

## **Bebauungsplan ecopark Nr. 8 „Am Mittelweg“**

### **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB**

#### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Östlich an das Plangebiet angrenzend ist bereits ein Gewerbebetrieb (Fahrradproduktion) ansässig. Dieser Betrieb benötigt dringend Gewerbeflächen für eine räumliche Erweiterung. Dazu bieten sich die unmittelbar westlich an das derzeitige Betriebsgrundstück angrenzenden Flächen an. Für die Erweiterungsflächen liegt derzeit überwiegend kein Bebauungsplan vor. Lediglich am nordwestlichen Rand wird der Bebauungsplan Nr. 4 tangiert. Der Bebauungsplan Nr. 4 setzt neben Gewerbegebieten eine Maßnahmenfläche im tangierten Bereich fest. Mit der Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 8 wird die Maßnahmenfläche in Richtung Westen verschoben, so dass sie sich westlich an die geplanten Erweiterungsflächen anschließt. Um die geplante Betriebserweiterung des Gewerbebetriebes planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 erforderlich.

Im Bebauungsplan Nr. 8 werden Gewerbegebiete ausgewiesen. In Anlehnung an die westlich anschließenden Bebauungspläne wird eine Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 15 m begrenzt.

Die Europaallee soll zukünftig verbreitert werden. Dazu ist eine Verbreiterung der Verkehrssparzelle erforderlich. Die Verbreiterung der Parzelle erfolgt in südliche Richtung und wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 8 im betreffenden Abschnitt durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich abgesichert. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 5 in diesem Bereich überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 8 kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen bereits als gewerbliche Bauflächen dar.

#### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Diese betreffen die direkte Inanspruchnahme von Biotopstrukturen, die Neuversiegelung von Böden sowie Auswirkungen auf das Grundwasser. Auch für die Fauna gehen im Zuge der Bebauung Lebensräume dauerhaft verloren. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Mit der Versiegelung ergibt sich ein Defizit von 48.080 Werteeinheiten.

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die Höhe baulicher Anlagen auf max. 15 m beschränkt. Als innergebietlicher Ausgleich werden öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese gleichen die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 festgesetzten und durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Maßnahmenflächen aus. Vorgesehen ist eine Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen. Anlagen zur Regenrückhaltung in möglichst naturnaher Form sind zulässig. Für das verbleibende Kompensationsdefizit sind externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Aus dem Bebauungsplan ecopark Nr. 6 ist ein Kompensationsüberschuss von insgesamt 7.918 Werteeinheiten vorhanden, der dem Bebauungsplan ecopark Nr. 8 zugeordnet wird. Als Maßnahme ist

die Anlage einer nährstoffreichen Nasswiese mit der Anlage einer Blänke auf dem Flurstück 76, Flur 44 der Gemarkung Lindern, vorgesehen. Weiterhin ist eine Gehölzanpflanzung auf einer Fläche von 3.664 m<sup>2</sup> vorgesehen, durch die sich insgesamt 5.862 Werteinheiten anrechnen lassen. Es handelt sich um eine Teilfläche der Flurstücke 83 und 30/7 der Flur 6 in der Gemarkung Cappeln. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Gehölzanpflanzung ist als Anschluss an bestehende Kompensationsvorhaben vorgesehen. Auf den genannten Flächen ist die Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes aus standortgerechten Laubgehölzen anzustreben. Die Maßnahme wird vertraglich gesichert. Die verbleibenden 34.300 Werteinheiten werden im Kompensationsflächenpool Vehnemoor vertraglich gesichert. Der Flächenpool „Vehnemoor“ hat eine Größe von ca. 88 ha und liegt in der Hochmoorlandschaft Vehnemoor in den Gemeinden Bösel und Friesoythe. Direkt westlich grenzt das Naturschutzgebiet Vehnemoor-West an. Die Zuordnung erfolgt mit einer Fläche von etwa 2 ha auf dem Flurstück 57/25 der Flur 2 in der Gemarkung Bösel. Geplant ist die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, wobei eine Aufwertung von 1,7 Werteinheiten / m<sup>2</sup> im ersten Entwicklungsschritt erfolgt. Die Bewirtschaftung der Fläche erfolgt gemäß den mit der Naturschutzbehörde für den Gesamtflächenpool abgestimmten Bewirtschaftungsauflagen. Unter Berücksichtigung der o.g. innergebietlichen sowie plangebietsexternen Maßnahmen kann der sich mit der Planung ergebende Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Mit der vorliegenden Planung sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Voraussichtlich werden auf Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Wiesenvogelgebietes. Im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4, 5 und 6 wurde eine großflächige und dauerhafte Überplanung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb eines regelmäßig von Kiebitzen und Feldlerchen genutzten Brutgebietes sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ausreichend berücksichtigt.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** sind keine schriftlichen Anregungen eingegangen.

Während der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hat der Landkreis Cloppenburg angeregt, die Flurstücke 9/12 und 4/10 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 einzubeziehen, da aus Sicht des Landkreises diese Flächen bauplanungsrechtlich ansonsten dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Gemeinde Emstek hat die Anregung zur Entwurfsfassung berücksichtigt. Der Geltungsbereich wird entsprechend zur Entwurfsfassung um die entsprechenden Flächen erweitert.

Der Landkreis Cloppenburg hat Hinweise zur Bezeichnung der externen Ersatzfläche vorgebracht und angeregt, die Flächen in einer Karte darzustellen. Die Gemeinde Emstek ist den Anregungen nachgekommen.

Der Landkreis Cloppenburg hat Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege vorgebracht. Im Planbereich sei ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig. Die Gemeinde Emstek hat die Begründung um die Hinweise ergänzt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf Böden mit besonderer Wertigkeit im Gebiet hingewiesen. Die Anlage einer Blänke würde unter Umständen einen flächenhaften Bodenabtrag bedeuten. Dieser stellt für den Boden einen erheblichen Funktionsverlust dar. Diese Beeinträchtigung sollte in die Berechnungen des Kompensationsbedarfes integriert werden. Zudem wurden Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen vorgebracht. Die Gemeinde Emstek hat dazu die folgende Abwägung getroffen: Im Umweltbericht werden die Böden mit besonderer Wertigkeit thematisiert. Für die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durch die Planung des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein Wertpunkteüberschuss angerechnet, der sich aus der im Rahmen des Bebauungsplanes ecopark Nr. 6 zugeordneten Kompensationsmaßnahme ergibt. Zwar ist hierbei die Anlage einer Blänke vorgesehen, das Bauleitplanverfahren dazu ist jedoch bereits abgeschlossen. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens werden im Umweltbericht genannt. Die genannten Hinweise betreffen die Ausführungsebene.

Der OOWV hat auf seine Leitungen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht. Für die betroffenen Leitungen sei ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Zudem wurden Hinweise zur Trinkwasser- und Löschwasserversorgung vorgebracht. Die Gemeinde Emstek hat dazu die folgende Abwägung getroffen: Nach der beigefügten Anlage befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Versorgungsanlagen des OOWV. Die Versorgungsanlagen liegen demnach angrenzend an das Plangebiet, innerhalb der Verkehrsflächen. Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist daher nicht sinnvoll. Die Hinweise zur Trinkwasser- und Löschwasserversorgung wurden in der Begründung ergänzt.

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserschutz, Küsten- und Naturschutz hat auf eine Landesmessstelle zur Gewässerüberwachung hingewiesen. Diese dürfe in ihrer Funktionalität nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinde Emstek hat dazu abgewogen, dass die Messstelle deutlich außerhalb des Plangebietes liegt, nördlich der B 72. Nach Angaben des NLWKN in der beigefügten Anlage beträgt die Entfernung zum Plangebiet ca. 725 m. In Anbetracht der großen Entfernung geht die Gemeinde Emstek davon aus, dass die Messstelle in ihrer Funktionalität durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Die EWE NETZ GmbH hat auf ihre Versorgungsleitungen und die Leitungsabfrage im Internet hingewiesen. Zudem wurden Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich im Plangebiet keine Leitungen der EWE Netz GmbH.

Im Rahmen **der öffentlichen Auslegung** wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Während der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger** hat der Landkreis Cloppenburg aus Sicht der Denkmalpflege angemerkt, dass die Stellungnahme vom 02.08.2019 weiter Bestand habe und wiederholt werde. Die dort geforderte Prospektion der Flächen habe keine Aufnahme in die Planung gefunden. Dies sei unbedingt nachzuholen. Die Gemeinde Emstek hat dazu folgende Abwägung getroffen: Die Anmerkung kann nicht nachvollzogen werden. In Kapitel 3.2.7 in Teil I der Begründung und in Kapitel 2.2.7 des Umweltberichtes war in der Entwurfsfassung bereits der Hinweis enthalten, dass ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, durch entsprechende Fachleute zu klären ist, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden. Die Formulierung war aus der Stellungnahme vom 02.08.2019 wörtlich übernommen worden. Zur weiteren Verdeutlichung wird das Erfordernis der Prospektion zum Satzungsbeschluss auch in die Hinweise auf den Planteil aufgenommen.

Der Landkreis Cloppenburg hat redaktionelle Hinweise zum Brandschutz vorgebracht und die Berücksichtigung von Sichtdreiecken angeregt. Die Gemeinde Emstek hat die Ausführungen zum Brandschutz in der Begründung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt. Die Eintragung von Sichtdreiecken in den Planteil ist nicht sinnvoll. Im Bebauungsplan Nr. 8 wird keine Zufahrt oder Kreuzungssituation festgesetzt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat Hinweise zu den Bauverbots- und Baubeschränkungszone und zu Blendwirkungen und Einfrierungen vorgebracht. Die Gemeinde Emstek hat die Anregungen berücksichtigt. Die Ausführungen zu den Bauverbots- und Baubeschränkungszone wurden zum Satzungsbeschluss in den Hinweisen auf dem Planteil redaktionell ergänzt. Die Hinweise zu den Blendwirkungen und Einfrierungen wurden in der Begründung ergänzt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen und zur Bauwirtschaft vorgebracht. Die Gemeinde Emstek hat dazu folgende Abwägung getroffen: Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens wurden bereits in der Entwurfsfassung im Umweltbericht in Kapitel 2.3.1 genannt. Die genannten Hinweise betreffen die Ausführungsebene. Ergänzungen sind nicht erforderlich. Die Ausführungen zur Bauwirtschaft wurden in der Begründung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt.

#### **4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cloppenburg 2005 ist der ecopark als 'Vorranggebiet für industrielle Anlagen' ausgewiesen. Der ecopark wird sukzessive und bedarfsgerecht über mehrere Bebauungspläne realisiert. Die Flächen liegen in unmittelbarem Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb, der in den Geltungsbereich hinein erweitern möchte. Alternative bereits versiegelte Fläche oder Konversionsflächen stehen für die Betriebserweiterung nicht zur Verfügung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ecopark Nr. 8 ist erforderlich, um die Nachfrage nach hochwertigen Gewerbegrundstücken auch zukünftig weiter decken zu können und an den bestehenden Standort des ecoparks weiter anknüpfen zu können. Aufgrund der übergeordneten Planungsabsichten bzw. vorbereitenden Bauleitplanung ergeben sich keine Standortalternativen.