

## **Bebauungsplan Nr. 12a „Am Mittelweg III“ Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB**

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

Der Bebauungsplan Nr. 12a liegt in einem Teil des ecoparks, der derzeit realisiert wird. Es liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12a bereits die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4 „Im Desumer Felde West“ und Nr. 12 „Am Mittelweg II“ vor. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12a besteht das Interesse eines Gewerbebetriebes einen Funkmast und eine Gewerbehalle zu errichten. Es handelt sich um einen Anbieter von Funkdienstleistungen, der zur Netzabdeckung einen Standort für einen Funkmast im Bereich des Plangebietes und Lagermöglichkeiten für Material benötigt. Die geplanten Nutzungen sind auf der Basis der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht zulässig.

Die Gemeinde Emstek passt im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 12a die Festsetzungen so an, dass die Errichtung des Funkmastes und der Gewerbehalle zulässig ist. Dazu wird die im Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Gewerbegebiet überplant und Funkmasten von der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen ausgenommen. Sie werden bis zu einer Höhe von 67 m für zulässig erklärt.

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

Für die im Überschneidungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 festgesetzte Maßnahmenfläche sind mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen zu prognostizieren, da nunmehr Versiegelungen bis zu 80% (GRZ 0,6) möglich sind. Auch für die Fauna gehen im Zuge der Bebauung Lebensräume dauerhaft verloren. Mit dem Verlust der Ackerfläche ist Lebensraum, insbesondere für Arten der offenen Landschaft, nicht mehr gegeben. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines regelmäßig von Kiebitz und Feldlerchen genutzten Brutgebietes. Die innerhalb des Brutgebietes nachgewiesenen Feldlerchen- und Kiebitzreviere wurden im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne ecopark Nr. 4 und Nr. 5 bereits berücksichtigt (insgesamt 7 Kiebitz-, 4 Feldlerchen- und 3 Rebhuhnreviere) und in die entsprechende Eingriffsbilanzierung eingestellt. Darüber hinaus gehende erhebliche Beeinträchtigungen für Arten der offenen Landschaft sind mit der vorliegenden Planung nicht zu prognostizieren.

Aufgrund der geringen Ausgangswertigkeiten des Landschaftsbildes sowie der bestehenden weitreichenden Vorbelastung durch ein großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet sowie der Bundesstraße werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan Nr. 12a und die damit in Verbindung stehende Zulässigkeit eines Funkmastes mit maximal 67 m Höhe als nicht erheblich eingeschätzt.

Mit der Versiegelung ergibt sich ein Defizit von -2.435 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Modell. Als externe Kompensation werden innerhalb des Kompensationsflächenpools Gut Schwede dem Bebauungsplan 2.435 Werteinheiten zugeordnet und gesichert. Der Kompensationsflächenpool ist durch den Landkreis Cloppenburg anerkannt. Bei der Maßnahme, die bereits umgesetzt ist, handelt es sich um die Extensivierung von feuchtem Intensivgrünland. Die Maßnahme wurde auf dem Flurstück 237/17 (anteilig) der Flur 12 in der Gemarkung Cappeln umgesetzt. Die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung können durch die Ausgleichsmaßnahme vollständig kompensiert werden.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

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

Im Rahmen der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** nach § 3 (1) BauGB sind keine Anregungen eingegangen.

Während der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 (1) BauGB hat der Landkreis Cloppenburg als Untere Naturschutzbehörde angemerkt, dass die Kompensationsfläche im Pool Gut Schwede in einer Tabelle darzustellen sei. In der Tabelle sollten die Kompensationsdefizite dem jeweiligen erzielten Kompensationsüberschuss zugeordnet werden. Es sollten CEF-Maßnahmen für Kiebitz und Feldlerche vorgesehen werden. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen sei über ein Monitoring nachzuweisen. Die Gemeinde hat dazu die folgende Abwägung getroffen: Im Umweltbericht erfolgt eine Darstellung der genauen Verortung der dem Bebauungsplan zugeordneten Kompensationsfläche innerhalb des Kompensationspools mit Angabe des Flurstücks, der anteiligen Größe des zugeordneten Flurstücks sowie den zugeordneten Werteinheiten. Eine tabellarische Darstellung ist damit entbehrlich. Die CEF-Maßnahmen für Kiebitz und Feldlerche wurden im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 4 und 5 umgesetzt.

Der Landkreis Cloppenburg als Untere Denkmalschutzbehörde hat angemerkt, dass die archäologische Situation unzureichend beschrieben sei. Für die Planfläche seien 2020 archäologische Voruntersuchungen durchgeführt worden, die im Bereich eines dort befindlichen Wendhammers schon 2021 zu Ausgrabungen geführt hätten. Möglicherweise seien zur Dokumentation weitere Grabungen durchzuführen. Die genannten denkmalpflegerischen Anforderungen seien im Bebauungsplan festzusetzen. Die Gemeinde hat dem entgegnet, dass in den Hinweisen auf dem Planteil darauf hingewiesen ist, dass sich das Plangebiet in einem archäologisch reichhaltigen Gebiet befindet und dass seit annähernd 20 Jahren bei allen Erschließungsmaßnahmen archäologische Voruntersuchungen und Ausgrabungen ausgeführt werden. Der Anregung zur Ergänzung der Planunterlagen wurde nachgekommen. Eine Festsetzung im Planteil ist jedoch nicht sinnvoll möglich. Die bereits vorhandenen Hinweise auf dem Planteil wurden um die Ausführungen aktualisiert und die Begründung/ der Umweltbericht um die vorgebrachten Aussagen und den der Stellungnahme beigefügten Kartenausschnitt ergänzt.

Der Landkreis Cloppenburg hat Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Brandschutz vorgebracht. Die Gemeinde hat die Hinweise – soweit relevant – in der Begründung ergänzt.

Der OOWV hat auf eine Wasserleitung hingewiesen und redaktionelle Hinweise zum Versorgungsdruck vorgebracht. Die Gemeinde hat dazu abwogen, dass gemäß beigefügtem Lageplan die Leitung innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Ein Hinweis auf die Leitung und den Versorgungsdruck wurde in die Begründung aufgenommen

Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz hat auf eine Landesmessstelle außerhalb des Plangebietes hingewiesen. Diese dürfte nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinde hat dem entgegnet, dass für das Plangebiet bereits Bebauungspläne und damit Baurechte vorliegen. Auswirkungen auf die außerhalb des Plangebietes gelegene Messstelle durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind nicht erkennbar.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat redaktionelle Hinweise vorgebracht. Die Hinweise zur Baubeschränkungszone wurden auf dem Planteil und in der Begründung ergänzt.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat angemerkt, dass keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden habe. Die Gemeinde hat dazu abgewogen, dass der ecopark beabsichtigt, einen Antrag über die Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel für den gesamten ecopark zu stellen, um für den gesamten ecopark eine einheitliche Grundlage zu haben – auch in Hinblick auf zukünftige Bebauungspläne. In die Begründung wurde ein Hinweis aufgenommen, dass derzeit keine Luftbilddauswertung in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden hat und dass daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel besteht.

Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Internetseite mit der Möglichkeit der Leitungsabfrage hingewiesen. Die Gemeinde hat eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite durchgeführt. Demnach befinden sich Strom- und Gasleitungen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Ein Hinweis auf die Leitungen wurde in die Begründung aufgenommen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat Hinweise zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und allgemeine Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen vorgebracht. Ein Hinweis auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist in der Begründung enthalten. Die übrigen Hinweise bezogen auf die Ausführungsebene.

Im Rahmen **der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Während der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger** nach § 4 (2) BauGB hat der Landkreis Cloppenburg redaktionelle Hinweise und Anmerkungen zur Objektplanung und Genehmigungsebene vorgebracht. Der OOWV und der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz haben auf ihre Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen (s.o.). Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat redaktionelle Hinweise vorgebracht. Die Planfeststellung zum Ausbau der E 233 sei zu berücksichtigen. Entsprechende Ausführungen waren in der Begründung bereits enthalten. Die Planfeststellung war bereits im Bebauungsplan Nr. 12 beachtet worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12a bleibt in nördlicher Richtung hinter dem Bebauungsplan 12 zurück und reicht nicht bis an die Planfeststellung heran.

Die EWE Netz GmbH hat erneut auf ihre Internetseite mit der Möglichkeit der Leitungsabfrage hingewiesen (s.o.). Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf den NIBIS Kartenserver zur Analyse des Baugrundes hingewiesen. Die Gemeinde hat dazu abgewogen, dass die Baugrundverhältnisse auf nachfolgender Planungsebene analysiert werden.

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

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Festsetzungen der wirksamen Bebauungspläne Nr. 4 und 12 an die Ansiedlungsanforderungen eines Betriebes anpassen. Hierbei geht die ursprünglich vorgesehene Maßnahmenfläche verloren. Aufgrund der übergeordneten Planungsabsichten bzw. vorbereitenden Bauleitplanung ergeben sich keine Standortalternativen.