
Gemeinde

emstek

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 123
„Gewerbegebiet Westeremstek – Nördlich Alte Bundesstraße“
Zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55.3 „Industrie- und Gewerbegebiet
Westeremstek“

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	9
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	12
7.4	Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	12
7.5	Regenwasserrückhaltebecken / Graben.....	13
7.6	Immissionsschutz.....	13
7.7	Wallhecke	13
7.8	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	14
7.9	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft / Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft.....	14
7.10	Flächenübersicht.....	14
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	14
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	14
8.2	Wasserwirtschaft.....	15
8.3	Ver- und Entsorgung / Löschwasserversorgung	15
8.4	Verkehr	16
8.5	Wirtschaft	17
8.6	Landwirtschaft / Immissionsschutz	17
8.7	Denkmalschutz	18
8.8	380-KV Hochspannungsleitung / 110-KV Hochspannungsleitung	19
8.9	ÖPNV	19
8.10	Wald.....	19
8.11	Bergbauberechtigung.....	19
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN	20
10.	RECHTSFOLGEN	21
11.	UMWELTBERICHT.....	21
11.1	Einleitung	21
11.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	21
11.1.2	Ziele des Umweltschutzes	22
11.1.3	Landschaftsplan.....	22
11.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	23
11.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23

11.2.1	Zustand von Natur und Landschaft.....	23
11.2.1.1	Menschen	24
11.2.1.2	Pflanzen und Tiere.....	24
11.2.1.3	Boden.....	30
11.2.1.4	Wasser.....	30
11.2.1.5	Luft / Klima	30
11.2.1.6	Landschaftsbild	31
11.2.1.7	Sonstige Sach- und Kulturgüter	32
11.2.1.8	Biologische Vielfalt.....	33
11.2.1.9	Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern	33
11.2.1.10	Schutzgebiete / besonders geschützte Biotope	33
11.2.1.11	Zusammenfassende Darstellung	34
11.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	34
11.2.2.1	Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz)	34
11.2.2.2	Vermeidungsmaßnahmen	35
11.2.2.3	Voraussichtliche Beeinträchtigungen.....	36
11.2.2.4	Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen / Eingriffsbilanz.....	40
11.2.3	Kompensationsmaßnahmen	41
11.3	Waldersatz und Kompensation	44
11.4	Besonderer Artenschutz	45
11.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	47
11.6	Zusätzliche Angaben	48
11.6.1	Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren.....	48
11.6.2	Hinweise zu Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind.....	48
11.6.3	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	48
11.7	Zusammenfassung	48

Anhang I: Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 123 „Gewerbegebiet Westeremstek – Nördlich Alte Bundesstraße“ (Büro für Lärmschutz, Papenburg, Stand: 05.05.2020)

Anhang II: Immissionsschutzgutachten (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg, Stand: 12.08.2020)

Anhang III: Biotoptypenkarte (Instara, Bremen, Stand: 07.06.2016)

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek in seiner Sitzung am 19.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Westeremstek - Nördlich Alte Bundesstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Werner Timmen zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 19,03 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Industrie- und Gewerbegebietes Westeremstek, welches sich westlich des Siedlungsbereiches der Ortschaft Emstek sowie westlich der B 72 befindet. Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße Niedriger Weg und im Süden durch die Alte Bundesstraße (K 174) begrenzt. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nebenstehenden Abbildung und die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

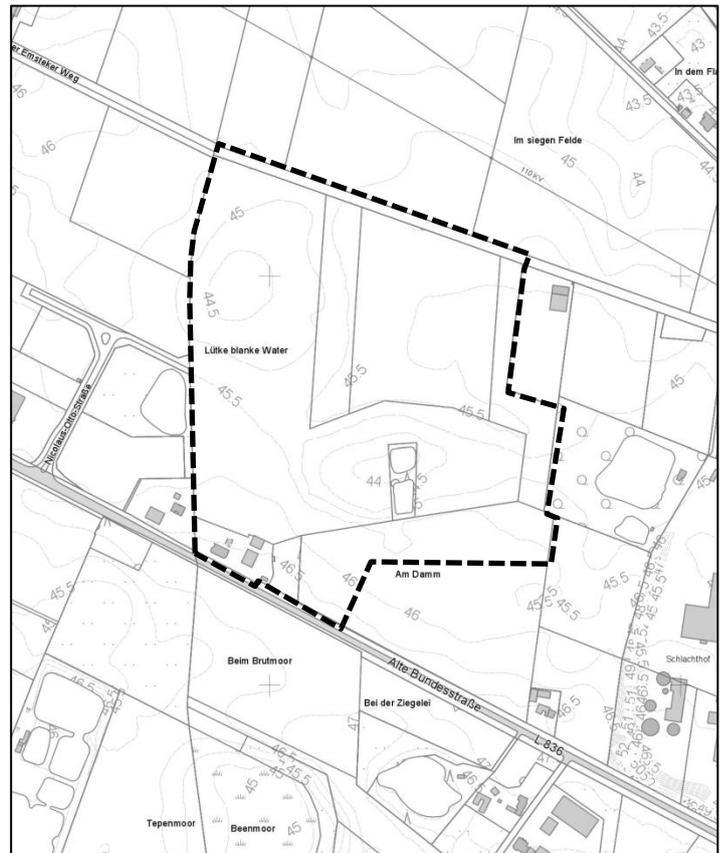


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Auf der Ebene der Raumordnung und Regionalplanung sind die Ziele und Grundsätze des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen** aus dem Jahr 2008 zuletzt geändert durch Verordnung in der Fassung vom 26.09.2017, die nach ihrer Veröffentlichung am 06.10.2017 in Kraft trat (**LROP**), sowie die des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Cloppenburg** aus dem Jahr 2005 (**RROP**) zu beachten bzw. berücksichtigen.

Im zeichnerischen Teil des **Landesraumordnungsprogramms (LROP)** weist der Bereich des Plangebietes keine besondere Darstellung auf. Insofern sind die allgemeinen Grundsätze zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zu berücksichtigen.

Zur „*Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes*“ enthält der textliche Teil des LROP folgende Aussagen:

1.1 02 „*Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen.*

Es sollen

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].*

Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden, [...].“*

1.1 05 „*In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.*“

1.1.07 „*Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können [...].“*

Die vorliegende Bauleitplanung trägt in hohem Maße den vorgenannten raumordnerischen Vorgaben Rechnung, da der Standort eine besondere Lagegunst bezüglich der verkehrlichen Erschließung aufweist und es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes handelt. Insofern trägt die funktionsgerechte Weiterentwicklung eines bereits etablierten Gewebestandorts dazu bei, die örtliche und regionale Wirtschaft zu fördern. Durch die Nutzung einer gemeinsamen Erschließungsstraße von der Kreisstraße zu dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet der Stadt Cloppenburg und dem vorliegenden Gewerbebestandort im Bereich der Gemeinde Emstek erfolgt eine Bündelung der Verkehrsererschließung, so dass sich Synergieeffekte ergeben und Kosten für die Infrastruktur eingespart werden können. Außerdem trägt die räumliche Nähe des Plangebietes zu bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten dazu bei, das Beeinträchtigungen der Umwelt an anderer Stelle des Gemeindegebietes, die eine geringere Standortgunst aufweisen, vermieden werden.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Cloppenburg 2005 konkretisiert die allgemeinen raumordnerischen Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) für das Gebiet des Landkreises Cloppenburg.

Gemäß den Zielsetzungen des RROP kommt der Gemeinde Emstek innerhalb der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Grundzentrums zu, d. h. es „*sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen*“ (D 1.4 02).

Im zeichnerischen Teil des RROP erfolgte für das Plangebiet aufgrund seiner Lage am Rand des geschlossenen Siedlungsbereiches sowie der bereits vorhandenen Darstellung als *gewerbliche Baufläche* im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek keine gesonderte Kennzeichnung. Lediglich die südlich angrenzende „Alte Bundesstraße“ (K 174) ist als „*Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung*“ zeichnerisch gekennzeichnet, der überdies eine Bedeutung für den „*regional bedeutsamen Busverkehr*“ zugewiesen wurde.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes in Richtung Süden soll über den bereits vorhandenen Knotenpunkt K 174 / Nicolaus-Otto-Straße erfolgen. Dieser wurde bereits im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes im Bereich der Stadt Cloppenburg ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aus dem vorliegenden Plangebiet aufzunehmen. Insofern sind Konflikte mit den vorgenannten Zielen der Raumordnung auszuschließen.

In Bezug auf die gewerbliche Wirtschaft stellt das RROP in seinem Textteil (Kapitel D 3.1 01) insbesondere auf eine langfristige Weiterentwicklung der Wirtschaftsstruktur in ihrer Vielfältigkeit ab. Die vorliegende Bauleitplanung trägt dazu bei, Flächen für gewerbliche Bauten zu entwickeln, um für neue oder auch bestehende Industrie- und Gewerbebetriebe ein adäquates Flächenangebot zur Verfügung zu stellen.

Östlich an das Plangebiet angrenzend ist eine kleine Fläche als *Vorranggebiet für Natur- und Landschaft* dargestellt. Es handelt sich dabei um das Flurstück 106/2, Flur 26, Gemarkung Emstek, auf dem sich ein kleines Schlatt (natürliches Stillgewässer) befindet. Dieses wird bei der vorliegenden Bauleitplanung dahingehend berücksichtigt, dass ein ausreichender Abstand zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen sowie dem Naturdenkmal eingehalten und zudem eine Vernetzung in Richtung Westen und Norden über eine festgesetzte *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* sowie die *Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* (Regenrückhaltebecken) ermöglicht wird.

Die Vorgaben der Landesplanung und der Raumordnung werden somit beachtet.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek sind das Plangebiet sowie die östlich angrenzenden Flächen als *Gewerbliche Bauflächen* dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung). Abweichend davon weist ein kleiner Bereich im Südwesten des Plangebietes eine Darstellung als *Fläche für Wald* auf.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek

Innerhalb der zusammenhängenden *gewerblichen Baufläche* befindet sich, östlich an das Plangebiet angrenzend ein Schlatt. Aufgrund seiner Entstehungsgeschichte und Ausprägung

wurde das Schlatt einschließlich des gesamten Flurstückes 106/2 als Naturdenkmal gem. § 28 BNatschG unter besonderen Schutz gestellt. Es ist unter der Nummer ND-CLP 55 als Schlatt mit einer Größe von 2,0 ha in die Liste der Naturdenkmale eingetragen und wird wie folgt beschrieben:

„Ehemaliges ausgeweitetes und ausgetieftes Schlatt mit großer Wasserfläche (0,6 ha); Vorkommen von Laichkraut und Schwimmbblattvegetation sowie Rohrkolbenröhricht, Hochstaudenfluren, Weiden u. Birken am Ufer. Es besitzt eine geowissenschaftliche Bedeutung aufgrund seiner Entstehungsgeschichte, eine Bedeutung für den Naturschutz als Standort seltener Pflanzengesellschaften und hat einen prägenden Einfluss auf das Landschaftsbild. Aufgrund der zeitweiligen Nutzung des Schlatts als Angelteich ist es in seinem Bestand gefährdet.“

Entlang der westlichen Seite des Schlatts ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek ein in Richtung Norden verlaufender „Wanderkorridor“ für Amphibien als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* mit einer Breite von ca. 30,0 m dargestellt, um eine Anbindung an die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Straße Niedriger Weg sowie das nordöstlich gelegene Regenrückhaltebecken herzustellen.

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein „Wanderkorridor“ über die festgesetzte *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* sowie die *Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* (Regenrückhaltebecken) ermöglicht. Dieser wurde im Vergleich zur Darstellung im Flächennutzungsplan geringfügig in Richtung Westen verschoben. Aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes und der dadurch fehlenden „Parzellenschärfe“ ist der Bebauungsplan in Bezug auf den Wanderkorridor als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu erachten.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Emstek wurden neben größeren Waldbeständen auch kleinere Hofgehölze als *Flächen für Wald* dargestellt. Um eine derartige Fläche handelt es sich auch bei der kleinen Waldfläche im Plangebiet. Aufgrund der Artenzusammensetzung (überwiegend Fichte und Lärche) sowie der geringen Größe des Gehölzes sind sowohl die Lebensraumfunktion als auch die klimatischen Ausgleichsfunktion nur von untergeordneter Bedeutung.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu der ehemaligen Hofstelle und der geringen Größe der Fläche kann die Überplanung der Fläche als Gewerbegebiet als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit eingehalten.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt direkt an das bereits vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet Westeremstek. Für diesen Bereich liegen bereits mehrere Bebauungspläne der Gemeinde Emstek vor, deren jeweilige Geltungsbereiche sich teilweise überlagern (siehe Abbildung 3). Es handelt sich dabei um die Bebauungspläne Nr. 55 „Industrie- und Gewerbegebiet Westeremstek“, Bebauungsplan Nr. 55, 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 55.3 „Industrie- und Gewerbegebiet Westeremstek“ sowie Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbe- und Industriegebiet Westeremstek – südlich Niedriger Weg“.

Die Bebauungspläne setzen für die jeweiligen Geltungsbereiche Gewerbegebiete, Industriegebiete und eingeschränkte Industriegebiete, in denen nur Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig sind, deren Emissionen nicht erheblich belästigen, fest.

Zudem erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55.3 eine „Verschiebung“ der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* in Richtung Westen. Dieses Vorgehen wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55.3 mit dem Landkreis Cloppenburg dahingehend abgestimmt, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist. Vor dem Hintergrund der textlichen Ausführungen des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungs-

plan und der Tatsache, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55.3 eine Begehung des Plangebietes sowie dessen Umgebung durchgeführt wurde, mit dem Ergebnis, dass es sich bei dem Schlatt nur noch bedingt um einen ökologisch bedeutsamen Lebensraum handelt, wurden konkrete inhaltliche Regelungen (Breite der Fläche, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen) festgelegt, so dass den städtebaulichen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes und damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen wurde.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird nun die *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* des Bebauungsplanes Nr. 55.3 „Industrie- und Gewerbegebiet Westeremstek“ ihrerseits überplant. Die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes beinhaltet, dass die Fläche als extensiv gepflegte Gras-Krautflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Die Anlage von Mulden zur Oberflächenentwässerung ist innerhalb der Fläche zulässig.

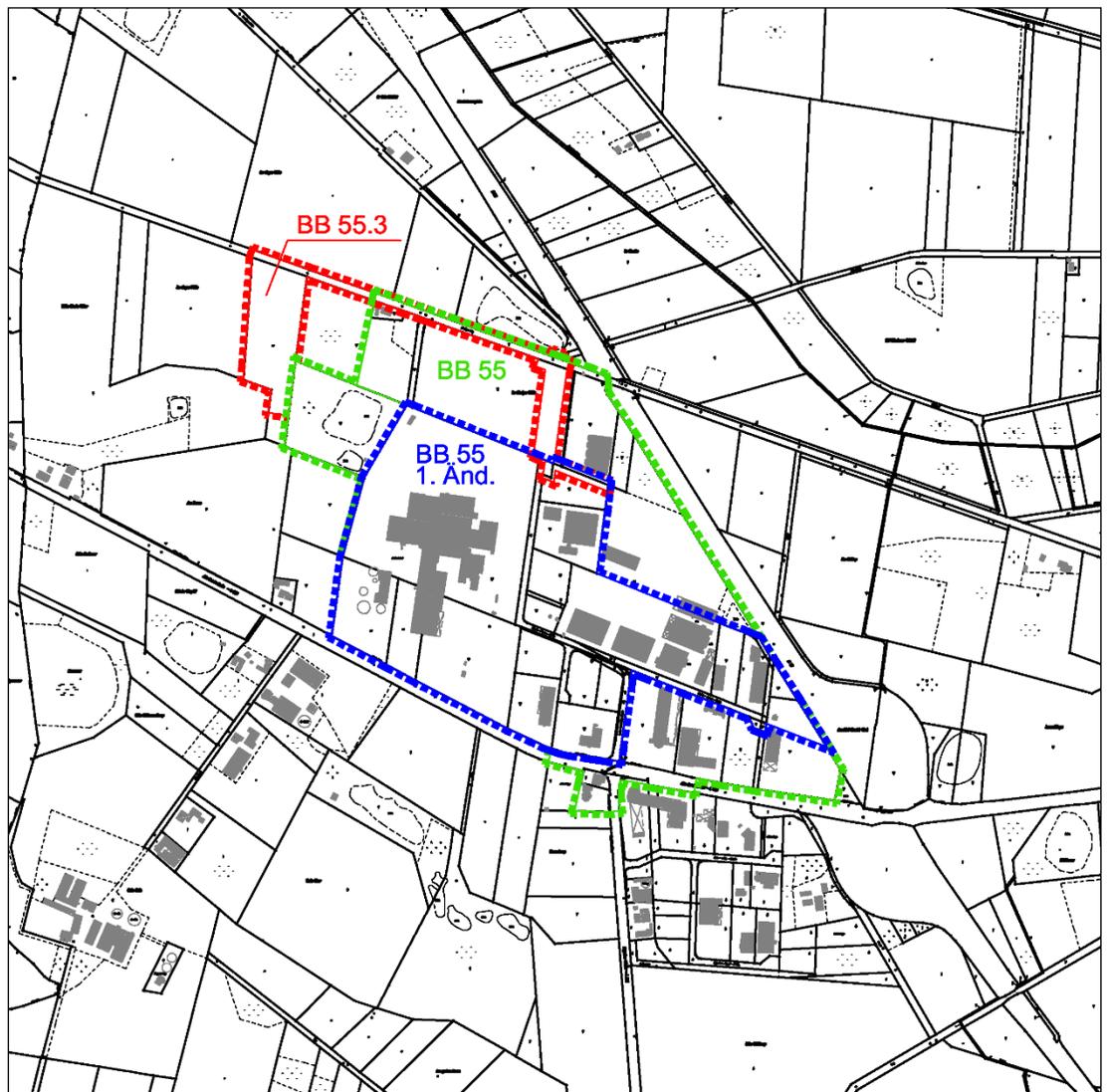


Abb. 3: Abgrenzung der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 55 und 55, 1. Änderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 55.3

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet grenzt östlich an das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiete Westeremstek der Gemeinde Emstek sowie westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 „Nördlich Emsteker Straße / Stadtgrenze“ der Stadt Cloppenburg.

Das Gewerbegebiet Westeremstek wird gegenwärtig vor allem durch einen Schlachthof, kunststoffverarbeitende Gewerbebetriebe sowie u. a. durch Autohandelsbetriebe im Bereich der Alten Bundesstraße geprägt. Die Gebäude entsprechen dem typischen Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes und werden durch Lager- und Abstellflächen ergänzt.

Das Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend als Acker landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im äußersten Südwesten befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit den dazugehörigen Nebengebäuden und Ziergartenbereichen sowie einem Hofgehölz. Weitere Acker- und Intensivgrünlandflächen sowie ein Regenrückhaltebecken, welches der Niederschlagswasserentsorgung innerhalb des Gewerbegebietes dient, befinden nördlich der Straße Niedriger Weg. In diesem Bereich verläuft außerdem eine Hochspannungsfreileitung.

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich parallel zur Alten Bundesstraße eine Wallhecke, die entsprechend ihres Schutzstatus im Bebauungsplan berücksichtigt werden soll.

Inmitten der Ackerfläche befinden sich zwei durch Abgrabungen angelegte Stillgewässer, die vermutlich zum Angeln genutzt werden.

Im Nordosten grenzt ein Grundstück an das Plangebiet, das in den Randbereichen mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. In zentralen Bereich der Fläche befinden sich zwei Teiche sowie ein kleines Gebäude. Das gesamte Flurstück steht als Naturdenkmal (Schlatt) unter Schutz. Zwei weitere, künstlich angelegte kleine Teiche befinden sich im zentralen Bereich des Plangebietes.

Die östlich des Plangebietes gelegene Bundesstraße 72 bietet aufgrund der unmittelbar angrenzenden Abfahrt Emstek-West eine besondere Lagegunst für die industrielle und gewerbliche Nutzung in Westeremstek, da dadurch ein schneller Anschluss an die Autobahn und damit das überregionale Verkehrsnetz sichergestellt werden kann.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 123 „Gewerbegebiet Westeremstek - Nördlich Alte Bundesstraße“ ist die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in der Gemeinde Emstek. Die Gemeinde beabsichtigt daher westlich des bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes Westeremstek und östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 125 „Nördlich Emsteker Straße / Stadtgrenze“ der Stadt Cloppenburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen. Insofern handelt es sich um einen Lückenschluss bereits bestehender bzw. in der Entwicklung befindlicher Gewerbe- und Industriegebiete. Ausgenommen werden lediglich diejenigen Bereiche, die sehr stark mit Geruchsimmissionen belastet sind.

Bedingt durch die bereits vorhandene Vorbelastung des Plangebietes durch Schallimmissionen der im Umfeld befindlichen Industrie- und Gewerbebetriebe hat die Gemeinde Emstek ein Schallgutachten erarbeiten lassen, dessen Ergebnisse und Empfehlungen im Planungsprozess berücksichtigt werden (siehe Anhang). Weitere Immissionsbelastungen bestehen durch südlich der Kreisstraße gelegene landwirtschaftliche Betriebe sowie den Schlachthof.

Die Gemeinde hat zwischenzeitlich eine sinnvolle Abgrenzung des Plangebietes unter Einbeziehung der planfestgestellten Trassenführung für die 380 kV-Leitung Conneforde - Cloppenburg überprüft. Daher wurden die stark mit Geruchsemissionen belasteten Bereiche des Plangebietes aus dem ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereich herausgenommen und dieser verkleinert.

Durch geeignete Festsetzungen soll zudem auf planerischer Ebene dafür Sorge getragen werden, dass keine Nutzungskonflikte herbeigeführt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Cloppenburg über eine gemeinsame Zufahrt zur südlich des Plangebietes gelegenen K 174 (Alte Bundesstraße, bzw. Emsteker Straße auf Cloppenburger Gebiet). Zudem soll eine zweite Zufahrt des Emsteker Gewerbegebietes über die Straße Niedriger Weg ermöglicht werden.

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes anstehenden Böden ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Daher wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ein Entwässerungskonzept entwickelt, das Flächen für Regenrückhaltebecken beinhaltet, deren Lage im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Bedingt durch die bereits im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe wird bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf bereits durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägte Flächen zurückgegriffen. Zudem ist der Bereich auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits als *gewerbliche Baufläche* dargestellt.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aus städtebaulichen sowie aus immissionsschutztechnischen Gründen ist es erforderlich, die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes detailliert zu gliedern.

Aufgrund verkehrlicher Belange werden in allen *Industrie- und Gewerbegebieten* innerhalb des Plangebietes die gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in derartigen Gebieten allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Hintergrund dieser Festsetzung ist die verkehrliche Erschließungssituation des Plangebietes. Zwar grenzt dieses direkt an die Kreisstraße, direkte Zufahrtsmöglichkeiten, mit Ausnahme der bestehenden Grundstückszufahrten zum Gebäude Alte Bundesstraße Nr. 12, bestehen jedoch nicht, da sonst der Verkehrsfluss beeinträchtigt werden könnte.

Bedingt durch die Vorbelastung des Bebauungsplangebietes durch Schallimmissionen bestehender Betriebe in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sowie des Schutzanspruches vorhandener Wohngebäude im Außenbereich südlich der Kreisstraße und nördlich der Straße Niedriger Weg können nur begrenzte Schallkontingente für die einzelnen Bereiche innerhalb des Plangebietes vergeben werden (siehe Schallgutachten). Daher erfolgt eine Abstufung der Nutzungsart dahingehend, dass im Nordwesten des Plangebietes eingeschränkte Industriegebiete (Gle), im Osten *Gewerbegebiete* (GE) und im Süden *eingeschränkte Gewerbegebiete* (GEe) festgesetzt werden.

Da aus schalltechnischen Gründen nur der nordwestliche Teil des Plangebietes als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) festgesetzt werden kann, soll dieser Bereich ausschließlich für „*Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*“ (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) bereitgestellt werden. Daher werden die in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen „*Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgrund der südlich der Kreisstraße gelegenen Wohngebäude im Außenbereich stehen für den südwestlichen Teil des Plangebietes nur geringe Emissionskontingente zur Verfügung, so dass für diese Bereiche *eingeschränkte Gewerbegebiete* (GEe) festgesetzt werden. Für das im äußersten Südwesten des Plangebietes gelegene Wohngebäude mit den dazugehörigen großvolumigen Hallen ergeben sich durch die Festsetzung eines *eingeschränkten Gewerbegebietes* zusätzliche gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten, die über den Bestand hinausgehen.

Aus städtebaulichen Gründen werden in allen *Gewerbegebieten* und *eingeschränkten Gewerbegebieten* die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da derartige Nutzungen in der Regel mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden sind und der vorhandene Knotenpunkt K 174 / Nicolaus-Otto-Straße nicht zusätzlich belastet werden soll.

Bedingt durch die landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen wurde für die mit einem „*“ gekennzeichneten *eingeschränkten Gewerbegebiete* (GEE*) eine zeitliche Komponente in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese beinhaltet, dass weitere gewerbliche Nutzungen erst zulässig sind, wenn durch ein Gutachten nachgewiesen kann, dass sich die Geruchsimmissionen reduziert haben. Zwischenzeitlich sind in den genannten Bereichen lediglich Lagerplätze und Lagerflächen zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte *Grundflächenzahl* (GRZ), die maximal zulässige *Höhe baulicher Anlagen* sowie die zulässige *Anzahl der Vollgeschosse* bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da aufgrund der Lage des Plangebietes (Lückenschluss zwischen zwei bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten) eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden soll, wird im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und somit die Obergrenze der Bodenversiegelung gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft. Eine zusätzliche Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nicht vorgesehen, so dass die so genannte „Kappungsgrenze“ von maximal 80 % Versiegelung des Baugrundstückes eingehalten wird und somit Freiflächen innerhalb des Gebietes verbleiben.

Die Gebäudehöhe innerhalb des Plangebietes wird durch die einheitliche Begrenzung der **Höhe baulicher Anlagen** auf 15,0 m sowie die **Anzahl der zulässigen Vollgeschosse** (Z=II) bestimmt. Durch die einheitliche Regelung für das gesamte Plangebiet wird vermieden, dass Gebäude mit sehr unterschiedlichen Höhen realisiert werden, sondern vielmehr ein einheitliches Erscheinungsbild gefördert.

Eine **Überschreitung** der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2,0 m ist zulässig, da z. B. Schornsteine oder Lüftungsanlagen aus technischen Gründen über die Dachfläche hinausragen müssen. Zugleich sind untergeordnete Gebäudeteile aufgrund ihrer geringen Größe visuell kaum wahrnehmbar, so dass sich nur marginale Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, die als untergeordnet zu bewerten sind.

Innerhalb des Plangebietes wird die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (Rohfußbodenhöhe) einheitlich auf maximal 0,5 m über Oberkante der Planstraße im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch soll eine einheitliche Höhenlage der zukünftigen Gebäude sichergestellt und Konflikte mit der Höhenlage der Regenrückhalteanlagen innerhalb des Plangebietes vermieden werden.

Für die höhenbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan (maximale Gebäudehöhen und maximale Erdgeschossfußbodenhöhe) wird als Bezugspunkt die Mitte der vorgelagerten Erschließungsstraße festgelegt. Grund für die Wahl dieses flexiblen, auf die jeweiligen Baugrundstücke bezogenen Höhenbezugspunktes ist das Erfordernis, sowohl die notwendige Überdeckung des Schmutz- und Regenwasserkanals, als auch die Geländehöhe angrenzender Straßen sowie den Graben im Nordwesten zu berücksichtigen.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

In allen Industrie- und Gewerbegebieten wird eine **abweichende Bauweise** (a) festgesetzt, in der Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind. Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Die Ermöglichung von Gebäudelängen von über 50,0 m trägt den Anforderungen der gewerblichen Wirtschaft an geeignete Bebauungsmöglichkeiten Rechnung. Zugleich müssen die zukünftigen Gebäude die erforderlichen Grenzabstände gemäß den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einhalten, so dass die Belange der jeweiligen Grundstücksnachbarn gewahrt bleiben.

Die **Baugrenzen** sind als zusammenhängende „Bauzonen“ in der Planzeichnung festgesetzt, so dass die Anordnung der zukünftigen Gebäude nicht unnötig eingeschränkt wird. Ein Abstand von 3,0 m zu den Flächen für die Regenrückhaltebecken wird als ausreichend erachtet, da diese neben der Mulde der eigentlichen Rückhalteinlage auch den Flächenbedarf für deren zukünftige Unterhaltung berücksichtigen. Abweichend davon wird zu dem in Planung befindlichen Graben im Nordwesten des Plangebietes ein Abstand von 5,0 m eingehalten, um ggf. an dieser Stelle einen Gewässerräumstreifen vorzusehen, falls dieser nicht auf Cloppenburg Seite realisiert werden kann.

Zu den *Straßenverkehrsflächen* sowie den bereits bebauten oder einer Bebauung zugänglichen Nachbargrundstücken wird ebenfalls ein Abstand von 5,0 m eingehalten, um den Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuengen bzw. nicht zu nah an benachbarte Flächen heranzurücken.

Zu der nordöstlich des Plangebietes am Rande des Schlatts gelegenen kleinen Waldfläche wird aus Gründen der Verkehrssicherung und des Brandschutzes ein Abstand von 30,0 m (eine Baumlänge) eingehalten. Außerdem wurden bei der Festsetzung der *Baugrenze* entlang der Kreisstraße sowohl der Kronenbereich der besonders geschützten Wallhecke als auch die Bauverbotszone von 20,0 m entlang der Kreisstraße berücksichtigt.

7.4 Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Lage sowie die Abgrenzung der im Bebauungsplan festgesetzten **Straßenverkehrsflächen** ist mit dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Büro abgestimmt. Dementsprechend erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes über eine Stichstraße, die ihren Abschluss in zwei Wendeanlagen im Süden des Bebauungsplangebietes findet. Die Planstraße selbst besitzt einen Anschluss an das örtliche Straßensystem über die am nördlichen Rand des Plangebietes gelegene Straße Niedriger Weg. Die Haupteerschließung soll jedoch über die Nicolaus-Otto-Straße im Gebiet der Stadt Cloppenburg erfolgen. Der Knotenpunkt zur K 174 wurde bereits im Zuge des Straßenbaus der Nicolaus-Otto-Straße so konzipiert, dass auch der Verkehr aus dem Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen werden kann.

Innerhalb des Plangebietes wird die *Straßenverkehrsfläche* mit einer Breite von 15,0 m festgesetzt, so dass bei zukünftigen Erschließungsmaßnahmen ausreichend Flächen für die Fahrbahn, einen Fuß- und Radweg sowie Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen.

Für die direkt an das Flurstück der Kreisstraße angrenzenden Teile des Gewerbegebietes werden **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** in der Planzeichnung festgesetzt, um die Neuanlage von Grundstückszufahrten auszuschließen. Hintergrund für diese Festsetzung sind die Lage des Plangebietes außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt sowie mögliche Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Kreisstraße.

Das im südwestlichen Teil des Plangebietes unmittelbar an der K 174 gelegene Grundstück, Alte Bundesstraße Nr. 12, ist mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut und wird zur Zeit über zwei direkte Zufahrten zur Kreisstraße erschlossen. Sofern zu-

künftig die Sondererlaubnis nach Straßenrecht erlischt, gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Ausschluss zur Neuanlage von Zufahrten.

7.5 Regenwasserrückhaltebecken / Graben

Die Lage sowie die Dimensionierung der *Flächen für Regenwasserrückhaltebecken* wurden ebenfalls mit dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Büro abgestimmt. Dabei wurden die beiden vorhandenen künstlich angelegten Teiche im Süden des Plangebietes in das Entwässerungssystem integriert und zudem der Flächenbedarf für Sedimentationsbecken zur Vorreinigung des Niederschlagswassers berücksichtigt. Es ist vorgesehen, das auf den zukünftigen privaten Grundstücksflächen sowie das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in die geplanten Rückhaltebecken einzuleiten und anschließend über den vorhandenen Graben nordwestlich des Plangebietes dem Vorflutsystem zuzuführen.

7.6 Immissionsschutz

Wie bereits erläutert, wirken landwirtschaftliche Geruchsimmissionen auf das Plangebiet ein. Gemäß des von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ermittelten Immissionsrasters werden die Immissionswerte der GIRL für Industrie- und Gewerbegebiete von 0,15 im Südosten des Plangebietes überschritten. Aus städtebaulicher Sicht ist aufgrund der Mischung aus landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung im direkten Umfeld des Plangebietes eine geringe Überschreitung der Immissionswerte bis zu 17,0 % Geruchsstunden an diesem Standort vertretbar. Die Bereiche des Plangebietes mit einer höheren Belastung (bis zu 17,8 % Geruchsstunden) werden mit einem „*“ gekennzeichnet und die Nutzung reglementiert.

Dementsprechend wird für die Bereiche des Plangebietes mit einer Geruchsbelastung von über 17,0 % Geruchsstunden ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Lagerplätze und Lagerflächen zulässig sind. Zudem wurde eine aufschiebende Bedingung in die Festsetzung aufgenommen, die beinhaltet, dass eine gewerbliche Nutzung analog zu den „normalen“ Gewerbegebieten im vorliegenden Bebauungsplan zulässig ist, wenn sich zukünftig die Geruchsbelastung verringert.

Die im Rahmen eines Schallschutzgutachtens (siehe Anhang) ermittelten Emissionskontingente wurden für die jeweiligen Teilflächen der Industrie- und Gewerbegebiete übernommen. Entsprechend der ergänzenden textlichen Festsetzung ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Auch für die Inanspruchnahme von richtungsabhängigen Schall-Zusatzkontingenten, die in der Planzeichnung festgesetzt sind, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für konkrete Bauvorhaben ein Nachweis zu erbringen.

7.7 Wallhecke

Grundsätzlich dürfen gemäß § 22 Abs. 3 des Niedersächsisches Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen - nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.

Aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung sowie aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes wird die vorhandene Wallhecke in der Planzeichnung als Schutzobjekt des Naturschutzrechtes nachrichtlich übernommen.

7.8 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur randlichen Eingrünung der Gewerbegebietserweiterung wird entlang dessen südöstlicher Grenze ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als freiwachsende Hecke zu entwickeln ist. Die Bepflanzungsmaßnahme ist vom Grundstückseigentümer in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Festsetzung der zu bepflanzenen Fläche wurde nach Norden in Richtung Schlatt verlängert und in die *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft* integriert. Dadurch wird die Vernetzung des nördlich angrenzenden Schlatts mit den geplanten Regenrückhaltebecken als „Wanderkorridor“ für Amphibien verbessert.

7.9 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft / Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Wie bereits erläutert, dient die im südöstlichen Teil des Plangebietes festgesetzte *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft* der Vernetzung des angrenzenden Schlatts mit den geplanten Regenrückhaltebecken und zur Schaffung eines „Wanderkorridors“ für Amphibien.

In den Bebauungsplan wurden Regelungen zur Bewirtschaftung der Fläche aufgenommen, um das Entwicklungsziel zu erreichen sowie eine Störung der von Amphibien während ihrer Wanderung zu vermeiden.

Um die außerhalb des Plangebietes gelegenen Gehölze des Gehölzbestandes am Schlatt zu schützen, wird für die im Plangebiet gelegenen Kronentraufbereiche geregelt, dass hier keine Versiegelungen zulässig sind. Zudem sind Bodenauffüllungen und Abgrabungen nur in einem sehr geringen Maß zulässig.

7.10 Flächenübersicht

Eingeschränkte Industriegebiete (Gle)	ca. 47.339 m ²
Gewerbegebiete (GE, GEe, GEe*)	ca. 96.233 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 15.635 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenwasserrückhaltebecken)	ca. 22.336 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben)	ca. 3.208 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 776 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft	ca. 3.520 m ²
Schutzgebiete / -objekte (Wallhecke)	ca. 1.229 m ²
Summe	ca. 190.276 m²

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Des Weiteren wird in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ausgeführt: „*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*“ Dies bedeutet, dass bei Durchführung der vorliegenden Planung nur jene Eingriffe auszugleichen sind, welche bauplanungsrechtlich erstmals ermöglicht werden.

Im Ergebnis kommt der Umweltbericht (§ 2a BauGB) zu der Einschätzung, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufen werden. Daher sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Differenz zwischen Eingriffsflächenwert und Ausgleichsflächenwert gibt den erforderlichen Kompensationsbedarf an. Um die durch die hier vorbereiteten Baumaßnahmen verursachten Beeinträchtigungen auszugleichen, sind Kompensationsmaßnahmen mit einem Umfang von **124.131 WE** erforderlich. Des Weiteren muss der im Plangebiet vorhandene Waldbestand (1.823 m²) ersetzt werden. Der Waldersatz kann gleichzeitig als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sowie die Waldersatzmaßnahme werden vom Kompensationsflächenpool Gut Schwede der Stiftung Landgüter Schwede und Lage abgebucht. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt.

8.2 Wasserwirtschaft

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird durch ein von der Gemeinde beauftragtes Fachingenieurbüro (Planungsbüro INGWA GmbH) ein Entwässerungskonzept erarbeitet welches in den Bebauungsplan integriert wird. Eine Vorabstimmung durch das beauftragte Büro mit der Unteren Wasserbehörde und der Friesoyther Wasseracht ist bereits erfolgt.

Es ist vorgesehen, das auf den Straßenverkehrsflächen sowie den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser einem in 2 Teilabschnitte untergliederten Rückhaltesystem zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vor der Einleitung in die Rückhaltung vorgereinigt werden, indem ein Sedimentationsbecken vorgeschaltet wird. Die Länge der Becken wurde so dimensioniert, dass Feinstoffe mit einem Korndurchmesser 0,1 mm abgelagert werden können.

Die Ableitung des Niederschlagswassers vom nördlichen Regenrückhaltebecken in einen Regenwasserkanal im Bereich der Straße Niedriger Weg und anschließend in den Vorfluter nordwestlich des Plangebietes soll mittels eines Drosselschachtes und einer Drosselöffnung erfolgen. Alternativ könnte die Drosselung auch erst vor Einleitung in den Graben erfolgen.

Der nördliche Abschnitt des westlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluters „Graben CL27“ der Friesoyther Wasseracht ist entsprechend seiner Funktion als „Graben“ in der Planzeichnung förmlich festgesetzt.

Da nach Einschätzung der Friesoyther Wasseracht der südliche Grabenabschnitt des Verbandsgewässers CL-27 nach Umsetzung des Grabenausbaus am nördlichen Abschnitt kein Wasser mehr führen wird, wird dieser zukünftig funktionslos werden. Gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleibt die Eigenschaft als Gewässer jedoch erhalten.

Um einerseits die Möglichkeit einer zukünftigen Grabenaufhebung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erschweren, andererseits zu dokumentieren, dass ein Graben vorhanden ist, wurde ein nachrichtlicher Hinweis zu diesem Grabenabschnitt sowie den geltenden Bestimmungen der Satzung der Friesoyther Wasseracht den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3 Ver- und Entsorgung / Löschwasserversorgung

Es ist vorgesehen, das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser mit Hilfe einer Pumpstation an einen vorhandenen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Emstek anzuschließen. Der genaue Anschlusspunkt steht gegenwärtig noch nicht fest.

Es ist vorgesehen, im Rahmen der Erschließungsplanung und in Abstimmung mit dem OOWV die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes über die Trinkwasserleitung sicherzustellen. Die Standorte der erforderlichen Unterflurhydranten werden auf der nachgeordneten Planungsebene festgelegt.

Der OOWV wies zudem darauf hin, dass Leitungen im südlichen Teil des Plangebietes mit einem geringen Abstand parallel zur Alten Bundesstraße außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen. Diese sind bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet kann an die übrigen zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen werden. Gegebenenfalls erforderliche Verlegungen von vorhandenen Leitungen erfolgen in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern und unter Berücksichtigung der einschlägigen Regeln der Technik.

8.4 Verkehr

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Nördlich Emsteker Straße / Stadtgrenze“ der Stadt Cloppenburg wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Emstek eine Verkehrsuntersuchung (Stand: Dezember 2012) durch das Büro PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, für die Planung des Knotenpunktes K 174 / Erschließungsstraße erarbeitet. Im Rahmen des Ausbaus des Knotenpunktes wurde entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens bereits der zu erwartende Verkehr aus dem Plangebiet berücksichtigt.

In dem Verkehrsgutachten wird empfohlen, bedarfsabhängig eine Lichtsignalanlage zu installieren, sofern sich die Verkehrsmengen derartig erhöhen, dass die Maßnahme erforderlich wird. Da es nicht ausgeschlossen ist, dass sich verkehrsentensive Betriebe im Plangebiet ansiedeln, wird die Gemeinde Emstek vor Satzungsbeschluss eine vertragliche Vereinbarung bezüglich der Kostentragung für die ggf. zukünftig erforderliche Lichtsignalanlage mit der Stadt Cloppenburg bzw. der Straßenbaubehörde abschließen

Aufgrund der Beachtung verkehrlicher Belange ist keine direkte Zufahrt vom Plangebiet zur K 174 vorgesehen. Vielmehr erfolgt ein Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz über die vorhandene Zufahrt im Bereich des westlich angrenzenden Gewerbegebietes der Stadt Cloppenburg. Zudem werden die Bauverbotszone von 20,0 m sowie die Baubeschränkungszone von 40,0 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Für das bebaute Grundstück Alte Bundesstraße Nr. 12 sind zwei direkte Zufahrten zur Bundesstraße vorhanden. Gemäß § 20 Abs. 2 Nieders. Straßengesetz (NStrG) gelten Zufahrten und Zugänge zu Landes- und Kreisstraßen als Sondernutzung im Sinne des § 18, wenn sie neu angelegt oder geändert werden. Rechtmäßig bestehende Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße haben nur dann Bestandsschutz, wenn die Nutzung des dazugehörigen Grundstückes und damit auch die Nutzung von Zufahrt und Zugang nicht geändert werden.

Zufahrten oder Zugänge werden geändert, wenn sie baulich verändert (z. B. verlegt oder verbreitert) werden oder gegenüber dem jetzigen Zustand einem erheblich größeren oder einem andersartigen Verkehr dienen sollen. Sollten Zufahrten oder Zugänge, die von alters her unwiderruflich oder Kraft Gemeingebrauchs bestehen, so geändert werden, dass dies einer Neuanlage gleichkommt, so verlieren die Zufahrten oder Zugänge ihren Bestandsschutz und gelten als Sondernutzung. Entsprechend gilt, wenn Zufahrten oder Zugänge eine erhebliche Kapazitätserweiterung erfahren oder eine andere funktionelle Zweckbestimmung erhalten.

Insofern ist aufgrund der Bestimmungen des NStrG sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt, dass bei einer Nutzungsintensivierung im Bereich des Grundstückes Alte Bundesstraße Nr. 12 die verkehrliche Erschließung über die Planstraße erfolgen muss.

Von der Kreisstraße 174 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden

8.5 **Wirtschaft**

Entsprechend der bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes formulierten städtebaulichen Zielsetzung, eine Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes Westeremstek vorzubereiten, werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Gewerbegebiet zu erweitern und dadurch zusätzliche Möglichkeiten zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe und gewerblicher Arbeitsplätze zu schaffen.

Die Belange der Wirtschaft werden somit positiv von der Planung berührt.

8.6 **Landwirtschaft / Immissionsschutz**

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Sofern landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden, soll *„die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen [...] begründet werden“* (§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch).

Mit der Entwicklung des vorliegenden Industrie- und Gewerbegebietes soll der Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in der Gemeinde Emstek Rechnung getragen werden. Das Plangebiet liegt am Rande eines bestehenden Gewerbegebietes, in unmittelbarer Nähe zu überörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Insofern besitzt das Plangebiet eine besondere Lagegunst als Baustandort für unterschiedliche Gewerbebetriebe.

Zudem handelt es sich aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes zwischen bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten im Bereich der Gemeinde Emstek sowie der Stadt Cloppenburg um einen durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägten Standort. Aus Sicht der Gemeinde ist der Standort daher für eine gewerbliche Entwicklung geeignet, zumal bereits eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche vorhanden ist. Die Belange der Landwirtschaft werden daher an dieser Stelle zu Gunsten der Entwicklung eines Gewerbegebietes zurückgestellt.

Bedingt durch seine Lage am Rand des Siedlungsbereiches befinden sich südlich des Plangebietes zwei landwirtschaftliche Betriebe von denen Geruchsemissionen ausgehen. Weitere Geruchsemissionen entstehen im Bereich des südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Schlachthofes. Um die Geruchsbelastung im Bebauungsplangebiet zu ermitteln, wurde daher von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Auftrag der Gemeinde Emstek eine Geruchsimmissionsausbreitungsberechnung unter Berücksichtigung der relevanten Emissionsquellen durchgeführt. In dem als Anhang der Begründung beigefügten Übersichtsplan ist die so genannte Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr für den Bereich des Plangebietes dargestellt. Demnach sind an 7,3 bis 17,8 % der Jahresstunden Gerüche der vorgenannten Emittenten im Plangebiet wahrnehmbar.

Aus städtebaulicher Sicht ist aufgrund der Mischung aus landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung im direkten Umfeld des Plangebietes eine geringe Überschreitung der Immissionswerte bis zu 17,0 % Geruchsstunden an diesem Standort vertretbar. Die Bereiche des Plangebietes mit einer höheren Belastung (bis zu 17,8 % Geruchsstunden) werden mit einem „*“ gekennzeichnet und die Nutzung reglementiert.

Für die Bereiche des Plangebietes mit einer Geruchsbelastung von über 17,0 % Geruchsstunden wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Lagerplätze und Lagerflächen zulässig sind. Zudem wurde eine aufschiebende Bedingung in die Festsetzung aufgenommen, die beinhaltet, dass eine gewerbliche Nutzung analog zu den „normalen“ Gewerbegebieten im vorliegenden Bebauungsplan zulässig ist, wenn sich zukünftig die Geruchsbelastung verringert.

Bedingt durch insgesamt drei wohnbaulich genutzte Gebäude im Außenbereich im direkten Umfeld des Plangebietes sowie die Vorbelastung durch vorhandene Gewerbebetriebe war es erforderlich, eine fachtechnische Stellungnahme zum Thema Schall zu erarbeiten.

Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung des Plangebiets durch die Gewerbebetriebe auf Emsteker und Cloppenburger Gebiet bzw. die Festsetzungen der in diesen Bereichen geltenden rechtskräftigen Bebauungspläne sind die Orientierungswerte im Bereich der vorgenannten Wohngebäude im Außenbereich bereits nahezu ausgeschöpft. Es ist daher erforderlich, Emissionskontingente entsprechend den Ergebnissen der Schalluntersuchung für die jeweiligen Teilflächen in den vorliegenden Bebauungsplan aufzunehmen. Die Empfehlungen des Schallgutachtens wurden durch im geeignete Festsetzungen Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Belange der Landwirtschaft sowie des Immissionsschutzes werden somit angemessen berücksichtigt.

8.7

Denkmalschutz

Baudenkmale sind innerhalb des Plangebietes und dessen näherem Umfeld nicht vorhanden. Im Rahmen der Verfahrens teilte die untere Denkmalbehörde jedoch mit, dass durch das Plangebiet eine denkmalgeschützte, obertägig nicht mehr erkennbare historische Landwehr (Emstek, FStNr. 472) verläuft. Daher könnten im Boden immer noch wertvolle Reste des Bodendenkmals enthalten sein. Aus diesem Grund ist vor der Durchführung von Erdarbeiten in dem in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Bereich eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 13 NDSchG bei der unteren Denkmalbehörde zu beantragen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

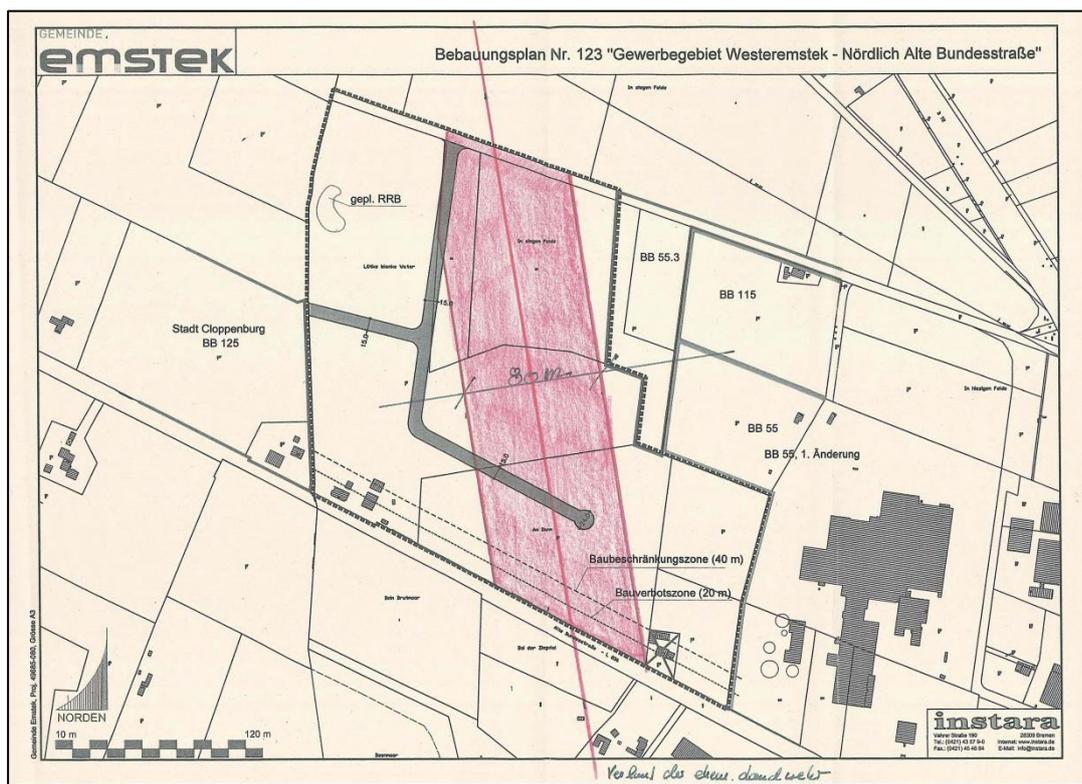


Abb. 4: Lageplan der historischen Landwehr mit Suchraum

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist z. B. durch ein Raster von Suchschnitten innerhalb des betroffenen Bereiches durch Archäologen zu klären, ob und ggf. wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von dem Untersuchungsergebnis kann u. U. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung erforderlich sein, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

8.8 380-KV Hochspannungsleitung / 110-KV Hochspannungsleitung

Das Raumordnungsverfahren für die 380 KV-Leitung Connforde – Cloppenburg wurde 2018 abgeschlossen und der Trassenverlauf, der das Plangebiet von Süden nach Norden quert, planfestgestellt. Die Leitungstrasse sowie die erforderlichen Freihaltebereiche werden in der Planzeichnung berücksichtigt.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Hochspannungsleitung, zu der ein Freileitungsschutz zu beiden Seiten der Leitungssachse einzuhalten ist. Der Abstand von ca. 100 m zwischen der Leitungssachse und der Geltungsbereichsgrenze ist ausreichend, um Nutzungskonflikte zu vermeiden, so dass keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

8.9 ÖPNV

Das geplante Industrie- und Gewerbegebiet ist über die direkt am südöstlichen Rand des Plangebietes gelegene Haltestelle „Westeremstek Ziegeleiweg“ sowie die ca. 500 m entfernte Haltestelle „Westeremstek Kühling“ an das ÖPNV-Netz angebunden.

Der Fahrplan der Buslinie 931 ist vorrangig auf den Schülertransport zum Emsteker Schulzentrum ausgelegt. Ein Anschluss an das überregionale ÖPNV-Netz wird durch die Buslinien 938 und 970 ermöglicht da, diese das Plangebiet mit den ZOB in Vechta und Cloppenburg verbinden.

8.10 Wald

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein kleines Hofgehölz. Entsprechend den Bestimmungen des § 2 Abs. 7 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sind Hofgehölze kein Wald. In der Praxis ist die Abgrenzung zwischen Hofgehölzen und Waldflächen jedoch oft nicht so eindeutig.

Entsprechend den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG sind *„Hofgehölze [...] kleinere mit Bäumen oder Baumgruppen bestockte Flächen zur Eingrünung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden unter räumlichem und funktionellem Bezug.“*

Vor dem Hintergrund der geringen Größe des Hofgehölzes sowie der Zusammensetzung der Baumarten sind die Waldfunktionen nur rudimentär ausgeprägt, so dass die Fläche nur eine untergeordnete Bedeutung besitzt. Aus Sicht der Gemeinde ist es daher vertretbar der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort Vorrang einzuräumen.

Gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG ist bei einer Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung erforderlich. Da es sich im vorliegenden Fall um einen sehr kleinen, standortfremden Bestand handelt, wird eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 als ausreichend erachtet.

Die erforderliche Waldersatzmaßnahme wird vom Kompensationsflächenpool Gut Schwede der Stiftung Landgüter Schwede und Lage abgebucht. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt.

8.11 Bergbauberechtigung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches für den eine Bergbauberechtigung (Konzession) des Bergwerkseigentums Münsterland der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH besteht. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Die Konzession betrifft einen Bereich, der nicht nur das Gemeindegebiet, sondern weite Teile des Landkreises Cloppenburg und der angrenzenden Landkreise Oldenburg und Vechta umfasst. Mit der hier vorliegenden Planung wird Planungsrecht für eine Fläche geschaffen, welche unmittelbar an weitere Flächen mit rechtswirksamen Baurechten grenzt. Eine signifikante räumliche Ausdehnung in Richtung von Förderstätten oder Produktionsanlagen der nebenstehend benannten Gesellschaften ist damit nicht verbunden. Es wird somit kein Nutzungskonflikt mit bestehenden Bergbaurechten herbeigeführt.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN

1. Archäologische Denkmalpflege

1. Durch das Plangebiet verläuft eine denkmalgeschützte, obertägig nicht mehr erkennbare historische Landwehr (Emstek, FStNr. 472). Im Boden können aber noch wertvolle Reste des Bodendenkmals enthalten sein. Daher bedürfen sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

2. Wallhecken

Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen - nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.

3. Gewässerrandstreifen

Innerhalb des 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des in der Planzeichnung festgesetzten Grabens gelten die Bestimmungen der Verbandssatzung der „Friesoyter Wasseracht“.

4. Niedersächsisches Straßengesetz

Bauverbotszone (§ 24 Abs. 1 NStrG)

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone (§ 24 Abs. 2 NStrG)

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Blendwirkung

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Baubeschränkungszone gem. 24 Abs. 2 NStrG können aus den gewerblich genutzten Bauflächen störende Einflüsse durch Betriebsabläufe,

Fahrzeugbewegungen. Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbaulasträger herzustellen (§ 24 NStrG und § 16 NBauO).

Grundstückseinfriedung entlang der K 174

Das Plangebiet ist entlang der K 174 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG und § 16 NBauO).

Zufahrten

Die vorhandenen Zufahrten zu dem Flurstück 97/1 „Alte Bundesstraße 12“ sind bei einer Nutzungsänderung des Grundstückes ersatzlos aufzuheben und das Grundstück ist entlang der K 174 lückenlos einzufrieden bzw. abzugrenzen. Die Erschließung des Grundstückes hat dann rückwärtig über das ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiet zu erfolgen. Die Zufahrten zur K 174 sind sodann zurück zu bauen.

Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG).

10. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

11. UMWELTBERICHT

11.1 Einleitung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Natur- und Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Prüfung in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 123 „Gewerbegebiet Westeremstek – Nördlich Alte Bundesstraße“ sind im Folgenden dargestellt. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

11.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 ist die anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in der Gemeinde Emstek. Die Gemeinde beabsichtigt daher westlich des bereits vorhandenen Gewerbegebietes Westeremstek die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen. Das Gewerbegebiet Westeremstek befindet sich westlich der Ortschaft Emstek, zwischen den Straßen Niedriger Weg und Alte Bundesstraße. Die Erweiterung soll in westliche Richtung erfolgen und an ein ausgewiesenes Gewerbegebiet der Stadt Cloppenburg anschließen.

Vorgesehen ist die Festsetzung von Industrie- und Gewerbegebieten. Die Erschließung erfolgt sowohl über die Straße Niedriger Weg als auch über das Cloppenburger Gewerbegebiet. Die erforderlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt zudem zur Entwässerung des Gebietes umfangreiche Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) fest.

Die differenzierten Regelungen sind der Planzeichnung sowie der Begründungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Bedarf an Grund und Boden für die Planung umfasst insgesamt etwa 19 ha. Die zukünftig zusätzlich versiegelte Fläche beträgt etwa 12,57 ha.

11.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen¹ dargelegt. In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen und Schutzverordnungen:

11.1.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Emstek stammt aus dem Jahr 1997. Er trifft für das behandelte Gebiet folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des Landschaftsplanes zum Plangebiet

Karte Allgemeingüter	Keine Darstellung/Bewertung
Karte Biotopstrukturen, Nutzungen	Im Plangebiet sind überwiegend Ackerbereiche dargestellt. An der Alten Bundesstraße und an der westlichen Plangebietsgrenze ist der Biotoptyp „Hecke, Gebüschreihe, Baumreihe“ sowie ein kleines Gehölz im Südwesten des Plangebietes verzeichnet. Im mittleren Bereich des Plangebietes sind zwei kleine Stillgewässer verzeichnet, teilweise überlagert von dem Biotoptyp „Ruderalfläche / verkrautete Brache“. Angrenzende Bereiche: Überwiegend sind Ackerbereiche verzeichnet. Östlich des Plangebietes befindet sich ein weiteres Stillgewässer mit umgebender Gehölzstruktur. Nördlich an das Gewässer schließt sich ein intensiv genutztes Grünland an. In der Umgebung befinden sich zudem weitere kleinere Stillgewässer mit umgebender Gehölzstruktur. Südlich der Alten Bundesstraße befindet sich ein weiteres intensiv genutztes Grünland.
Karte Arten und Lebensgemeinschaften	Keine Darstellung/Bewertung Angrenzende Bereiche: Südlich und südöstlich befinden sich wichtige und sehr wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften.
Karte Landschaftsbild – Vielfalt, Eigenart und Schönheit	Keine Darstellung/Bewertung Angrenzende Bereiche: Das Stillgewässer östlich des Plangebietes ist als wichtiger Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit dargestellt.
Karte Geschützte Bereiche	Keine Darstellung/Bewertung Angrenzende Bereiche: Das Stillgewässer östlich des Plangebietes ist als Naturdenkmal (ND-CLP 55) geschützt.
Karte Entwicklungsziele - Plankarte	Keine Darstellung/Bewertung Angrenzende Bereiche: Südöstlich des Plangebietes ist entlang der Alten Bundesstraße die Anlage einer Baumreihe geplant.
Karte Wallhecken	Keine Darstellung/Bewertung

Insgesamt ist dem Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung im Sinne von Umwelt- und Naturschutz zuzuordnen. Schutzgebiete, wie z. B. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, sind im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Lediglich das als Naturdenkmal geschützte Stillgewässer befindet sich direkt östlich des Plangebietes. Es ist unter der Nummer ND-CLP 55 als Schlatt mit einer Größe von 2,0 ha in die Liste der Naturdenkmale eingetragen und wird wie folgt beschrieben:

„Ehemaliges ausgeweitetes und ausgetieftes Schlatt mit großer Wasserfläche (0,6 ha); Vorkommen von Laichkraut und Schwimmblattvegetation sowie Rohrkolbenröhricht, Hochstaudenfluren, Weiden u. Birken am Ufer. Es besitzt eine geowissenschaftliche Bedeutung aufgrund seiner Entstehungsgeschichte, eine Bedeutung für den Naturschutz als Standort seltener Pflanzengesellschaften und hat einen prägenden Einfluss auf das Landschaftsbild. Auf-

¹ Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

grund der zeitweiligen Nutzung des Schlatts als Angelteich ist es in seinem Bestand gefährdet.“

Des Weiteren ist im Plangebiet entlang der Alten Bundesstraße eine Wallhecke vorhanden, die gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt ist.

Aufgrund der vorhandenen Stillgewässer sowie Gehölzstrukturen wurde das Vorkommen von besonders geschützten Tieren der Artengruppe Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien genauer untersucht. Die Ergebnisse sind Kap. 0 zu entnehmen.

11.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Zur Beachtung der vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des durch die Bauleitplanung beregelten Gebietes durchgeführt.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.1 Zustand von Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). In den folgenden Kapiteln wird daher der derzeitige Zustand des Plangebietes schutzgutbezogen beschrieben und bewertet.

Normalerweise dient zur Beschreibung von Umwelt, Natur und Landschaft als zentrale Datengrundlage eine flächendeckende Biotopkartierung des Plangebietes. Grund hierfür ist die Annahme, dass die Biotoptypen zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden. Eine entsprechende Biotopkartierung wurde im Mai 2016 durchgeführt. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011) angewendet.

In diesem Fall ist jedoch nicht im gesamten Plangebiet der gegenwärtige Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft für die Beurteilung und Bewertung relevant, sondern es ist teilweise der durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 55.3 „Industrie- und Gewerbegebiet Westeremstek“ zulässige Zustand zu beurteilen. Dieser Sachverhalt ist auf die Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB zurückzuführen, der besagt, dass ein Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Innerhalb des bereits beplanten Bereichs wurden die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zu erwartenden Biotoptypen ermittelt und bewertet.

Anhand der prognostizierten und vorhandenen Biotoptypen wird die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt sowie der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern vorgenommen. Für die Beschreibung und Bewertung Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Sach- und Kulturgüter sowie Schutzgebiete wird darüber hinaus auf bestehende Bestandsaufnahmen und vorhandenes Datenmaterial der zuständigen Stellen zurückgegriffen.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ sowie anhand einer dreistufigen Skala:

- geringe Bedeutung
- allgemeine Bedeutung
- hohe Bedeutung

Da die Ermittlung der erheblichen Auswirkungen und des erforderlichen Kompensationsbedarfs den Vorgaben des so genannten „Osnabrücker Modells“ folgt, wird den Biotoptypen

bereits bei der Bewertung des derzeitigen Zustandes ein Wertfaktor entsprechend dem vorgenannten Modells zugewiesen

11.2.1.1 Menschen

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt und dient so der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse für die menschliche Nutzung. Eine "gute fachliche Praxis" in der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche vorausgesetzt, kann nicht erkannt werden, dass von dieser Nutzung Gefährdungen für die menschliche Gesundheit ausgehen.

Im Plangebiet befindet sich zudem im Bereich einer ehemaligen Hofstelle ein zu Wohnzwecken genutztes Gebäude. Somit ist eine Bedeutung als Wohnstandort gegeben.

Im Bereich der im Plangebiet vorhandenen Stillgewässer befindet sich zudem eine kleine „Gartenlaube“. Die Stillgewässer werden wahrscheinlich zum Angeln genutzt. Somit kommt dem Gebiet auch eine Bedeutung für die menschliche Erholung zu. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen werden sicherlich für Radtouren in die angrenzende Landschaft genutzt (an der Alten Bundesstraße ist ein Radweg vorhanden). Das Plangebiet hat somit Bedeutung als Bestandteil des Landschaftsbildes, das die Erholungssuchenden von den Straßen aus erblicken. Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, sind im Plangebiet in Form der Wallhecke an der Alten Bundesstraße vorhanden.

Das Plangebiet ist aufgrund der Immissionen des Verkehrs auf der Alten Bundesstraße, landwirtschaftlichen Geruchsmissionen aus umliegenden Stallanlagen und landwirtschaftlichen Hofstellen sowie Immissionen der westlich und östlich gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen als vorbelastet einzustufen. Insbesondere sind hier die Geruchsmissionen des östlich gelegenen Schlachthofes zu nennen.

Werden Parameter wie Bedeutung für die Landwirtschaft, Bedeutung als Wohnstandort Bedeutung für Erholung und Gesundheit sowie Bedeutung als ortsprägende Struktur / Einheit im Sinne von Heimat zu Grunde gelegt, kann dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für den Menschen zugewiesen werden.

11.2.1.2 Pflanzen und Tiere

Vorhandene Biotoptypen

Acker (A)

Der Großteil des Plangebietes stellt sich als landwirtschaftliche Fläche dar, die als Acker genutzt wird. Hinsichtlich der Bedeutung der Ackerflächen als Tierlebensraum ist davon auszugehen, dass dieser lediglich von allgemein häufigen Arten genutzt wird. Des Weiteren ist aufgrund der intensiven Nutzung des Ackers mit einer ausgesprochen dünnen Besiedlung zu rechnen. Aufgrund der bereit angrenzenden gewerblichen und industriellen Nutzung sowie der angrenzenden Straße wird dem Acker der Wertfaktor 0,9 zugeordnet.

Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der Ackerfläche eine geringe Bedeutung zugemessen.

Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX)

Im Plangebiet befindet sich im mittleren Bereich angrenzend an die hier gelegenen Stillgewässer ein Gehölzbestand, der dem Biotoptyp Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand zuzuordnen ist. Der Bestand weist überwiegend angepflanzte Ziergehölze sowie einige wahrscheinlich durch Sukzession entstandene standortgerecht Arten wie Pappel- und Weidenarten (*Populus spec.* und *Salix spec.*) auf. Als dominierendes Ziergehölz ist der Abendländische Lebensbaum (*Thuja occidentalis*) zu nennen.

Dem Gehölzbestand ist aufgrund seines Alters, der Artenzusammensetzung, der angrenzenden Freizeitnutzung sowie den nahegelegenen Gewerbeflächen und Straßen der Wertfaktor 1,3 zuzuordnen.

Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Gehölzbestand eine allgemeine bis geringe Bedeutung zugemessen.

Standortfremdes Feldgehölz (HX)

Im Plangebiet befindet sich östlich der ehemaligen Hofstelle ein kleines Hofgehölz, das dem Biotoptyp standortfremdes Feldgehölz zuzuordnen ist. Es handelt sich um einen angepflanzten Bestand aus Nadelgehölzen, der von der Art Gemeine Fichte (*Picea abies*) dominiert wird. Die Art Europäische Lärche (*Larix decidua*) kommt ebenfalls häufig vor. Vereinzelt sind Gewöhnliche Douglasien (*Pseudotsuga menziesii*) vorhanden. Der Randbereich des Bestandes wird durch eine Reihe aus Sandbirke (*Betula pendula*) und einigen Pappeln (*Populus spec.*) gekennzeichnet. Für die Zuordnung zu einem Waldbiotop weist der Bestand eine zu geringe Größe auf (etwa 1.823 m²). Das Forstamt Weser-Ems hat allerdings im Scopingverfahren mitgeteilt, dass das Hofgehölz als Wald im Sinne des NWaldLG einzustufen ist. Aufgrund der Artenzusammensetzung sowie der geringen Größe des Gehölzes ist sowohl der Lebensraumfunktion als auch der klimatischen Ausgleichsfunktion eine untergeordnete Bedeutung zuzuordnen.

Dem Gehölz ist aufgrund seines Alters, der Artenzusammensetzung sowie den nahegelegenen Gewerbeflächen und Straßen der Wertfaktor 1,5 zuzuordnen.

Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den Gehölzbeständen eine allgemeine bis geringe Bedeutung zugemessen.

Baumwallhecke (HWB)

An der Alten Bundesstraße befindet sich teilweise im Plangebiet teilweise im Straßenflurstück eine Baumwallhecke, die von den Arten Stieleiche (*Quercus robur*) und Sandbirke (*Betula pendula*) dominiert wird. Es kommen aber auch Pappelarten (*Populus spec.*) und sowie die Art Gemeine Fichte (*Picea abies*) häufiger vor. Die Wallhecke ist gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt.

Der Wallhecke ist aufgrund ihrer Struktur, der Artenzusammensetzung sowie der Lage an der Kreisstraße 174 (Alte Bundesstraße) der Wertfaktor 2,9 zuzuordnen.

Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der Wallhecke eine allgemeine bis hohe Bedeutung zugemessen.

Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)

An der westlichen Plangebietsgrenze stocken zwei Bäume der Art Stieleiche (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern von 60 cm und 70 cm.

Den Bäumen wird aufgrund ihres Alters sowie der Lage innerhalb intensiv genutzter Ackerflächen sowie angrenzend an gewerblich genutzte Bereiche der Wertfaktor 2,3 zuzuordnen.

Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt den Bäumen eine allgemeine Bedeutung zu.

Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXH)

Im mittleren Bereich des Plangebietes befinden sich zwei durch Abgrabungen angelegte Stillgewässer die wahrscheinlich zum Angeln genutzt werden. Die Gewässer weisen gradlinige, naturferne Uferstrukturen und weder eine schwimmende noch eine flutende Vegetation auf.

Den Stillgewässern ist aufgrund des geringen Natürlichkeitsgrades der Wertfaktor 1,2 zuzuordnen.

Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt den Stillgewässern eine geringe Bedeutung zugemessen.

Nährstoffreicher Graben (FGR)

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben, der durch ein Regelprofil mit steilen Böschungen gekennzeichnet ist. Die Böschungen sind mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur bestanden. Eine flutende oder schwimmende Vegetation ist nicht vorhanden.

Dem Graben ist aufgrund des Regelprofils, der Vegetation sowie der angrenzenden Nutzungen der Wertfaktor 1,2 zuzuordnen.

Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Graben eine geringe Bedeutung zugemessen.

Artenreicher Scherrasen (GRR) / Habruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Angrenzend an die Stillgewässer sind kleinere Scherrasenflächen vorhanden, die neben den typischen Grasarten durch die Arten Gänseblümchen (*Bellis perennes*) und Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) dominiert werden. Die Randbereiche der Rasenfläche werden weniger häufig gemäht und weisen eine Vegetation auf, die dem Biotoptyp Habruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte zu zuordnen ist. Hier kommen die Arten Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) häufiger vor.

Den Rasenflächen ist aufgrund der Artenzusammensetzung sowie der Freizeitnutzung der Wertfaktor 1,4 zuzuordnen.

Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den Rasenflächen eine geringe Bedeutung zugemessen.

Straße (OVS)

Im Norden des Plangebietes verläuft die Straße Niedriger Weg. Die Fahrbahn der Straße ist asphaltiert und ist daher dem Wertfaktor 0,0 zuzuordnen. Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt der Fahrbahn eine geringe Bedeutung zu.

Habruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Die Fahrbahn der Straße Niedriger Weg weist beidseitig breite Randstreifen auf, deren Vegetation dem Biotoptyp Habruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte zuzuordnen sind. Häufige Arten sind Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Rainfuß (*Tanacetum vulgare*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

Den Randstreifen ist aufgrund der Artenzusammensetzung, der Ausdehnung sowie der Lage an der Fahrbahn der Wertfaktor 1,5 zuzuordnen.

Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den Randstreifen eine allgemeine bis geringe Bedeutung zugemessen.

Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)

In Südwesten des Plangebietes befinden sich im Bereich einer ehemaligen Hofstelle mehrere Gebäude, die von einem Ziergarten umgeben werden. Der Garten wird von Scherrasenflächen und Ziergehölzen gekennzeichnet.

Dem Garten ist aufgrund der vorhandenen Vegetation sowie der Lage an der Alten Bundesstraße der Wertfaktor 1,0 zuzuordnen. Den Gebäuden kommt hingegen der Faktor 0,0 zu.

Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere ist dem Garten eine geringe Bedeutung zugemessen.

Potentiell vorhandene Biotoptypen

Strauch-Baumhecke (HFM)

Mit der vorliegenden Planung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55.3 teilweise überplant. Der überplante Bereich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Gemäß der zugehörigen textlichen Festsetzung ist ein 5 m breiter Streifen parallel zum angrenzenden Industriegebiet mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*).

Die umzusetzende Pflanzdichte beträgt 1,5 m x 1,5 m.

Der potentiell vorhandene Bestand wird dem Biotoptyp Strauch-Baumhecke (HFM) zugeordnet. Der im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 55.3 festgelegte Wertfaktor für die potentielle Hecke von 1,4 wird auch im Rahmen der vorliegenden Bilanzierung verwendet, im eine hinreichende Kompensation sicherzustellen.

Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der Hecke eine allgemeine bis geringe Bedeutung zugemessen.

Mesophiles Grünland (GM)

Der verbleibende im Plangebiet gelegene Teil der im Bebauungsplan Nr. 55.3 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß der der Begründung zum Bebauungsplan als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Bauliche Anlagen (ausgenommen Mulden als Anlage zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung) sind unzulässig. Nach Entwicklung einer geschlossenen Vegetationsdecke ist die Fläche alle 2 Jahre (nicht vor dem 15. Juni) abschnittsweise unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen.

Das extensiv genutzte Grünland ist dem Biotoptyp Mesophiles Grünland zuzuordnen. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 55.3 ist dem Extensivgrünland ein Wertfaktor von 1,8 zugeordnet. Dieser Wertfaktor wird auch im Rahmen der vorliegenden Planung herangezogen.

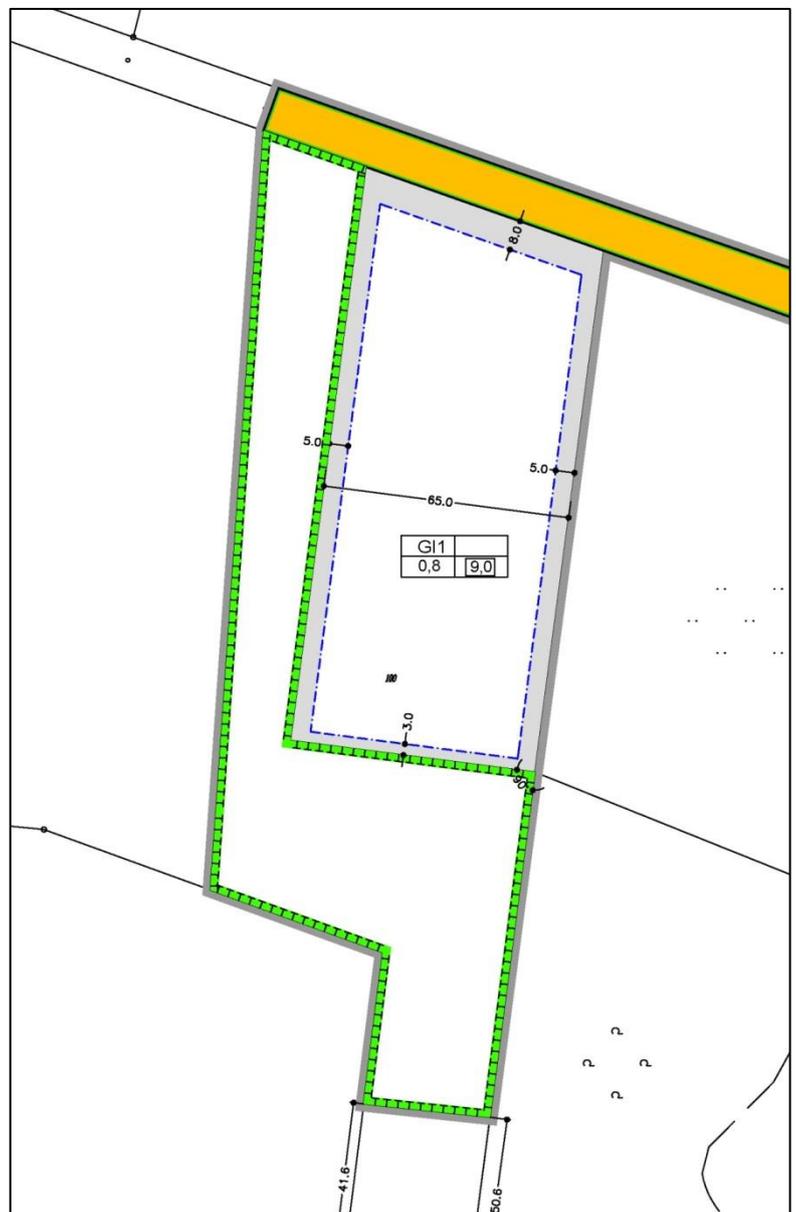


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 55.3

Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der Gras-Krautflur eine allgemeine Bedeutung zugemessen.

Tiere

Aufgrund der im Plangebiet sowie angrenzend an das Gebiet vorhandenen Strukturen wurde das Vorkommen von besonders geschützten Tierarten der Gruppen Brutvögel, Fledermäuse sowie Amphibien genauer untersucht. Diese Untersuchungen wurden teilweise von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg im Scopingverfahren angeregt und vom Dipl.-Biol. Dieter von Barga durchgeföhrt. Im Folgenden sind die Ergebnisse der Erfassung dargestellt.

Brutvögel

Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde Cloppenburg wurde eine Brutvogelerfassung durchgeföhrt. Dabei wurde gemäß der Angaben der Behörde ein besonderes Augenmerk auf Offenlandarten wie Feldlerche (*Alauda arvensis*) oder Kiebitz (*Vanellus vanellus*) gelegt.

Die Erfassung erfolgte an drei Terminen in der zweiten Aprilhälfte sowie einem Termin Anfang Mai sowie parallel zur Fledermauserfassung an drei weiteren Terminen von Mitte Mai bis Ende Juli durch Sichtbeobachtungen sowie dem Verhören der Gesänge der relevanten Vogelarten.

Die Erfassung hat ergeben, dass keine Offenlandarten im Plangebiet brüten. An allen Erfassungsterminen wurden zwar vereinzelt Flüge von Kiebitzen über das Plangebiet registriert, es konnte aber kein typisches Revierverhalten festgestellt werden. Zudem wurden keine Kiebitze am Boden beobachtet und auch keine sonstigen Hinweise auf Brutplätze oder Brutverhalten erkannt. Daher ist davon auszugehen, dass dem Plangebiet keine Bedeutung als Bruthabitat für die Art Kiebitz zukommt. Des Weiteren konnten keine Hinweise auf die Anwesenheit von Feldlerchen im Plangebiet an den Beobachtungstagen festgestellt werden. Daher ist auch für diese Art davon auszugehen, dass sie im Plangebiet nicht vorkommt.

Die im Plangebiet vorhandene Wallhecke stellt zudem ein potentiellies Bruthabitat für Heckenbrüter dar. Bei der Erfassung wurden jedoch auch hier keine Brutreviere festgestellt. Dies ist wahrscheinlich auf die Lage an der Kreisstraße zurückzuführen.

Im gesamten Plangebiet sowie den angrenzenden Gehölzbeständen wurden zudem keine bestandsgefährdeten Vogelarten registriert.

Aufgrund der Ergebnisse wird davon ausgegangen, dass dem Plangebiet als Bruthabitat lediglich eine geringe Bedeutung zukommt. Ein Vorkommen von bestandsgefährdeten Brutvogelarten ist nicht gegeben.

Amphibien

Die beiden im Plangebiet vorhandenen Stillgewässer stellen potentielle Laichgewässer für Amphibien dar. Da in der näheren Umgebung mehrere weitere Stillgewässer teilweise mit angrenzenden Gehölzbeständen vorhanden sind, ist zudem das Vorhandensein von Wanderwegen im Plangebiet wahrscheinlich.

Um die Bedeutung als Laichgewässer zu überprüfen, wurden in der zweiten Aprilhälfte an zwei Terminen in den frühen Morgenstunden Begehungen durchgeföhrt. Dabei wurde jeweils Sichtbeobachtungen der adulten Tiere sowie eine Kontrolle auf vorhandenen Laich durchgeföhrt und Paarungsrufe erfasst. Zur Feststellung von unbeobachteten Laichvorgängen erfolgte Mitte Mai eine weitere Begehung, bei der Vorkommen schwimmfähiger Larven untersucht wurden.

Es wurden in keinem der beiden Stillgewässer adulte Tiere während der Paarungszeit im Gewässer festgestellt. Zudem waren keine Laichballen und Amphibien-Larven vorhanden. Daher ist davon auszugehen, dass keinem der beiden Gewässer eine Bedeutung als Amphibien-Laichhabitat zukommt. Des Weiteren wurden auch im übrigen Plangebiet während der Paarungszeit keine wandernden adulten Tiere angetroffen.

Während der Termine zur Erfassung von Fledermäusen Mitte und Ende Juli wurde in den Abendstunden verstärkt nach jungen Amphibien im Gelände gesucht. Dabei wurde eine junge Erdkröte (*Bufo bufo*) im Randbereich des südlichen Teiches gefunden sowie mehrere Jungtiere dieser Art im Randbereich des Waldes um das östlich angrenzende Schlatt. Die Herkunft der Jungtiere konnte naturgemäß nicht eindeutig festgestellt werden, die Verteilung der Funde legt jedoch das Schlatt als Entwicklungsort nahe. Vorsorglich wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Schlatt um ein Amphibienlaichgewässer handelt. Des Weiteren wird aufgrund der Anzahl der in der Umgebung vorhandenen Stillgewässer dem Plangebiet vorsorglich eine Bedeutung für die Amphibienwanderung zugeordnet. Dem Plangebiet kommt somit insgesamt eine allgemeine Bedeutung als Amphibienlebensraum zu.

Fledermäuse

Die Gehölzstrukturen im Randbereich des Plangebietes sowie die Gehölzbestände um die beiden Stillgewässer im mittleren Bereich des Plangebietes stellen potentielle Fledermausjagdgebiete dar. Bei den Randbereichen der Gehölzstrukturen handelt es sich zudem um potentielle Flugstraßen. Die älteren Bäume der Wallhecke stellen zudem potentielle Quartierbäume dar.

Begehung des Plangebietes wurden Mitte Mai und Mitte Juli durchgeführt, Ende Juli wurden zudem Horchboxen sowohl im Bereich der beiden Teiche als auch im Randbereich des Gehölzes am Schlatt installiert. Dabei wurden mit Hilfe eines Ultraschall-Detektors die Rufe der Fledermäuse während der Nacht erfasst und zur Identifizierung der Arten digital gespeichert.

Dabei zeigte sich, dass sowohl die Wallhecke entlang der Straße, die Randbereiche des Hofgehölzes im Südwesten als auch der Grenzbereich des Gehölzbestandes um das Naturdenkmal von jagenden Fledermäusen als Leitstrukturen genutzt wurden. Jagdflüge, d.h. ein mehrmaliges aufeinanderfolgendes Absuchen der Vegetation, konnten nur im Randbereich des Gehölzbestandes um das östlich angrenzende Schlatt festgestellt werden. Die beiden Stillgewässer sowie der im Randbereich vorhandene Gehölzbewuchs wurden nur in Einzelfällen von Fledermäusen angefliegen, die Nutzung als Jagdhabitat beschränkte sich auf sehr wenige Anflüge. Die Aufzeichnungen der Horchboxen zeigen insgesamt eine geringe Fledermausaktivität.

Es konnten folgende Arten nachgewiesen werden:

- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus sind mit Abstand die am häufigsten erfassten Arten. Etwa 75 % der aufgezeichneten Rufe sind diesen Arten zuzuordnen. Dem gegenüber wurden lediglich zwei Rufe des Großen Mausohrs erfasst.

Die Erfassungen im Juli dienten insbesondere der Ermittlung von Schlafplätzen oder Wochenstuben. Hinweise auf Schlafplätze oder Wochenstuben gab es im gesamten Plangebiet sowie im Bereich des Gehölzbestandes um das Naturdenkmal nicht. Es wurden weder schwärmende Tiere in den frühen Morgenstunden festgestellt noch wurden Sozialrufe der vorkommenden Arten erfasst. Es ist daher davon auszugehen, dass sich im Plangebiet keine Wochenstuben und Schlafplätze von Fledermäusen befinden.

Der Wallhecke sowie den Randbereichen des Hofgehölzes und des Gehölzbestandes um das Naturdenkmal kommt eine allgemeine Bedeutung als Flugstraße sowie dem Randbereich des Gehölzbestandes am Schlatt eine allgemeine Bedeutung als Jagdgebiet zu. Dem übrigen Plangebiet ist eine geringe Bedeutung als Fledermaushabitat zuzuordnen. Eine Bedeutung als Quartier ist nicht gegeben.

11.2.1.3 Boden

Folgende naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus der bodenkundlichen Bodenkarte² ermitteln:

Tab. 2: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

Bodentyp	Pseudogley-Braunerde
Bodenartlicher Profiltyp	lehmigem Sand über Sand
Geologischer Profiltyp	Geschiebedecksand über Geschiebelehm über glazufluvialen Ablagerungen
Relief	Platte

Das Plangebiet lässt sich naturräumlich dem Emsteker Flottsandgebiet zuordnen, das sich als schwach welliges bis ebenes Grundmoränenplateau darstellt, das stellenweise mit Flottsand und stellenweise mit Flottsandlehm bedeckt ist. Die typische Bodenart des Flottsandgebietes ist die Braunerde. Die Böden im Plangebiet spiegeln diese Eigenschaften wieder. Allerdings ist hier die typische Sandlössschicht (Flottsand) nicht vorhanden, sondern die oberste Bodenschicht wird durch lehmige Geschiebedecksande gekennzeichnet. Aus diesem Ausgangsmaterial hat sich im Laufe der Zeit aufgrund von Staunässe der Bodentyp Pseudogley-Braunerde gebildet.

Gemäß des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) handelt es sich bei den Böden im Plangebiet weder um seltene Böden noch um Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder um Böden mit kulturhistorischer Bedeutung. Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist zudem nicht davon auszugehen, dass es sich um naturnahe Böden handelt.

Für die bereits versiegelten Böden im Bereich der Straße Niedriger Weg ist von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Eine natürliche Bodenentwicklung ist hier nicht mehr gegeben.

Den bereits versiegelten Flächen kommt bezogen auf das Schutzgut Boden lediglich eine geringe Bedeutung zu. Dem übrigen Plangebiet ist hingegen eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

11.2.1.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Im Plangebiet befinden sich zwei kleinere Stillgewässer sowie ein Entwässerungsgraben. Diese Oberflächengewässer weisen einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Daher ist dem Schutzgut Oberflächenentwässerung eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Bedingt durch die mittlere Durchlässigkeit der anstehenden Böden besitzt das Plangebiet in Bezug auf die Grundwasserneubildung keine besondere Bedeutung. Aufgrund der Pufferwirkung der Böden ist die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers durch Stoffeinträge allerdings als gering zu bewerten. Das Plangebiet befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Vorranggebiet Trinkwasser. Somit ist davon auszugehen, dass eine relevante Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht gegeben ist.

Im Ergebnis wird dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser aus den genannten Gründen eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

11.2.1.5 Luft / Klima

Klimatisch gehört das Plangebiet zu der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Kennzeichnend ist ein mittelfeuchtes Klima, bei dem die Jahresniederschlagsmenge im Mittel 650 - 700 mm beträgt. Die klimatische Wasserbilanz des Gebietes weist einen Jahresüberschuss von 200 - 300 mm/Jahr auf, doch gibt es im Sommer ein Defizit von 50 - 75 mm/Jahr.

² Digitale Bodenkarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung, Maßstab 1 : 25.000, 1997

Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,4° C, die Jahrestemperaturschwankungen sind mit 16,4° C deutlich höher als in den nördlich angrenzenden Teilen des Landkreises.

Das Kleinklima im Plangebiet wird in erster Linie durch die Bodennutzung sowie die Geomorphologie bestimmt. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg zählt das Plangebiet zum Freilandklima ausgeräumter Flächen, das sich durch höhere Temperaturen und geringere Luftfeuchtigkeit, höhere Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsschwankungen sowie höhere Windgeschwindigkeiten auszeichnet. Zudem ist ein hoher Anteil an kaltluftproduzierenden Flächen gegeben.

Hinsichtlich der lokalen Luftqualität ist von einer Vorbelastung des Plangebietes auszugehen. Diese ist auf die Immissionen der Verkehre auf den angrenzenden Straßen sowie die Immissionen der angrenzend vorhandenen Gewebebetriebe zurückzuführen. Diesbezüglich sind insbesondere die Geruchsmissionen des östlich gelegenen Schlachthofes zu nennen. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kommt es zudem zeitweise infolge von Gülleausbringung zu Geruchsmissionen.

Insgesamt ist dem hier betrachteten Gebiet hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

11.2.1.6 **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden. Typisch für den Naturraum des Plangebietes sind weitläufige Heideflächen, die in Richtung Süden in eine vermoorte Senke und in Richtung Norden in die

Niederung der Emsteker Brake übergehen. Für die Niederung sind Grünlandflächen charakteristisch. Des Weiteren zeigt der Naturraum eine Besonderheit in Form von zahlreichen kleinen Schlatts. Dabei handelt es sich um (meist abflusslose) Kleingewässer von geringer Tiefe, die von Niederschlagswasser gespeist werden und vom Grundwasser weitgehend unbeeinflusst sind. Schlatts sind charakteristisch für nährstoffarme Geestrücker. Sie sind überwiegend als Windausblasungsmulden im Periglazialgebiet der letzten Kaltzeit entstanden. Die preußische Landesaufnahme von 1898 zeigt das insbesondere im Plangebiet sowie die nördliche, östliche und südliche Umgebung dies Gewässer besonders zahlreich waren.

Das Plangebiet wird heute in erster Linie durch eine intensive Ackernutzung sowie die angrenzenden Gewerbegebiete sowie eine nördlich verlaufende Hochspannungsleitung gekennzeichnet. Dem Kriterium Natürlichkeit kommt daher lediglich eine geringe Bedeutung zu. Eine Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen ist im Bereich der intensiv genutzten Flächen kaum mehr möglich. Lediglich im Bereich der Gehölzbestände ist noch eine gewisse natürliche Eigenentwicklung der Landschaft erkennbar. Hinsichtlich des Kriteriums Natürlichkeit kommt dem Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung zu.

Das Plangebiet ist Teil einer weitläufigen, wenig strukturierten Ackerlandschaft. Zudem ist infolge der intensiven Nutzung sowie der angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen sowie Straßen von einer geringen Artenvielfalt auszugehen. Lediglich den Gehölzbeständen im und angrenzend an das Plangebiet kommt als Strukturelement eine Bedeutung hinsichtlich des Kriteriums Vielfalt zu. Zusammenfassend ist dem Kriterium Vielfalt allerdings eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Die preußische Landesaufnahme aus dem Jahr 1898 zeigt, dass sich das Plangebiet zu dieser Zeit als Heidefläche mit zwei Stillgewässern darstellte, wobei eins der Gewässer lediglich teilweise im Bereich des Plangebietes lag. Da in der Landesaufnahme ein Badehaus verzeichnet ist, ist davon auszugehen, dass zumindest eins der Stillgewässer zum Schwimmen genutzt wurde. Die derzeit im Plangebiet vorhandenen Stillgewässer sind nicht auf diese ursprünglich natürlichen Gewässer zurückzuführen sondern wurden künstlich angelegt. Lediglich bei dem östlich des Plangebietes gelegene Gewässer handelt es sich um ein Relikt des ursprünglich größeren Schlatts. Im Bereich des heutigen Wohngebäudes im Plangebiet befanden sich auch Ende des 19. Jahrhunderts bereits Gebäude, die zu einem Krug (Gaststätte) gehörten. Der Verlauf der Straßen und Wege im und angrenzend an das Plangebiet hat sich bis heute nicht wesentlich verändert. Die Landesaufnahme zeigt zudem an der Alten Bundesstraße bereits eine Wallhecke, die allerdings eine geringere Länge auswies, als die heutige Hecke. Der Wallhecke sowie dem angrenzend an das Plangebiet verbliebenen Schlatt kommt als historische Landschaftselemente eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Aufgrund der gegebenen erheblichen Überprägung wird dem Plangebiet dennoch hinsichtlich des Kriteriums historische Kontinuität insgesamt eine allgemeine bis geringe Bedeutung zugeordnet.

Eine weitgehende Freiheit von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet des Weiteren nicht gegeben. Es wird durch die angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen, die Lärmimmissionen des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung überprägt. Als weitere Beeinträchtigung ist die nördlich der Straße Niedriger Weg verlaufende oberirdische Hochspannungsleitung zu nennen.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.

11.2.1.7 Sonstige Sach- und Kulturgüter

Der Landkreis Cloppenburg hat im Rahmen des Scopingverfahrens mitgeteilt, dass im Bereich des Plangebietes eine denkmalgeschützte, obertägige nicht mehr erkennbare historische Landwehr (Emstek, FStNr. 472) verläuft (vgl. Kap. 8.7). Im Boden können noch wertvolle Reste des Bodendenkmals enthalten sein.

Im Ergebnis wird dem Geltungsbereich daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

11.2.1.8 Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das beplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen sowie angrenzende Gewerbe- und Industriegebiete.

Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und / oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, kommt dem Plangebiet im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zu.

Es ist vorsorglich allerdings davon auszugehen, dass Amphibienwanderwege durch das Plangebiet führen. Der Wallhecke an der Alten Bundesstraße, der potentiell vorhandenen Hecke sowie den angrenzenden Gehölzbeständen kommt zudem eine Bedeutung für die Biotopvernetzung zu. Aufgrund der Dominanz der standortfremden Gehölze sowie der Ziergehölze in den übrigen Gehölzbeständen des Plangebietes ist diesen allenfalls eine sehr geringe Bedeutung für die Biotopvernetzung zuzuordnen.

Im Ergebnis wird dem Geltungsbereich daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine allgemeine bis geringe Bedeutung zugeordnet.

11.2.1.9 Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

11.2.1.10 Schutzgebiete / besonders geschützte Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes. Allerdings ist im Plangebiet entlang der Alten Bundesstraße eine Wallhecke vorhanden, die gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt ist.

Des Weiteren grenzt ein als Naturdenkmal geschütztes Stillgewässer (Schlatt) östlich an das Plangebiet an. Es handelt sich um ein natürliches eutrophes Stillgewässer mit einem umgebenden standortgerechten Gehölzbestand. Seltene Pflanzengesellschaften konnten bei der Biotoptypenkartierung nicht festgestellt werden.

Insofern kommt dem Gebiet in Bezug auf dieses Schutzgut eine allgemeine Bedeutung zu.

11.2.1.11 Zusammenfassende Darstellung

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung
Menschen	Plangebiet	allgemein
Pflanzen und Tiere	Acker (A) Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX) Standortfremdes Feldgehölz (HX) Baumwallhecke (HWB) Einzelbaum / Baumgruppe (HBE) Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXH) Nährstoffreicher Graben (FGR) Artenreicher Scherrasen (GRR) / Habruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) Straße (OVS) Habruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) Strauch-Baumhecke (HFM) potentiell vorhanden Mesophiles Grünland (GM) potentiell vorhanden	gering allgemein bis gering allgemein bis gering allgemein bis hoch allgemein gering gering gering gering gering allgemein bis gering gering allgemein bis gering allgemein
Boden	Versiegelte Bereiche verbleibende Flächen	gering allgemein
Oberflächenwasser	Graben, Stillgewässer	gering
Grundwasser	Plangebiet	allgemein
Luft / Klima	Plangebiet	allgemein
Landschaftsbild	Plangebiet	gering
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Plangebiet	allgemein
Biologische Vielfalt	Plangebiet	allgemein bis gering
Wechselwirkungen	Plangebiet	ohne Belang
Schutzgebiete / bes. geschützte Biotope	Plangebiet	allgemein

11.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung wäre die geplante Entwicklung der Gewerbe- und Industriegebiete nicht möglich. Das Plangebiet würde in diesem Fall voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und wäre somit auch künftig überwiegend dem Biotoptyp Acker (A) zuzuordnen. Die Wallhecke sowie die übrigen Gehölzbestände und die vorhandenen Oberflächengewässer würden voraussichtlich erhalten bleiben. Ebenso würden die vorhandenen Gebäude voraussichtlich weiterhin zu Wohnzwecken genutzt und die Gartenfläche erhalten bleiben. Insgesamt würde dem Plangebiet bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung weiterhin eine mit der heutigen Bedeutung vergleichbare Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zukommen.

11.2.2.1 Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz)

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

- In § 1a Abs. 3 wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht. Eine andere (höhere) Gewichtung der Belange des Umweltschutzes geht damit jedoch nicht einher. Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend darüber zu befinden sein, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird klargestellt, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan "abzusichern". § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können. Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist für das Plangebiet von Bedeutung, da der Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans teilweise überplant wird. Die betroffenen Bereiche werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans in die Eingriffsbetrachtung einbezogen.

11.2.2.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist "der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen".

Im Bebauungsplan werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Inanspruchnahme von Flächen, die überwiegend einen geringen Wert für den Naturschutz und die Landschaftspflege aufweisen
- Inanspruchnahme von bereits überprägten Flächen mit einer geringen Bedeutung für das Landschaftsbild
- Erhalt der vorhandenen Wallhecke
- Erhalt der vorhandenen Stillgewässer
- Berücksichtigung eines Abstandes zwischen dem Gehölzbestand um das Naturdenkmal (Schlatt) und der Baugrenze von 30 m
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung von Emissionskontingenten zum Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung vor Lärmbelastigungen
- Verkleinerung des ursprünglich vorgesehenen Plangebietes aufgrund von bestehenden Geruchsmissionen. Einschränkung der zulässigen Nutzungen für jene Teile des Plangebietes, die weiterhin mit hohen Geruchsmissionen belastet sind.

- Anlage eines großflächigen Regenrückhaltesystems, dass gleichzeitig der Biotopvernetzung dient und sich positiv auf das Kleinklima auswirkt.
- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Biotopvernetzung des angrenzenden Naturdenkmals
- Schutz der Kronentraufbereich des östlich des Plangebietes gelegenen Gehölzbestandes des Naturdenkmals

Die nachfolgend beschriebenen verbleibenden Beeinträchtigungen können nicht vermieden werden, da das Planungsziel, die Bereitstellung von gewerblichen und industriellen Bauflächen, eine Versiegelung von Bodenstandorten im Plangebiet erfordert.

11.2.2.3 Voraussichtliche Beeinträchtigungen

Für den **Menschen** ergeben sich durch die vorliegende Planung dahingehend Auswirkungen, als dass dem Plangebiet zukünftig eine Bedeutung als Gewerbe- und Industriestandort und damit für die Wirtschaft zukommt. Das Plangebiet verliert hingegen seine Bedeutung für die Landwirtschaft sowie für die Erholung.

Die erholungssuchenden Radfahrer, die die angrenzenden Straßen nutzen, werden zukünftig ein Gewerbe- und Industriegebiet anstatt der Ackerflächen wahrnehmen. Da das Plangebiet aufgrund der bereits derzeit gegebenen geringeren Bedeutung des Landschaftsbildes auch heute diesbezüglich bereits eine sehr untergeordnete Bedeutung aufweist, sind diese Auswirkungen als gering einzustufen. Der Erhalt der Wallhecke als ortsprägende, markante Struktur, die das Heimatgefühl der Anwohner prägt, wirkt sich zudem positiv auf das Landschaftsbild und somit auch auf das Schutzgut Mensch aus.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der zukünftigen Emissionen der Gewerbe- und Industriegebiet wurde im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Planung ein Schallgutachten sowie eine Geruchsausbreitungsberechnung erarbeitet (vgl. Anhänge II und III).

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Festsetzung von flächenbezogenen Lärmkontingenten die relevanten Immissionswerte im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden, so dass eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit infolge der Lärmimmissionen der geplanten Gewerbe- und Industriegebiet ausgeschlossen werden kann.

Die Geruchsausbreitungsberechnung wurde durchgeführt, da sich südlich des Plangebietes zwei landwirtschaftliche Betriebe sowie östlich des Plangebietes ein Schlachthof befinden, von denen Geruchsimmissionen ausgehen. Die Ausbreitungsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass in Teilbereichen der festgesetzten Gewerbegebiete der relevante Immissionswert für Gewerbe- / Industriegebiete überschritten wird. Hiervon betroffen ist der Südosten des Plangebietes.

Die besonders stark mit Geruchsemissionen belasteten Bereiche des Plangebietes wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen und dieser verkleinert. Für die verbleibenden Bereiche des Plangebietes mit einer Geruchsstundenhäufigkeit (i.S.d. GIRL) von über 17,0 % wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Lagerplätze und Lagerflächen zulässig sind. Zudem wurde eine aufschiebende Bedingung in die Festsetzung aufgenommen, die beinhaltet, dass eine gewerbliche Nutzung analog zu den „normalen“ Gewerbegebieten im vorliegenden Bebauungsplan zulässig ist, wenn sich zukünftig die Geruchsbelastung verringern sollte.

Dem Plangebiet ist bezüglich des Schutzgutes Mensch in Zukunft weiterhin eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

In Bezug auf das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** sind die Biotoptypen Acker (A), Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX), Standortfremdes Feldgehölz (HX), Einzelbaum / Baumgruppe (HBE), Nährstoffreicher Graben (FGR), Artenreicher Scherrasen (GRR) / Habruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM), Straße (OVS), Habruderale

Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM), Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) sowie die potentiell vorhandenen Biotoptypen Strauch-Baumhecke (HFM) und Habruderale Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) von der vorliegenden Planung betroffen. Durch die Festsetzung von Gewebe- und Industriegebietes im bisher unbeplanten Bereich kommt es durch Baumaßnahmen und Bodenversiegelungen zu einem vollständigen Verlust der betroffenen (potentiellen) Lebensräume. Lediglich die vorhandene Wallhecke sowie die Stillgewässer und der Graben bleiben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie des vorgesehenen Entwässerungskonzeptes erhalten, wobei der Graben ausgebaut wird. Die Stillgewässer werden in das Entwässerungskonzept für die Gewerbe- und Industriegebiete mit einbezogen. Geplant ist die Anlage großflächiger Rückhaltebereiche, die das anfallende Niederschlagswasser zunächst aufnehmen und gedrosselt dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Niedriger Weg zuführen, der in einen westlich gelegenen Vorfluter entwässert. Lediglich im Bereich der vorhandenen Stillgewässer bleibt ein Dauerstau bestehen.

Den von der vorliegenden Planung betroffenen Biotoptypen kommt in Zukunft überwiegend eine geringe Bedeutung zu. Lediglich im Bereich der festgesetzten der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserrückhaltebecken) werden sich künftig Biotoptypen mit einer allgemeinen Bedeutung entwickeln. Die Wallhecke wird zudem nachrichtlich als Schutzobjekt gekennzeichnet und geht in das Eigentum der Gemeinde über. Hierdurch sowie durch die Vorgaben des NAGB-NatSchG ist ein Erhalt sichergestellt. Aufgrund der zukünftig direkt angrenzenden Gewerbeflächen mindert sich allerdings die Bedeutung der Hecke als Lebensraum für Tiere und Pflanzen etwas. Zukünftig kommt der Wallhecke ein Wertfaktor von 2,8 zu. Die derzeitige Bedeutung der Stillgewässer sowie des Grabens mindern sich hingegen nicht, da diese bereits heute eine geringere Bedeutung aufweisen. Der Graben grenzt zudem bereits einseitig direkt an ein ausgewiesenes Gewerbegebiet. Für die Stillgewässer ist zudem ein Puffer von mindestens 5 m zu den Gewerbe- und Industriegebieten eingeplant, der als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) festgesetzt wird. Um die östlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Gehölze des Gehölzbestandes am Schlatt zu schützen, wird für die im Plangebiet gelegenen Kronentraufbereiche geregelt, dass hier keine Versiegelungen zulässig sind. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sind zudem lediglich in einem sehr geringen Maß zulässig.

Da das Plangebiet eine geringe Bedeutung für **Brutvögel** aufweist und lediglich mit einem Auftreten von weitverbreiteten Heckenbrütern zu rechnen ist, können erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Brutvogelpopulation ausgeschlossen werden, insbesondere da die Wallhecke erhalten bleibt. Zukünftig kommt dem Plangebiet weiterhin eine geringe Bedeutung für Brutvögel zu.

Die im Plangebiet vorhandenen Stillgewässer werden derzeit nicht von **Amphibien** als Laichgewässer genutzt. Da die Gewässer erhalten bleiben, stehen Sie weiter als potentiell geeignete Laichgewässer zu Verfügung. Das außerhalb des Plangebietes gelegene Schlatt stellt mit großer Wahrscheinlichkeit ein Laichgewässer dar. Da während der Amphibienwanderungszeit im Plangebiet keine wandernden Amphibien angetroffen wurden, ist davon auszugehen, dass die Hauptwanderwege nicht durch das Plangebiet verlaufen. Dennoch wird vorsorglich davon ausgegangen, dass dem Plangebiet eine Bedeutung für die Amphibienwanderung zukommt. Daher wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt, das gleichzeitig weiterhin eine Amphibienwanderung zulässt. Zusätzlich wurde eine Fläche für Maßnahmen sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die ebenfalls der Biotopvernetzung für Amphibien dienen. Hiermit wird auch den Vorgaben des Flächennutzungsplanes hinsichtlich eines Wanderkorridors für Amphibien nachgekommen. Die für die Entwässerung des Plangebietes vorgesehenen Entwässerungsmulden mit den Randstreifen durchziehen das gesamte Plangebiet und ermöglichen Wanderbewegungen in Nord-Süd-Richtung. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Fläche für

Maßnahmen verbindet den Schlatt mit den Entwässerungsmulden des Plangebietes, so dass auch Wanderungen in Ost-West-Richtung ermöglicht werden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Amphibien können daher ausgeschlossen werden.

Die bestehende Bedeutung des Gehölzrandes am Schlatt als **Fledermausflugstraße** und Jagdgebiet bleibt erhalten. Die Baugrenze hält ein Abstand von 30 m zum Gehölzrand ein, so dass der Gehölzrand weiterhin von Fledermäusen genutzt werden kann. Dies gilt auch für die Wallhecke, da der Schutzbereich der Wallhecke ausreichend groß gekennzeichnet wird. Die Randbereiche der Wallhecke bleiben somit ebenfalls als Flugstraße erhalten. Lediglich die Randbereiche des Hofgehölzes werden zukünftig nicht mehr als Flugstraße zur Verfügung stehen. Da in diesem Bereich des Plangebietes die Wallhecke aufgrund ihrer linearen Struktur die wichtigere Verbindung darstellt, wird der Verlust des Hofgehölzes nicht als erhebliche Beeinträchtigung für die lokale Fledermausfauna eingestuft. Aufgrund des Erhalts der Wallhecke sowie der östlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände bleiben sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung Flugstraßen erhalten, so dass weiterhin Querungen des Gebiets durch Fledermäuse möglich sind.

Einige Fledermausarten reagieren insbesondere in der Nähe ihrer Quartiere empfindlich auf Beleuchtungen. Da im Plangebiet wie der direkten Umgebung keine Quartiere vorhanden sind, können entsprechende Auswirkungen ausgeschlossen werden. Die im Plangebiet mit großem Abstand häufigsten Arten (Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus) reagieren unempfindlich auf Beleuchtung im Bereich ihrer Flugstraßen und Jagdgebiete. Häufig stellen beleuchtete Bereiche aufgrund des Insektenaufkommens sogar attraktive Jagdgebiete dar. Als lichtempfindlich gilt lediglich die Art Großes Mausohr, die im Gebiet jedoch lediglich mit zwei Rufen erfasst wurde. Daher ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Art auszugehen. Der Wallhecke sowie den Randbereichen der angrenzenden Gehölzbestände kommt auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung als Flugstraße zu. Die Bedeutung des Randbereiches des Gehölzbestandes am Schlatt als Jagdgebiet bleibt ebenfalls bestehen.

Das Schutzgut **Boden** erfährt in den Bereichen, die aufgrund der Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 123 zusätzlich versiegelt, überbaut und abgegraben werden dürfen, einen vollständigen Funktionsverlust. Somit kommt den hiervon betroffenen Bereichen in Zukunft lediglich eine geringe Bedeutung zu.

Wie oben bereits dargestellt, bleiben die vorhandenen Oberflächengewässer erhalten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut **Oberflächengewässer** können daher nicht erkannt werden. Die derzeitige Bedeutung der vorhandenen Gewässer bleibt auch zukünftig bestehen.

Das Schutzgut **Grundwasser** ist von der Planung insofern betroffen, als dass durch die zusätzlich möglichen Versiegelungen offene Bodenoberfläche verloren geht und damit weniger Fläche für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zur Verfügung steht. Es handelt sich allerdings bei den Böden im Plangebiet um durch Staunässe gekennzeichnete Böden mit einer geringen Sickerfähigkeit. Die natürlichen Gegebenheiten bedingen somit bereits eine geringe Sickerrate. Zukünftig wird das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten, wobei auch ein kleiner Teil versickert, und anschließend gedrosselt dem Regenwasserkanal im Bereich der Straße Niedriger Weg zugeführt. Hierdurch mindern sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Aufgrund der zukünftigen großflächigen Versiegelungen im Plangebiet, wird dennoch vorsorglich von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ausgegangen. Die Eintragung von Schadstoffen in das Grundwasser sowie in Oberflächengewässer infolge der geplanten industriellen und gewerblichen Nutzung kann allerdings aufgrund der im Entwässerungskonzept vorgesehenen Vorreinigungsbecken ausgeschlossen werden. Dem Schutzgut Grundwasser ist zukünftig im Plangebiet eine geringe Bedeutung zuzumessen.

Mit Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten industriellen und gewerblichen Nutzung kommt es zum Abschieben von Vegetationsnarbe, zur Errichtung von Gebäuden sowie zur Versiegelung von Boden. Im Allgemeinen führen neu bebaute Flächen zu einer

örtlichen Veränderung der klimatischen Situation. Insbesondere ist auf neu bebauten Flächen mit einer verringerten Luftfeuchte, verstärkter Wärmestrahlung sowie einem vergrößerten und beschleunigten Temperaturgang zu rechnen. Im vorliegenden Fall werden diese Wirkungen durch die Lage des Plangebietes in einem windhöffigen Bereich sowie aufgrund der geplanten umfangreichen, das Gebiet durchdringenden Regenrückhaltebereiche, die die Luftfeuchte erhöhen und einer Erwärmung entgegen wirken, gemindert. Von erheblichen Beeinträchtigungen ist somit diesbezüglich nicht auszugehen. Aufgrund der Festsetzung als Industriegebiet, ist des Weiteren die Ansiedelung von Betrieben mit Luftschadstoffemissionen möglich. Da jedoch im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist, dass ausreichend Vorkehrungen getroffen werden, die sicherstellen, dass die gesetzlichen Grenzwerte nicht überschritten werden, können erhebliche, negative Auswirkungen auf das Schutzgut **Luft / Klima** ausgeschlossen werden. Dem Schutzgut ist auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Das **Landschaftsbild** im Bereich des Plangebietes ist bereits vorbelastet. Infolge der vorliegenden Planung wird sich die derzeit durch Ackernutzung geprägte Landschaft des Plangebietes zu einem Gewerbe- und Industriegebiet entwickeln. Die Planung stellt zudem einen Lückenschluss zwischen dem vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiet der Gemeinde Emstek im Osten sowie dem Gewerbegebiet der Stadt Cloppenburg im Westen dar. Hierdurch entsteht eine für den ländlichen Bereich relativ große gewerblich und industriell genutzte Fläche. Die Landschaft im Plangebiet wird nachhaltig verändert. Eine Eingrünung des Plangebietes in Richtung Süden ist durch den Erhalt der Wallhecke weiterhin gegeben. Eingrünungsmaßnahmen in Richtungen Osten und Westen sind aufgrund der angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete nicht erforderlich. Da die im Norden angrenzenden Ackerflächen bereits deutlich durch die bereits angrenzend bestehenden und festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete überprägt sind und sich in geringer Entfernung zum Plangebiet lineare Gehölzbestände befinden, wird auch hier eine Eingrünung nicht als erforderlich erachtet. Aufgrund der bereits gegebenen geringen Bedeutung des Landschaftsbildes im Plangebiet sind die Auswirkungen infolge der vorliegenden Planung begrenzt. Aufgrund der Größe der zukünftige bebauten Bereiche sowie des Lückenschlusses wird dennoch vorsorglich von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen. Dem Schutzgut ist dennoch weiterhin eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen weisen überwiegend keine Bedeutung für die biologische Vielfalt auf. Die Biotopen mit einer vernetzenden Funktion bleiben überwiegend erhalten, lediglich die potentiell vorhandene Hecke wird nicht in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Durch die geplanten, das Gebiet durchdringenden Regenrückhaltebereiche sowie die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden allerdings neue vernetzende Elemente geschaffen, die einigen Tierarten künftig eine sichere Querung des Gewerbe- und Industriegebietes ermöglichen. Hierdurch wird auch dem im Flächennutzungsplan vorgesehenen „Wanderkorridor für Amphibien“ genüge getan. Aus diesen Gründen können keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut **Biologische Vielfalt** erkannt werden. Daher kommt dem Schutzgut auch in Zukunft eine allgemeine bis geringe Bedeutung zu.

Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmals bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Bereich des Denkmals einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesen Untersuchungsergebnissen ist ggf. eine archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. Durch diese Maßnahmen können die für die Archäologie wichtigen Informationen sichergestellt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes **sonstige Sach- und Kulturgüter** ergeben sich daher nicht.

Die vorhandene geschützte Wallhecke wird des Weiteren erhalten. Der Bereich der Hecke wird von der Gemeinde erworben, die zukünftig für die Pflege zuständig ist. Aufgrund des Heranrückens der Gewerbegebiete mindert sich die Bedeutung der Hecke als Lebensraum etwas. Da jedoch bereits derzeit ein hohes Störungspotential durch den Straßenverkehr gegeben ist, ist auch heute lediglich mit dem Vorkommen störungstoleranter Arten zu rechnen. Bei der Brutvogelerfassung konnten zudem keine Reviere im Bereich der Hecke festgestellt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich daher nicht.

Negative Auswirkungen auf das Naturdenkmal sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Stillgewässer sowie der umgebende Gehölzbestand sind von der Planung nicht direkt betroffen. Zudem hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 30 m zum Gehölzbestand ein und für die Kronentraufbereiche des Gehölzbestandes sind Schutzmaßnahmen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund dieser Situation sowie der bereits gegebenen erheblichen Überprägung durch die vorhandenen und ausgewiesenen, angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete können negative Auswirkungen auf die Landschaftsbildfunktion des Schutzobjektes nicht erkannt werden. Die naturgeschichtliche Bedeutung wird infolge der vorliegenden Planung ebenfalls nicht gemindert. Eine (derzeit nicht gegebene) Amphibienwanderung ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der vorgesehenen Regenrückhaltebereiche sowie der der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft weiterhin möglich.

Dem Schutzgut **Schutzgebiet und –objekte** kommt somit weiterhin eine allgemeine Bedeutung zu.

11.2.2.4 Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen / Eingriffsbilanz

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt nach den Vorgaben des "Osnabrücker Modells". Der nachfolgenden Tabelle ist die Gegenüberstellung des "Eingriffsflächenwertes", d. h. der naturschutzfachlichen Bewertung des Eingriffsraumes vor der Aufstellung des Bebauungsplanes, mit dem "Kompensationsflächenwert", d. h. dem Zustand nach Umsetzung des Bebauungsplanes, zu entnehmen.

Hinsichtlich des Ausgleichsflächenwertes ist darauf hinzuweisen, dass der als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) festgesetzte Bereich überwiegend dem Biotoptyp Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) zugeordnet wird. Im Bereich der Fläche werden Rückhaltebecken mit Böschungsneigungen von 1 : 3 bis 1 : 6 und Tiefen von etwa 1 m sowie breiten Randstreifen angelegt. Lediglich die geplanten Vorreinigungsbecken weisen größere Tiefen und Böschungsneigungen auf. Es handelt sich nicht um Becken mit Dauerstau, so dass die Bereiche immer wieder trocken fallen. Die Flächen werden zudem regelmäßig gemäht. Daher ist die Entwicklung einer Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte zu erwarten. Lediglich im Bereich der vorhandenen Stillgewässer ist weiterhin ein Dauerstau vorgesehen. Daher sind diese Bereiche weiterhin dem Biotoptyp Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXH) zuzuordnen.

Aufgrund der zukünftig direkt angrenzenden Gewerbeflächen mindert sich des Weiteren die Bedeutung der geschützten Wallhecke als Lebensraum für Tiere und Pflanzen etwas. Zukünftig kommt der Wallhecke ein Wertfaktor von 2,8 zu.

Der in der Fläche für Maßnahmen zulässige Strommast wurde in der Bilanzierung mit einem Wertfaktor von 0,0 berücksichtigt.

Die tabellarische Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Ausgleichsflächenwert zeigt, dass der Ausgleichsflächenwert geringer ist als der Eingriffsflächenwert. Das bedeutet, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufen werden. Daher sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Differenz zwischen Eingriffsflächenwert und Ausgleichsflächenwert gibt den erforderlichen Kompensationsbedarf an. Um die durch die hier vorbereiteten Baumaßnah-

men verursachten Beeinträchtigungen auszugleichen, sind Kompensationsmaßnahmen mit einem Umfang von **124.131 WE** erforderlich.

Nutzung	Größe	Eingriffsflächenwert	
		Wertigkeit	Produkt
Acker (A)	164.187 m ²	0,9	147.768 WE
Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX)	805 m ²	1,3	1.047 WE
Standortfremdes Feldgehölz (HX)	1.823 m ²	1,5	2.735 WE
Baumwallhecke (HWB)	1.229 m ²	2,9	3.564 WE
Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)	50 m ²	2,3	115 WE
Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXH)	1.565 m ²	1,2	1.878 WE
Nährstoffreicher Graben (FGR)	957 m ²	1,2	1.148 WE
Artenreicher Scherrasen (GRR) / Habruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	381 m ²	1,4	533 WE
Straße (OVS)	1.199 m ²	0,0	0 WE
Habruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3.584 m ²	1,5	5.376 WE
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	5.489 m ²	1,0	5.489 WE
Strauch-Baumhecke (HFM) potentiell vorhanden	1.118 m ²	1,4	1.565 WE
Mesophiles Grünland (GM) potentiell	7.889 m ²	1,8	14.200 WE
Gesamtsumme	190.276 m ²		185.419 WE

Nutzung	Größe	Ausgleichsflächenwert	
		Wertigkeit	Produkt
GE/GI voll vers. (Gewerbegebiet (OGG))	114.858 m ²	0,0	0 WE
GE/GI Freiflächen (Gewerbegebiet (OGG))	28.714 m ²	0,6	17.228 WE
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Baumstrauchhecke (HFM))	955 m ²	1,4	1.337 WE
Fläche für Maßnahmen ohne Fläche zum Anpflanzen (Extensivgrünland (GMS))	3.196 m ²	1,4	4.474 WE
Maststandort (Sonstige Anlage zur Energieversorgung (OKZ))	145 m ²	0,0	0 WE
Schutzgebiete und -objekte (Baumwallhecke (HWB))	1.229 m ²	2,8	3.441 WE
Wasserfläche (Nährstoffreicher Graben (FGR))	3.208 m ²	1,2	3.850 WE
Flächen für die Regelung des Abwasserflusses, ohne Dauerstau (Habruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF))	20.771 m ²	1,4	29.079 WE
Flächen für die Regelung des Abwasserflusses, mit Dauerstau (Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXH))	1.565 m ²	1,2	1.878 WE
Straße (OVS), Straßenverkehrsfläche	15.635 m ²	0,0	0 WE
Gesamtsumme	190.276 m ²		61.288 WE

Nach der Gegenüberstellung des Eingriffs- und Ausgleichsflächenwertes verbleibt ein Kompensationsdefizit von **124.131 Werteinheiten**.

11.2.3 Kompensationsmaßnahmen

121.396,5 Werteinheiten werden vom Kompensationsflächenpool Gut Schwede der Stiftung Landgüter Schwede und Lage abgebucht. Bei den Maßnahmen handelt es sich um Waldflächen mit vollständigem Nutzungsverzicht sowie um die Anlage einer Wallhecke. Sie befinden sich in der Gemeinde Cappeln, Flur 12, Flurstück 138/1, 236/20, 14/1 sowie Flur 13,

Flurstück 63/1 und 31/1 (vgl. Abb. 6 bis 9 sowie Maßnahmen- und Bilanzierungsplan Ersatzflächenpool Gut Schwede, Maßnahmennummer 1, Seite 4 und 7). Die Maßnahme ist bereits umgesetzt.

Maßnahmennummer	Beschreibung	Flurstück	Werteinheiten
1.0	Waldfläche mit vollständigem Nutzungsverzicht	Flur 12 138/1	17.483,00
1.0	Waldfläche mit vollständigem Nutzungsverzicht	Flur 12 236/20	6.388,00
1.0	Waldfläche mit vollständigem Nutzungsverzicht	Flur 13 63/1	28.780,00
1.0	Waldfläche mit vollständigem Nutzungsverzicht	Flur 13 31/1	64.288,50
1.0	Waldfläche mit vollständigem Nutzungsverzicht	Flur 12 14/1	4.457,00
Summe			121.396,5

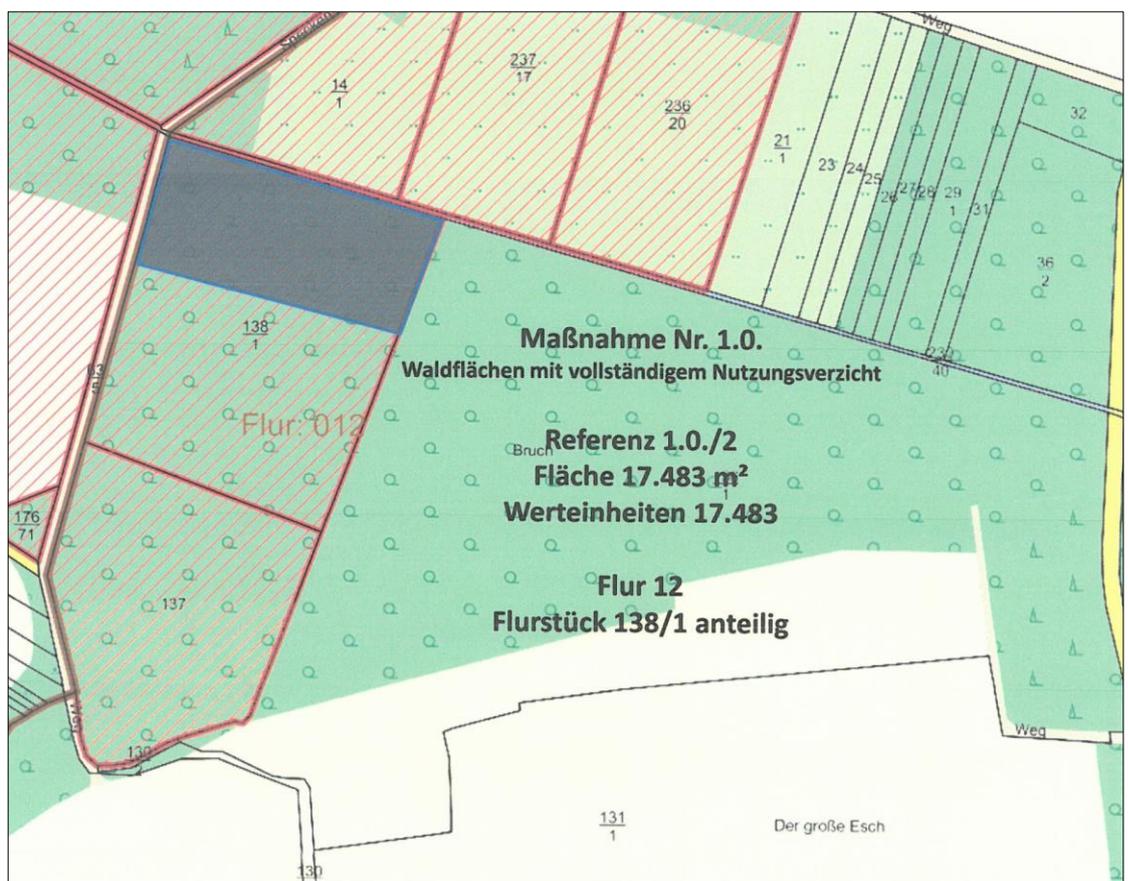


Abb. 6: Kompensationsmaßnahme Flur 12, Flurstück 138/1

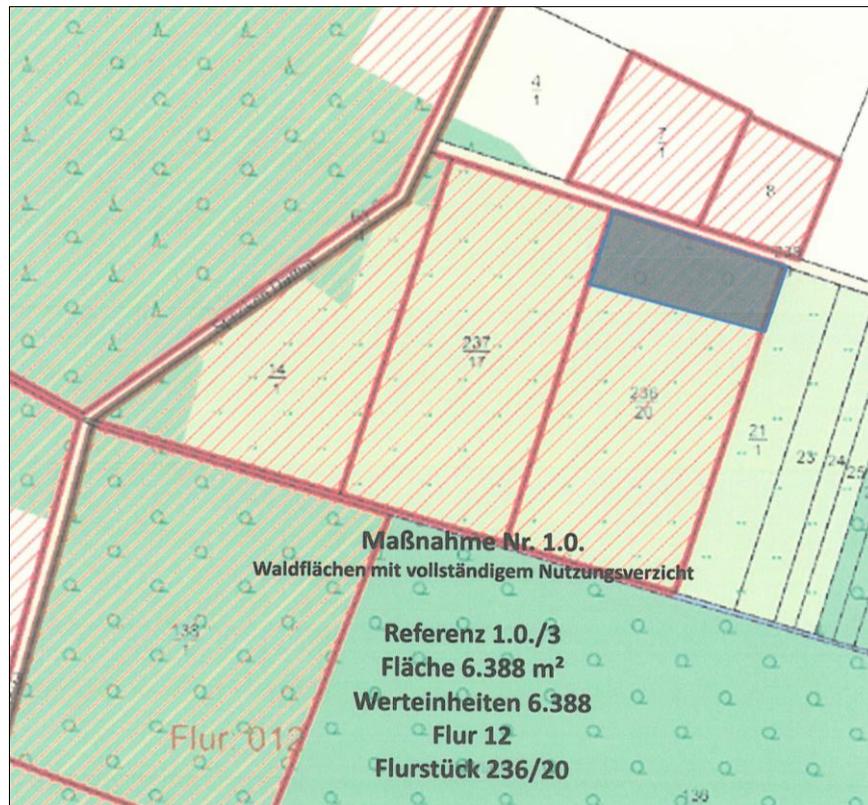


Abb. 7: Kompensationsmaßnahme Flur 12, Flurstück 236/20

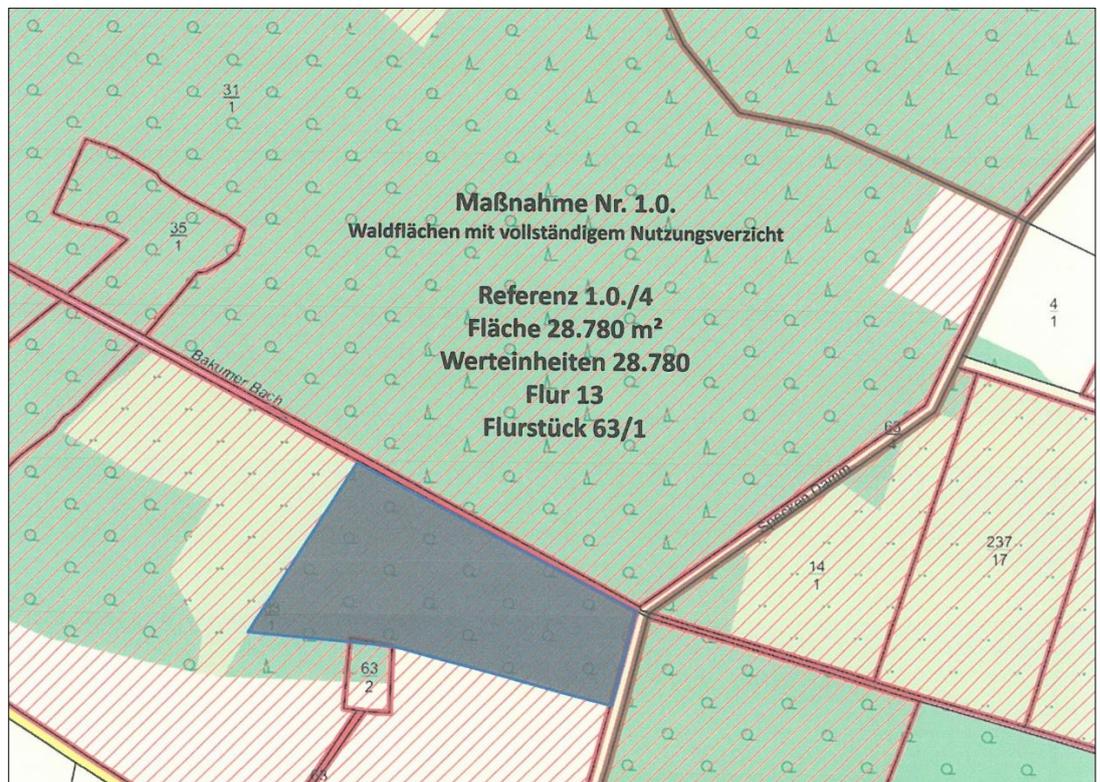


Abb. 8: Kompensationsmaßnahme Flur 13, Flurstück 63/1

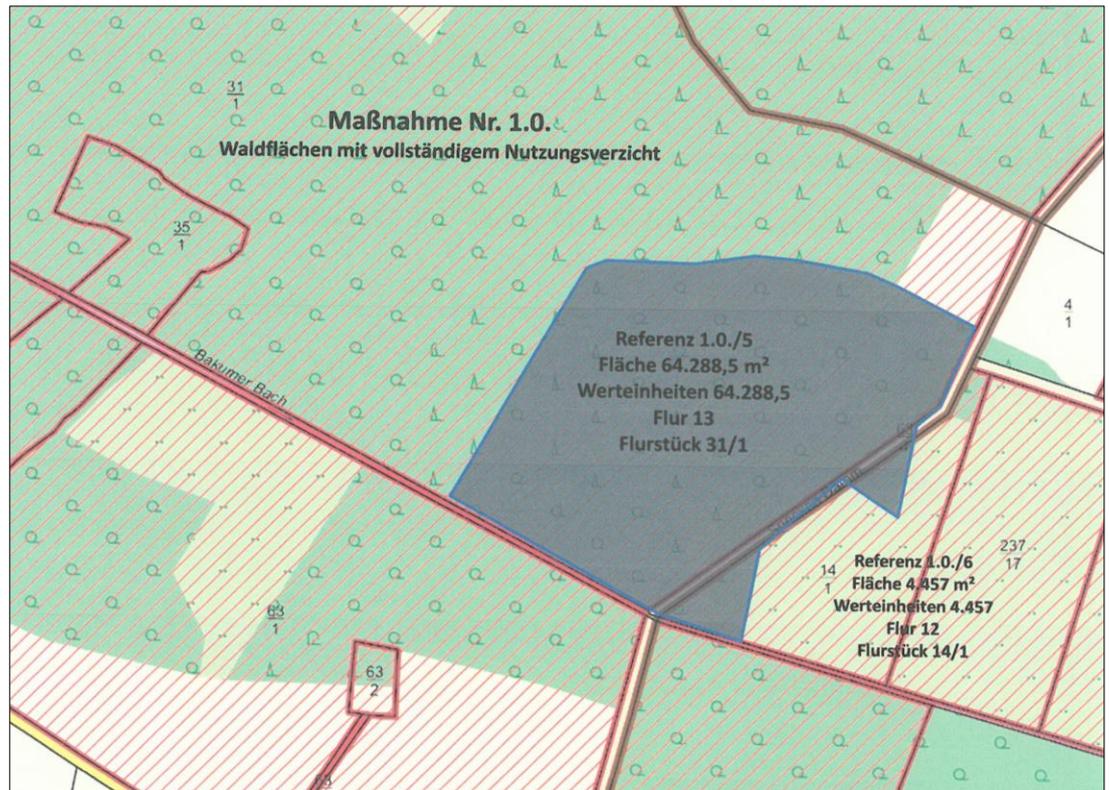


Abb. 9: Kompensationsmaßnahme Flur 13, Flurstücke 31/1 und 14/1

11.3

Waldersatz und Kompensation

Der sich im Südwesten des Plangebietes befindende Gehölzbestand gilt nach Aussagen des zuständigen Forstamtes als Wald im Sinne des NWaldLG. Gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG ist bei einer Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung erforderlich. Da es sich im vorliegenden Fall um einen sehr kleinen, standortfremden Bestand handelt, wird eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 als ausreichend erachtet. Der Waldersatz kann gleichzeitig als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden. Die erforderlichen 1.823 m² werden ebenfalls vom Kompensationsflächenpool Gut Schwede der Stiftung Landgüter Schwede und Lage abgebucht. Die bereits aufgeforstete Fläche befindet sich in der Gemeinde Cappeln, Flur 11, Flurstück 31/1, (vgl. Abb. 10 sowie Maßnahmen- und Bilanzierungsplan Ersatzflächenpool Gut Schwede, Maßnahmennummer 3.5, Seite 23 und 8). Die Waldersatzmaßnahme entspricht einer Aufwertung von 2.734,5 Werteinheiten.

Maßnahmennummer	Beschreibung	Flurstück	Werteinheiten
3.5	Entwicklung eines Standortgerechten Waldes (Bodensaurer Eichenmischwald) mit einem Waldmantelsaum auf einem artenarmen Intensivgrünland	Flur 11 31/1	2.734,50

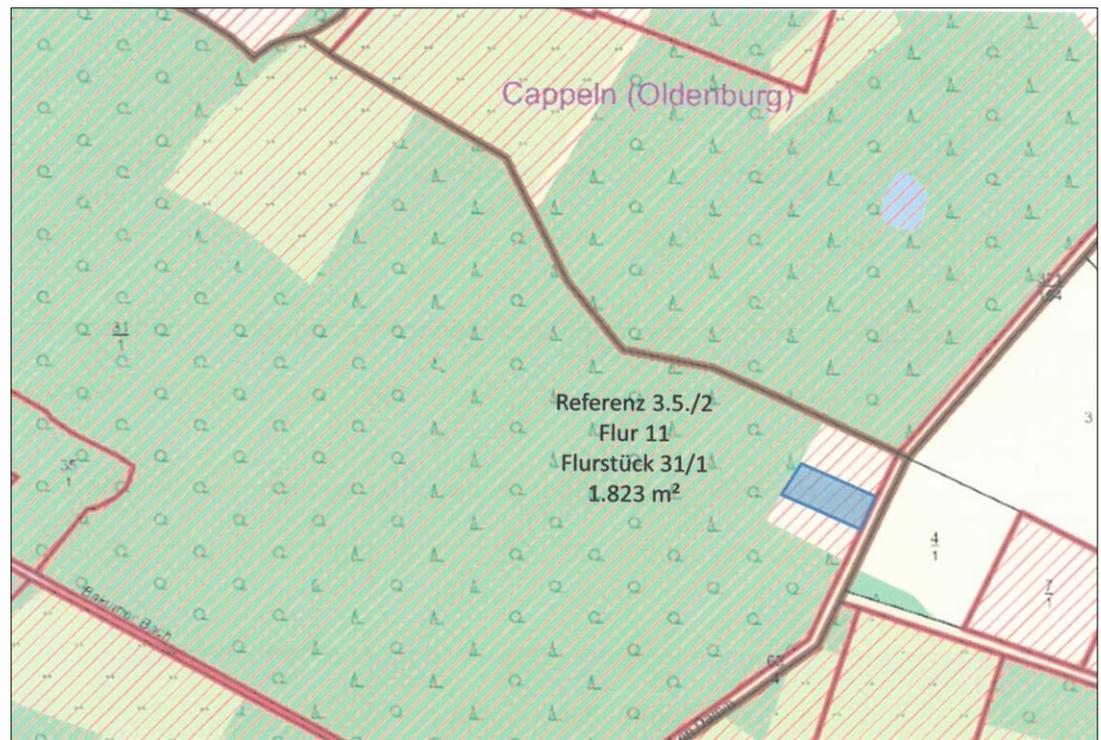


Abb. 10: Waldersatzmaßnahme Flur 11, Flurstücke 31/1

11.4

Besonderer Artenschutz

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die Bestimmungen des § 44 BNatSchG der Bauleitplanung nicht entgegenstehen.

Die relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zu 1:

Vögel

Bei der Durchführung von Gehölzbeseitigungen können Jungvögel, die nicht in der Lage sind rechtzeitig zu fliehen, getötet sowie Gelege zerstört werden. Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase ausschließen zu können, ist auf untergeordneter Planungsebene vorzuschreiben, dass Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchzuführen sind.

Verbotstatbestände können somit ausgeschlossen werden.

Amphibien

Da die im Plangebiet vorhandenen Stillgewässer keine Laichgewässer darstellen und während der Amphibienwanderungszeit keine Tiere im Plangebiet angetroffen wurden, kann eine Tötung von Individuen während der Bauphase weitgehend ausgeschlossen werden. Um eine Tötung völlig ausschließen zu können, sollte auf untergeordneter Planungsebene die Aufstellung von Amphibienschutzzäunen angrenzend an den östlich des Plangebietes gelegenen Gehölzbestand während der Bauzeit vorgeschrieben werden.

Verbotstatbestände sind aus den genannten Gründen nicht gegeben.

Fledermäuse

Da keine Fledermausquartiere im Plangebiet vorhanden sind, können Tötungen von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Zu 2:

Vögel

Das Störungspotential nimmt infolge der Planung im Plangebiet zu. Da jedoch das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Bruthabitat aufweist und lediglich störungstolerante Arten vorkommen, sind Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen, nicht zu erwarten.

Verbotstatbestände können somit ausgeschlossen werden.

Amphibien

Da die im Plangebiet vorhandenen Stillgewässer keine Laichgewässer darstellen und während der Amphibienwanderungszeit keine Tiere im Plangebiet angetroffen wurden, können Störungen von Amphibien während der Bauzeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten, nicht erkannt werden.

Sollten zukünftig Amphibien das Plangebiet wirklich für Wanderungen nutzen, können Störungen dieser Tiere aufgrund der Breite der vorgesehenen Wanderkorridore von 10 m bis 60 m ebenfalls ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände sind aus den genannten Gründen nicht gegeben.

Fledermäuse

In Bezug auf den das Plangebiet als Flugstraße und Jagdgebiet nutzenden Fledermausbestand sind keine Störungen zu erwarten. Wie bereits erläutert handelt es sich bei den erfassten Fledermausarten überwiegend um störungs- und lichttolerante Arten, die die vorhandenen Gehölze auch weiterhin als Flugstraße und Jagdgebiet nutzen werden. Lediglich die Art Mausohr ist als lichtempfindlich einzustufen. Da diese jedoch lediglich mit zwei Rufen erfasst wurde, können Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ausgeschlossen werden.

Störungen während der Bauphase sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Baumaßnahmen üblicherweise außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt werden.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Zu 3:

Vögel

Durch die Beseitigung von Bäumen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten von Vögeln kommen. Da lediglich häufige, störungstolerante Arten zu erwarten sind, kann davon ausgegangen werden, dass geeignete Habitate für diese Arten im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Amphibien

Da die im Plangebiet vorhandenen Stillgewässer keine Laichgewässer darstellen und die Gewässer erhalten bleiben, kann eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen werden. Potentielle Ruhestätten stellen die Gehölzbestände im Plangebiet dar. Es wurde jedoch lediglich bei einem Erfassungstermin eine Erdkröte im Bereich des die Stillgewässer umgebenden Gehölzbestandes angetroffen. Da die Erdkröte nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt ist, ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verbotstatbestand gegeben. Da der Großteil der vorhandenen Gehölzbestände erhalten bleibt und auch weiterhin Wanderungen zwischen diesen Beständen ermöglicht werden, bleibt die ökologische Funktion potentieller Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten.

Verbotstatbestände können aus den genannten Gründen ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Fledermausquartiere sind im und angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden.

Verbotstatbestände können somit ausgeschlossen werden.

Zu 4:

Bei der Biotoptypenkartierung wurden keine besonders geschützten Pflanzen im Plangebiet festgestellt.

⇒ Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

11.5

Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte mittelfristig der Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemeinde Emstek nicht mehr entsprochen werden. Dies würde dazu führen, dass ansiedlungswillige Unternehmen an andere Standorte außerhalb der Gemeinde suchen würden. Dies liegt nicht im Interesse der Gemeinde. Daher stellt ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Gemeinde Hagen im Bremischen keine geeignete Alternative dar.

Mögliche Alternativstandorte stellen weitere im Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek dargestellte gewerbliche Bauflächen dar. Da Alternativflächen derzeit nicht zur Verfügung stehen, wurde der nunmehr vorgesehene Standort gewählt. Für ihn spricht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie eine relativ geringe ökologische Wertigkeit. Andere Standorte stellen für die Gemeinde aus diesen Gründen keine Alternative dar.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden zahlreiche Entwurfsvarianten geprüft:

In Bezug auf die Erschließung wurden andere Rückhaltesysteme (z. B. unterirdische) diskutiert. Letztendlich wurde die vorliegende Variante gewählt, da diese gleichzeitig der Biotoptvernetzung dient und weitere positive Auswirkungen auf die Umwelt bewirkt. Zudem stellt sich die Variante relativ kostengünstig dar. Die Lage der Rückhalteeinrichtungen ist insbesondere durch die erforderliche Entwässerung in nördliche Richtung sowie die hier künftig verlaufende Stromtrasse bedingt.

Als weitere Alternative wurden andere Abstandsflächen zwischen den Gehölzbeständen des Naturdenkmals und der überbaubare Grundstücksfläche diskutiert. Die nunmehr gewählte Variante macht sowohl eine möglichst umfassende Nutzung der Gewerbegebiete möglich, bieten jedoch auch gleichzeitig einen hinreichenden Sicherheitsabstand zwischen zukünftigen Gebäuden im Plangebiet und dem Gehölzrand.

Des Weiteren wurde eine Überplanung der vorhandenen Wallhecke diskutiert. Aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung der Hecke sowie der Bedeutung für das Landschaftsbild würde diese Variante jedoch verworfen.

Ursprünglich war zudem ein größerer Geltungsbereich vorgesehen. Diese Variante wurde aufgrund der starken Geruchsimmissionen durch den östlich gelegenen Schlachthof nicht weiterverfolgt.

Aufgrund der durch das Plangebiet führenden geplanten Stromtrasse wurden weitere Varianten, die die Trasse nicht berücksichtigten, verworfen.

Bereits bei der Ausweisung des Gewerbegebietes auf Cloppenburg Seite wurde ein Anschluss der Erschließung des Plangebietes an die geplanten Straßen in der Stadt Cloppenburg vorgesehen. Daher wurde im Rahmen der vorliegenden Planung diesbezüglich keine Varianten mehr diskutiert.

11.6 Zusätzliche Angaben

11.6.1 Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Für die Biotoptypenkartierung sowie die Prognose zukünftiger Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2011) verwendet.

Hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, sonstige Sach- und Kulturgüter sowie Schutzgebiete und -objekte wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises sowie die digitale Bodenkarte Niedersachsens zurückgegriffen. Zudem wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen sowie des Niedersächsischen Bodeninformationssystems, des vorliegenden Schallgutachten sowie der Geruchsausbreitungsberechnung herangezogen.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes lehnt sich an die "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (W. BREUER) an, die Bilanzierung der Eingriffe erfolgte auf Grundlage des so genannten "Osnabrücker Modells".

11.6.2 Hinweise zu Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

11.6.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung, betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB, erfolgt durch die Gemeinde.

Zu diesem Zwecke erfolgt zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Begehung des Plangebietes durch zuständige Behördenvertreter der Gemeinde. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus. Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Des Weiteren wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB verwiesen.

11.7 Zusammenfassung

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen etwa 24,7 ha umfassenden Landschaftsausschnitt westlich der Ortschaft Emstek in der Gemeinde Emstek.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 ist die anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in der Gemeinde Emstek. Die Gemeinde beabsichtigt daher westlich des bereits vorhandenen Gewerbegebietes Westeremstek die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen.

Bestandteil der Bauleitpläne ist ein nach § 2a Baugesetzbuch zu erstellender Umweltbericht, in dem die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft beschrieben und hinsichtlich ihrer Kompensationserheblichkeit bewertet werden.

Als zentrale Datengrundlage des Umweltberichtes wurde im Mai 2016 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, die durch die Auswertung vorhandener Planaussagen zum behandelten Gebiet ergänzt wurde.

Nach der Beschreibung des Gebietes auf Basis von Schutzgütern werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung angeführt. In einem weiteren Kapitel werden die durch die Bauleitplanung ausgelösten Beeinträchtigungen an den Schutzgütern von Natur und Landschaft prognostiziert.

Wie ermittelt wurde, betreffen erhebliche Beeinträchtigungen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Grundwasser sowie das Landschaftsbild. In der Summe wurde ein Kompensationsflächenbedarf von **124.131 Werteinheiten** ermittelt. Des Weiteren muss der im Plangebiet vorhandene Waldbestand (1.823 m²) ersetzt werden. Der Waldersatz kann gleichzeitig als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sowie die Waldersatzmaßnahme werden vom Kompensationsflächenpool Gut Schwede der Stiftung Landgüter Schwede und Lage abgebucht. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Emstek ausgearbeitet:

Bremen, den 16.08.2016 / 19.06.2020 / 25.11.2020

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

gez. Lichtblau

Emstek, den 12.01.2021

gez. Fischer
(Michael Fischer)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 01.12.2016 statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.10.2016 und Frist bis 07.12.2016.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.08.2020 bis 28.09.2020 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Emstek, den 12.01.2021

gez. Fischer
(Michael Fischer)
Bürgermeister

Anhang I: Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 123 „Gewerbegebiet Westermstek – Nördlich Alte Bundesstraße“ (Büro für Lärmschutz, Papenburg, Stand: 05.05.2020)

Anhang II: Immissionsschutzgutachten (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg, Stand: 12.08.2020)

Anhang III: Biotypenkarte (Instara, Bremen, Stand: 07.06.2016)