

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

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ecopark Nr. 13 ist für die weitere sukzessive Weiterentwicklung bzw. zur Deckung der vorhandenen Nachfrage erforderlich. Das Plangebiet ist über die nördlich gelegene ecopark-Allee erschlossen. In östlicher Richtung führt die ecopark-Allee zum Anschluss an die B 72. Das Plangebiet ist damit hervorragend an das überörtliche Verkehrswegenetz bzw. an die Bundesautobahnen A 1 und A 29 angebunden. Die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise entsprechen den Festsetzungen in den angrenzenden bzw. in räumlicher Nähe befindlichen Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 11 und setzen diese fort. Es werden Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 15 m begrenzt. Die Gewerbegebiete werden gegliedert. Entlang der ecopark-Allee werden in einer Tiefe von 25 m die Gewerbegebiete GE 2 festgesetzt, in denen nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie dem Gewerbe- und Industriegebiet ecopark dienen, zulässig sind. Damit wird die bereits in den angrenzenden Bebauungsplänen begonnene Nutzungsstruktur fortgesetzt. Diese sieht entlang der zentralen Erschließungsachse beidseitig in einer Tiefe von 25 m sogenannte „Schaufensterbereiche“ vor, die von emissionsintensiven Nutzungen freigehalten werden. Innerhalb der gewerblichen Bauflächen GE1 sind lediglich Einzelhandelsbetriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungstätten unzulässig. Alle übrigen Nutzungen des § 8 BauNWO sind zulässig. Der Ausschluss von Einzelhandelsunternehmen erfolgt vor dem Hintergrund, dass der ecopark sich nicht als Einzelhandelsstandort etablieren soll und damit die in der Nähe gelegenen Einzelhandelsstandorte bzw. das Mittelzentrum Cloppenburg gefährden könnte.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Diese betreffen die direkte Inanspruchnahme von Biotopstrukturen und die Neuversiegelung von Böden. Kleinflächig geht auf ca. 800 m² ein Plaggeneschboden verloren. Mit der Versiegelung ergibt sich ein Defizit von 25.230 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Modell.

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. In Bezug auf potenzielle Offenlandbewohner wie Kiebitz und Feldlerche sowie das Rebhuhn wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 5 sowie im Bebauungsplan Nr. 4 Lebensraumverluste als erhebliche Beeinträchtigung dargelegt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen für Arten der offenen Landschaft sind mit der vorliegenden Planung nicht zu prognostizieren. Innerhalb des Geltungsbereiches potenziell vorkommende Arten können zudem in die südlich angrenzenden offene Agrarlandschaft ausweichen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden über das eigentliche Plangebiet hinaus aufgrund der bestehenden großflächigen Vorbelastung (Bebauungspläne Nr. 4, 5, 6, 11) nicht prognostiziert.

Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte werden im Plangebiet die gutachterlich ermittelten Emissionskontingente zeichnerisch festgesetzt. Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die Höhe der Gebäude auf max. 15 m beschränkt. Weiterhin wird das Plangebiet nach Süden durch den Erhalt bestehender Gehölze sowie einer Anpflanzung heimischer Gehölze abgeschirmt.

Als plangebietsexterne Kompensation werden innerhalb des Kompensationsflächenpools Gut Schwede dem Bebauungsplan 25.230 Werteinheiten zugeordnet und gesichert. Der Kompensationsflächenpool ist durch den Landkreis Cloppenburg anerkannt. Bei den Maßnahmen, die bereits umgesetzt sind, handelt es sich um die Extensivierung von feuchtem Intensivgrünland sowie einem Nutzungsverzicht in Waldflächen. Die Maßnahmen wurden auf den Flurstücken 237/17 (anteilig) und Flurstück 138/1 (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 Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines regelmäßig von Kiebitz und Feldlerchen genutzten Brutgebietes. Für die im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne ecopark Nr. 4 und Nr. 5 im Brutgebiet nachgewiesenen Feldlerchen- und Kiebitzreviere wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt. Eine mit der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes ecopark Nr. 13 in Verbindung stehende darüber hinaus gehende Betroffenheit im artenschutzrechtlichen Sinne ist somit nicht herauszustellen.

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** hat der Landkreis Cloppenburg als Untere Naturschutzbehörde angemerkt, dass in der Eingriffsbilanzierung die Pflanzflächen mit einem Wertfaktor von 2,2 bewertet würden. Nach dem Osnabrücker Modell (2016) könnten Pflanzflächen/ Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes nur mit einem Wertfaktor von 1,5 belegt werden. Höhere Wertfaktoren seien bei Flächengrößen über 1.000 qm möglich, wenn diese dem Biotopverbund dienen oder großflächige Biotopmaßnahmen darstellen. Die Gemeinde Emstek ist der Anregung nicht gefolgt, die Bewertung mit einem Wertfaktor von 2,2 wird beibehalten, um eine Gleichbehandlung mit den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen zu erzielen. Im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 ist die Anpflanzfläche P 1 ebenfalls mit einem Wertfaktor von 2,2 festgesetzt. Diese Bewertung wurde auch im damaligen Beteiligungsverfahren nicht kritisiert. Zudem ist die Fläche P 1 im Bebauungsplan Nr. 13 Bestandteil von Biotopmaßnahmen, die sich im westlich angrenzenden Bebauungs-

plan Nr. 11 als auch im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 14 fortsetzen. Der Bebauungsplan Nr. 14 befindet sich derzeit ebenfalls in Aufstellung, er überplant den nicht mehr wirksamen Bebauungsplan Nr. 3. Im Bebauungsplan Nr. 14 ist östlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 13 die Festsetzung einer öffentlichen Maßnahmenfläche „Regenrückhaltebecken“ und in weiterer östlicher Richtung die Sicherung der bestehenden Gehölzstrukturen innerhalb der Fläche P 2 geplant. Wie der Landkreis selber schreibt, ist bei größeren Flächen mit mehr als 1000 m² höhere Wertfaktoren als 1,5 möglich. Die Fläche P 1 im Bebauungsplan Nr. 13 weist eine Größe 3.961 m², die Fläche P 2 (Anpflanzung und Erhalt) 1.228 m² auf. Insgesamt wird damit die Bewertung von 2,2 als gerechtfertigt erachtet.

Der Landkreis Cloppenburg als Untere Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass die externe Ersatzfläche zu benennen und der in Anspruch genommene Teil der Ersatzfläche in einem Lageplan zu kennzeichnen sei. Die Maßnahmen auf der Ersatzfläche seien zu beschreiben. Die Ersatzfläche sei vor Rechtskraft des Bebauungsplanes grundbuchlich und durch einen städtebaulichen Vertrag dauerhaft zu sichern. Der Anregung wurde entsprochen. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

Der Landkreis Cloppenburg als Untere Denkmalschutzbehörde hat angemerkt, dass die archäologische Situation unzureichend beschrieben sei. Der ecopark sei, was alle Flächen betrifft, archäologisch höchst interessant. In den Böden befänden sich vorgeschichtlich Spuren mehrerer Epochen. Der Bereich des B-Plan 13 ist bis jetzt archäologisch bis auf einen kürzlich prospektierten Bereich nicht bearbeitet. Aus archäologischer Sicht ist für den gesamten Planbereich, rechtzeitig vor Beginn der Erschließung eine Voruntersuchung (Prospektion) und gegebenenfalls anschließende Ausgrabung (Dokumentation) erforderlich. Die Begründung und die Hinweise auf dem Planteil wurden entsprechend ergänzt.

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

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. Für Niedersachsen werde in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gebe 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. Die Gemeinde Emstek hat dazu die folgende Abwägung getroffen: Ein Hinweis auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden war in der Begründung und im Umweltbericht enthalten. Die Zielsetzungen des Landes Niedersachsen und des Gesetzgebers in Bezug auf die Begrenzung der Inanspruchnahme von Boden sind der Gemeinde Emstek bekannt. Auch die Gemeinde Emstek ist bestrebt, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Diese Zielsetzung bedeutet für die kommunale Ebene jedoch derzeit nicht, dass keine neuen Gewerbegebiete mehr ausgewiesen werden können. Die Gemeinde muss vielmehr sorgsam abwägen zwischen den Belangen des Bodenschutzes einerseits und den wirtschaftlichen Belangen andererseits. Die im Geltungsbereich Nr. 13 gelegenen Flächen sind bereits seit mehreren Jahren im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche im ecopark dargestellt und die Entwicklung damit bereits seit langem vorbereitet. Die Gemeinde Emstek hat hier das wirtschaftliche Interesse an einer bedarfsorientierten Weiterentwicklung in sehr überschaubarem Flächenumfang höher gewichtet als einen Verzicht auf jegliche Neuversiegelung. Die übrigen Hinweise bezogen auf die Ausführungsebene.

Der OOWV hat auf seine Wasserleitung hingewiesen und redaktionelle Hinweise zum Versorgungsdruck vorgebracht. Dem beigefügten Lageplan ist zu entnehmen, dass die Leitungen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Ein Hinweis auf die Leitung wurde in die Begründung aufgenommen, eine Darstellung im Planteil ist entbehrlich. Der Hinweis zum Versorgungsdruck wurde in der Begründung ergänzt.

Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Internetseite mit der Möglichkeit der Leitungsabfrage hingewiesen. Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite hat stattgefunden. Demnach befinden sich Gas- und Stromleitungen außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Im Rahmen **der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit** sind keine Anregungen eingegangen.

Während der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger** hat der Landkreis Cloppenburg als Untere Naturschutzbehörde erneut kritisiert, dass in der Eingriffsbilanzierung die Pflanzflächen mit einem Wertfaktor von 2,2 bewertet würden. Nach dem Osnabrücker Modell (2016) könnten Pflanzflächen/ Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes nur mit einem Wertfaktor von 1,5 belegt werden. Höhere Wertfaktoren seien bei Flächengrößen über 1.000 qm möglich, wenn diese dem Biotopverbund dienen oder großflächige Biotopmaßnahmen darstellen. Die bisherige Abwägung wurde beibehalten (s.o.).

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat erneut Hinweise zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und allgemeine Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen vorgebracht. Die Abwägung wurde beibehalten (s. vorstehend).

Die EWE Netz GmbH hat erneut auf ihre Internetseite mit der Möglichkeit der Leitungsabfrage hingewiesen und Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht (s. vorstehend).

4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das geplante Gewerbegebiet schließt an eine bereits bestehende gewerbliche Nutzung an. Zur Eingrünung werden die südlichen Flächen des Plangebietes als öffentliche Grünflächen festgesetzt, in denen u.a. Gehölze dauerhaft erhalten bleiben sollen. Aufgrund der übergeordneten Planungsabsichten bzw. vorbereitenden Bauleitplanung ergeben sich keine Standortalternativen.