

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Emstek diesen Bebauungsplan ecopark Nr. 12 "Am Mittelweg II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Emstek, den 28.10.2021 L.S. gez. M. Fischer  
(Michael Fischer)  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

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



© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. P20001, Stand vom 04.02.2020).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cloppenburg, den 11.11.2021

gez. Timmen Siegel  
Dipl. Ing. Werner Timmen  
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH,  
Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 10.11.2021 gez. M. Meier  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 27.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes ecopark Nr. 12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Emstek, den 28.10.2021 L.S. gez. M. Fischer  
(Michael Fischer)  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 02.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ecopark Nr. 12 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.06.2021 bis 26.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emstek, den 28.10.2021 L.S. gez. M. Fischer  
(Michael Fischer)  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan ecopark Nr. 12 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emstek, den 28.10.2021 L.S. gez. M. Fischer  
(Michael Fischer)  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ecopark Nr. 12 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Emstek, den ..... (Michael Fischer)  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ecopark Nr. 12 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes ecopark Nr. 12 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emstek, den ..... (Michael Fischer)  
Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Emstek, den ..... GEMEINDE EMSTEK  
Der Bürgermeister

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

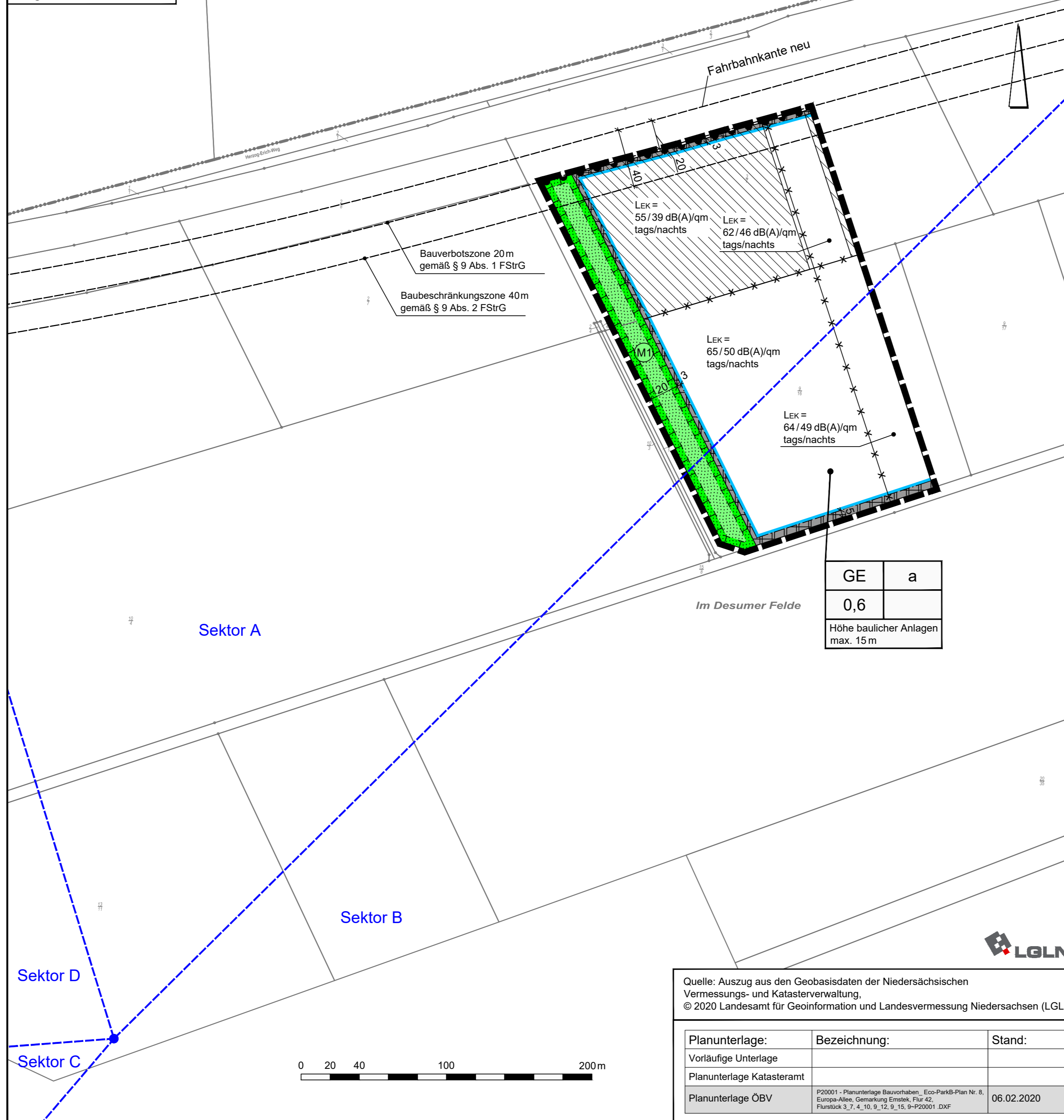
a) In den Gewerbegebieten GE sind Einzelhandelsbetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sowie alle gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1(4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe im Verhältnis zu den Baugebieten im ecopark und Ergänzungsgebieten in der Gemeinde Emstek in Teilflächen gegliedert. In den jeweiligen Teilflächen dürfen nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, deren Geräusche die zeichnerisch festgesetzte Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 - bezogen auf je ein m<sup>2</sup> der Fläche - weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

c) Für die nachfolgend dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die jeweiligen Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die im Plangebiet liegenden Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in den Richtungssektoren nach DIN 45691		
Richtungssektor	$L_{EK, 2008}$ in dB(A)	
	tags	nachts
Sektor A	0	0
Sektor B	+7	+7
Sektor C	0	0
Sektor D	+2	+2
Bezugspunkt:	x = 3444109 (GK) y = 5853341 (GK)	

Es gilt die BauNVO 2017



Die Gauss-Krüger Koordinaten für die Begrenzung der einzelnen Richtungssektoren lauten:

x = 3444946 y = 5854168 (VV)  
x = 3443434 y = 5852552 (X)  
x = 3442654 y = 5853231 (Y)  
x = 3443796 y = 5854366 (Z)

## 2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

a) Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig, deren Gebäudelänge 50 m überschreiten.

## 3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

a) Gebäude im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs.1 und Abs. 6 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO

a) Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte und beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der Europaallee, gemessen senkrecht von der Straßennachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebädefassade. Für technisch bedingte Anlagen wie z. B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m zulässig.

## 5. Grünordnerische Festsetzungen

a) In der öffentlichen Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB M 1 sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung zulässig. Die Anlagen sind soweit möglich, naturnah – mit einer geschwungenen Uferlinie und Böschungsneigungen von überwiegend 1:5 und flacher - zu gestalten. Die nicht für die Oberflächenentwässerung benötigten Bereiche sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen (s. Vorschlag Gehölzauswahl) zu bepflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen. Für die maschinelle Unterhaltung bzw. Reinigung einer Anlage zur Regenwasserrückhaltung ist es zulässig, in dafür notwendigem Umfang Gehölze im Winterhalbjahr auf den Stock zu setzen

b) Vorschläge zur Gehölzauswahl:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Heister, 2xv., oB
Betula pubescens	Moorbirke	-
Salix aurita	Ohrweide	Strauch, 80-100 cm
Salix cinerea	Grauweide	-
Salix fragilis	Bruchweide	Heister, 2xv., oB
Salix viminalis	Korbweide	-

# Nachrichtliche Übernahme

1. Archäologische Bodenfunde (gemäß §14 Abs. 1 und 2, Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie -Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § U Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

# Hinweise

- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Auf die Schutzbestimmungen der Betreiber im Gebiet wird hingewiesen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Auf den Baugrundstücken ist eine Drosselung der Abflüsse in den Regenwasserkanal auf 40% der auf dem gesamten Grundstück anfallenden Niederschlagsmengen herzustellen. Darüber hinausgehende Wassermengen sind durch Rückhaltebecken zwischenspeichern.
- Von der B 72 / E 233 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Die DIN-Normen, auf die die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Bezug nehmen, können im Rathaus der Gemeinde Emstek während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- Auf Umsetzungsebene ist zum Schutz des Bodens gemäß § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Seitens der Archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem archäologisch reichhaltigen Gebiet befindet. Seit annähernd 20 Jahren werden hier bei allen Erschließungsmaßnahmen archäologische Voruntersuchungen und Ausgrabungen ausgeführt. Im Plangebiet ist ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten durch ein entsprechendes Raster von Suchstichen, durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie -Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § U Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. Baubeschränkungszone  
Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbausträgers der B 72 / E 233 erforderlich (§ 9 Abs.6 FStrG)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**  
GE Gewerbegebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
0,6 Grundflächenzahl  
Höhe baulicher Anlagen max. 15m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

**6. Verkehrsflächen**  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**9. Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**15. Sonstige Planzeichen**  
 $L_{EK} = 65/50$  dB(A) /qm tags/nachts Lärm-Emissionskontingent pro qm tags /nachts  
Sektor A Zusatzkontingent für Lärm-Emissionskontingente  
Teilflächen, für die die Richtungssektoren und Zusatzkontingente gelten  
Abgrenzung unterschiedlicher Lärm-Emissionskontingente  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 311/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZnV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

# Gemeinde Emstek Landkreis Cloppenburg

# Bebauungsplan ecopark Nr. 12 "Am Mittelweg II"

