

LANDKREIS CLOPPENBURG

DER LANDRAT

Landkreis Cloppenburg · Postfach 14 80 · 49644 Cloppenburg

Gemeinde Emstek
durch Fach



61 - Planungsamt
61.3 Bauleitplanung

Eschstraße 29 · 49661 Cloppenburg
Besuchsadresse:
Dietrich-Bonhoeffer-Straße 7
49661 Cloppenburg

www.lkclp.de
Telefon: (0 44 71) 15-0

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom:
25.10.2023

Bearbeiter/in: Herr Neumann
Durchwahl: 15-193
Telefax: (0 44 71) 15661

Aktenzeichen

61 CLP /Ems/B eco 13/02/11-2023
(Bei Antwort bitte angeben)

Cloppenburg, den 29.11.2023

Bebauungsplan ecopark Nr. 13 „ecopark Mitte – nördlich Grenzweg II“ der Gemeinde Emstek

Sehr geehrte Frau Herzog,

zum Vorentwurf des Bebauungsplans ecopark Nr. 13 nehme ich wie folgt Stellung:

Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den v.g. Bebauungsplanentwurf.

Artenschutzrechtliche Belange wurde bereits in den Bebauungsplänen 4 und 5 berücksichtigt. Daher ist eine faunistische Erfassung nicht mehr notwendig.

In der Eingriffsbilanzierung werden die Pflanzflächen bei der Planung mit einem Wertfaktor von 2,2 bewertet. Nach dem Osnabrücker Modell (2016) auf Seite 34 können Pflanzflächen/ Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes nur mit einem Wertfaktor von 1,5 belegt werden, da bei Realisierung der Planung mit Beeinträchtigungen der entstehenden Bebauung und des Betriebes der angrenzenden Nutzung ausgegangen werden muss. Höhere Wertfaktoren sind bei Flächengrößen über 1.000 qm möglich, wenn diese dem Biotopverbund dienen oder großflächige Biotopmaßnahmen darstellen.

Die externe Ersatzfläche ist mit Gemarkung, Flur und Flurstück zu benennen und der in Anspruch genommene Teil der Ersatzfläche in einem Lageplan zu kennzeichnen. Die Maßnahmen auf der Ersatzfläche sind zu beschreiben. Die Ersatzfläche ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes grundbuchlich und durch einen städtebaulichen Vertrag dauerhaft zu sichern. Wird ein Ersatzflächenpool von der Gemeinde bereits für verschiedene Eingriffe als Pool verwendet, ist der Begründung eine tabellarische Übersicht mit den einzelnen Kompensationsverpflichtungen beizufügen.

Denkmalschutz

Der o.g. Bauleitplanung stehen keine baudenkmalpflegerischen oder ortsbildgestalterischen Belange entgegen.

Zur Situation der Archäologie bestehen erhebliche Bedenken.

Die Darstellungen zum kulturellen Sachgut in der Begründung zum Vorentwurf für den B-Plan ecopark Nr. 13 sind völlig unzureichend und aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde unverständlich.

Der Bereich des ecopark ist, was alle Flächen betrifft, archäologisch höchst interessant. In den Böden befinden sich vorgeschichtlich Spuren mehrerer Epochen. Die Begründung zum B-Plan nimmt darauf keinen Bezug, obwohl das allen Beteiligten bekannt sein müsste.

Der Bereich des B-Plan 13 ist bis jetzt archäologisch bis auf einen kürzlich prospektierten Bereich nicht bearbeitet. Auch das müsste bekannt sein. B-Plan und Begründung sollten Aussagen zur archäologischen Situation beinhalten. Auf Grund der umliegend aufgefundenen archäologischen Befunde und Funde und der gegebenen Bodenverhältnisse ist auch in diesem Planbereich mit archäologischen Spuren zu rechnen. Dabei handelt es sich um zu schützendes Kulturgut.

Aus archäologischer Sicht ist für den gesamten Planbereich, rechtzeitig vor Beginn der Erschließung eine Voruntersuchung (Prospektion) und gegebenenfalls anschließende Ausgrabung (Dokumentation) erforderlich.

Natürlich ist auf dem B-Plan auch der Hinweis zum Verhalten bei archäologischen Funden zu geben.

Wasserwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer) im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

Folgende Nebenbestimmungen sind für die Genehmigung von Bauanträgen einzuhalten:

Auf Grund der vermuteten Entwässerungssituation vor Ort ist für jedes Baugrundstück bei Antragsstellung ein Oberflächenentwässerungskonzept rechnerisch und zeichnerisch nachzuweisen.

Auf Grund der Bodenbeschaffenheit vor Ort hat sowohl bei ungezielter flächiger Versickerung über die belebte Bodenzone, als auch bei gezielter punktueller Versickerung von Niederschlagswasser über Drainagen, Becken oder sonstige bauliche Anlagen jeweils ein Nachweis der Versickerungsfähigkeit vor Ort zu erfolgen.

Dabei ist der Nachweis über die Sickerfähigkeit des Bodens sowie der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand nachzuweisen. Außerdem hat insbesondere bei gezielter punktueller Versickerung über bauliche Anlagen die Berechnung von Versickerungsanlagen nach dem DWA-Arbeitsblatt A138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu erfolgen. Wir bitten bei Versickerungsvorhaben den Zweckverband ecopark zu beteiligen.

Nach Bebauungsplanentwurf ist überschüssiges Regenwasser gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal liegt außerhalb der Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg. Mögliche Einleitgenehmigungen, sowie die maximale Menge der in den Regenwasserkanal einleitenden Abflüsse sind von dem Betreiber des Regenwasserkanals einzuholen.

Die Dimensionierung des entsprechenden Rückhalteriums muss gemäß den Vorgaben des Arbeitsblattes 117 der DWA erfolgen.

Dabei ist eine Drosselung auf die maximal für das zugehörige Grundstück erlaubte Einleitmenge in den Regenwasserkanal vorzunehmen.

Es ist ein 10-jähriges Niederschlagsereignis anzusetzen.

Es ist zwingend zu beachten, dass nur Niederschlagswasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser eingeleitet werden darf, dass keine für Tiere und Pflanzen schädlichen Stoffe, insbesondere keine ölhaltigen und anderweitig wassergefährdenden Stoffe enthält.

Hierzu ist ein Nachweis gemäß dem Merkblatt M 153 der DWA zu führen.

In ca. 5 bis 10 m Entfernung östlich vom Plangebiet verläuft das 98-14.3/0 Gewässer dritter Ordnung der Hase Wasseracht teilweise in verrohrtem, teilweise in offenem Zustand. Da es sich um eine Verbandsgewässer handelt, bitte ich darum im Verfahren ebenfalls die Hase Wasseracht zu beteiligen. Hierbei ist insbesondere auf die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Gewässern hinzuweisen.

Brandschutz

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gem. des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von:

192 cbm pro Stunde (3200 l/min) bei GE/GI

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO und § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie *Flächen für die Feuerwehr* sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Anmerkung:

Die Gemeinde Emstek hat gemäß § 2 Abs. 1 NBrandSchG die Leistungsfähigkeit ihrer Feuerwehr dahingehend zu prüfen, ob aufgrund der vorgesehenen Änderungen die Feuerwehr mit den dafür erforderlichen Einsatzkräften und -mitteln ausgestattet ist.

Sollten Gebäude mit Oberkantefertigfußboden > 7,00 m in diesem Bebauungsplan zugelassen werden, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen oder es ist ein Hubrettungsfahrzeug durch die Gemeinde vorzuhalten, die den zweiten Rettungsweg abbildet. Dabei ist ausdrücklich auf die Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge gemäß § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu achten.

Weiter Anregungen und Hinweise im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan ecopark Nr. 13 der Gemeinde Emstek werden meinerseits nicht vorgebracht.

Im Auftrag



(Ribinski)



Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

per e-mail

Bearbeitet von Uwe Sommer

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
- , 26.10.2023

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
TOEB.2023.10.00404

Durchwahl
0511 643 3058

Hannover
29.11.2023

E-Mail
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

Bauleitplanung der Gemeinde Emstek, Entwurf Bebauungsplan ecopark Nr. 13 „ecopark Mitte – nördlich Grenzweg II“, hier: Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung

Dienstgebäude
GEOZENTRUM HANNOVER
Stilleweg 2
30655 Hannover
Verkehrsanbindung
Stadtbahnlinie 7 bis Pappelwiese

Telefon
0511 643-0
Telefax
0511 643-2304
E-Mail
Poststelle@lbeg.niedersachsen.de
Internet
<http://www.lbeg.niedersachsen.de>

Bankverbindung
Nord/LB
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX

Steuernummer
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord:
25/202/29467
USt. – ID- Nummer:
DE 811289769

freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 [Bodenschutz beim Bauen](#) des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 [Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis](#) zu finden.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS® Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Uwe Sommer

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

OOVV · Georgstraße 4 · 26919 Brake

Gemeinde Emstek
Frau Herzog
Am Markt 1
49685 Emstek

Ihr Ansprechpartner
Darlene Zurawski
AP-LW-AWN/R2/11/23/DZ
Tel. 04401 916-3668
Fax 04401 916-35668
zurawski@oovv.de
www.oovv.de

20. November 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Emstek;
Bebauungsplan Nr. 13 „ecopark Mitte – nördlich Grenzweg II“
Ihre E-Mail vom 26.10.2023**

Sehr geehrte Frau Herzog,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOVV.

Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.

Versorgungssicherheit

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOVV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Emstek durchgeführt werden.

Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.

Versorgungsdruck

Der durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OOVV Verbandsgebiet liegt bei ca. 1500 m³/(ha*a). Für unsere Betrachtung sind wir davon ausgegangen, dass dieser Wert im vorgesehenen Plangebiet nicht überschritten wird. Unter den genannten

Voraussetzungen, kann eine Bebauung für zwei Vollgeschosse (EG + 1OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden.

Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,4 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.

Insgesamt wird der ohnehin schon knappe Versorgungsdruck in Emstek durch die zusätzliche Abnahme weiter

vermindert. Aus diesem Grund sind umfangreiche Verstärkungen im Versorgungsnetz vorgesehen.

Löschwasserversorgung

Im Hinblick auf den der Gemeinde Emstek obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Der nächstgelegene Hydrant Nr. 054310 kann bei Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz des Plangebietes bereitstellen.

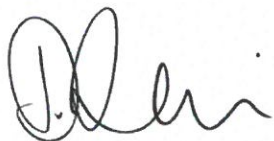
Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.

Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Barlage von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Tel: 04495 924111, vor Ort an.

Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.

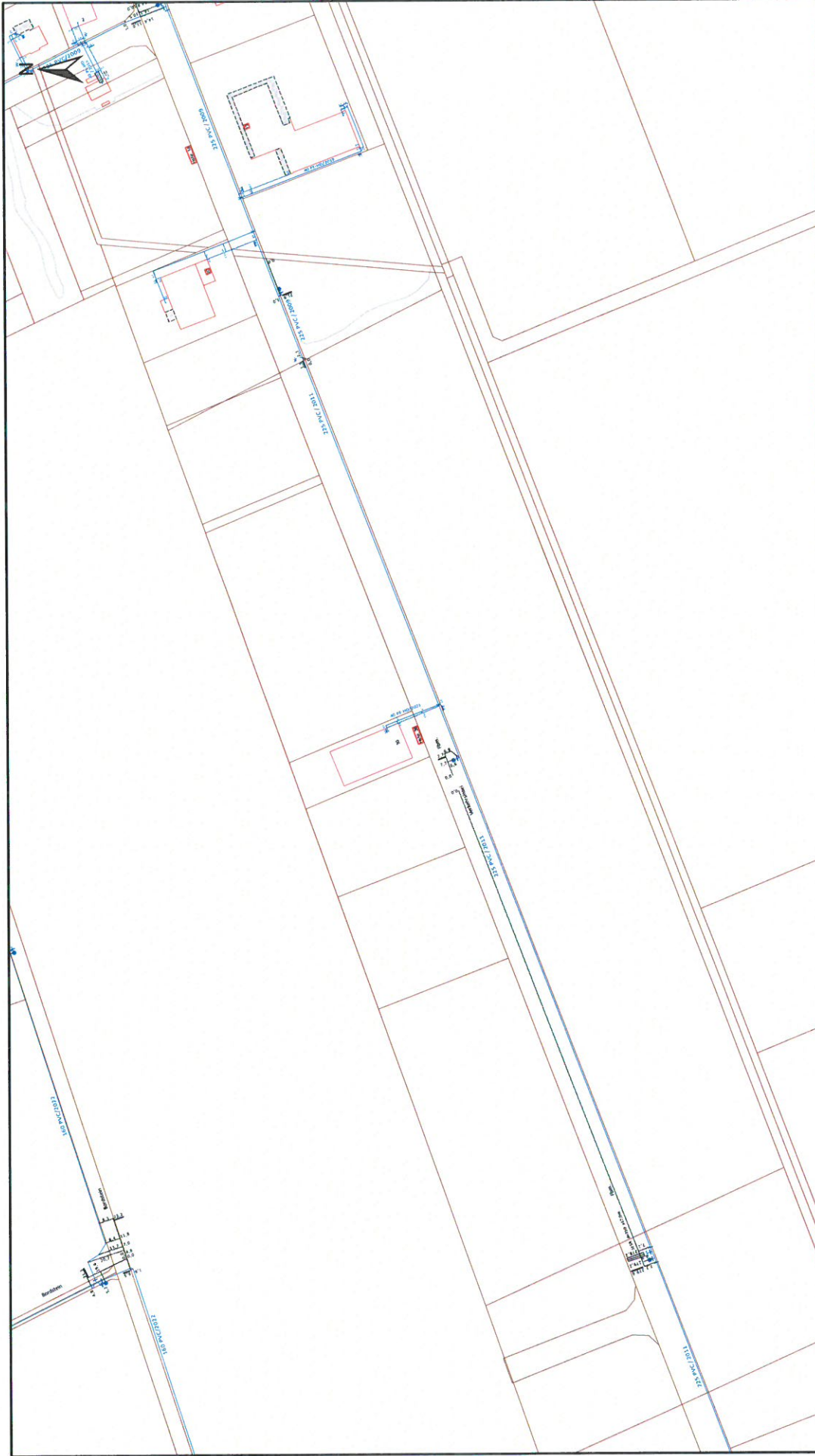
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Darlene Zurawski
Sachbearbeiterin

Anlagen

1 Lageplan TW Maßstab 1:3.000



 Thema: OOWV Trinkwasser
Planausschnitt/Bereich/Vorgang

 **OOWV**
 gemeinsam · nachhaltig · transparent
Hauptverwaltung
 Georgstraße 4
 26919 Brake

Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschnitte in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.
BST Thülsfelde Tel.: 04495/924111

Maßstab: 1:3.000
 Erstellt am: 30.10.2023

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023
