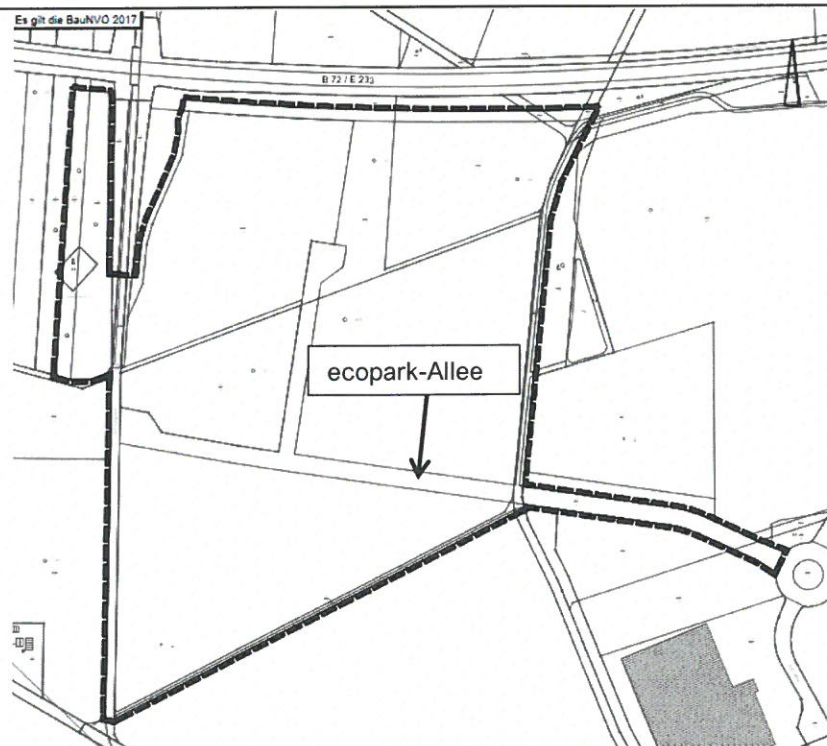


Gemeinde Emstek

Landkreis Cloppenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes ecopark Nr. 6 „Im Deesen“



Abschrift

Begründung

Mai 2025

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

0	Vorbemerkung	9
1	Einleitung	9
1.1	Planungsanlass	9
1.2	Rechtsgrundlagen	10
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	10
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	10
1.5	Flächennutzungsplan	10
1.6	Bebauungspläne	11
2	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	12
3	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	12
3.1	Belange der Raumordnung	15
3.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	16
3.3	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	16
3.4	Belange der Wirtschaft	17
4	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	17
4.1	Ergebnisse der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18
4.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	18
5	Inhalte der Planung	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
6	Ergänzende Angaben	18
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	18
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	18

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

1 Vorbemerkung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Durchführung im vereinfachten Verfahren ist möglich, da – neben weiteren Voraussetzungen - die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurden eingeschränkte Industriegebiete ausgewiesen. Dieser planerische Grundgedanke bleibt erhalten und wird durch die 1. Änderung nicht in Frage gestellt. Im Zuge dieser 1. Änderung werden lediglich Lagerhäuser aus der Aufzählung der nicht zulässigen Nutzungen herausgenommen und sind damit zulässig.

Das Verfahren nach § 13 BauGB ist zudem möglich, weil

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 BauGB abgesehen.

2 Einleitung

2.1 Planungsanlass

Für ein gewerbliches Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt eine Anfrage zur Errichtung eines Lagerhauses vor. Die Gemeinde Emstek steht der Ansiedlung grundsätzlich positiv gegenüber, weil die Ansiedlung geeignet ist, die Wirtschaft in der Gemeinde Emstek zu stärken und positive Effekte auf den örtlichen Arbeitsmarkt zu erzielen. Außerdem steht die Ansiedlung den Akquisezielen für den ecopark nicht entgegen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 sind Lagerhäuser als selbständige Lagergebäude jedoch nicht zulässig. Im Zuge dieser 1. Änderung wird daher die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 6 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 geändert. Lagerhäuser werden von dem Ausschluss ausgenommen und sind damit zulässig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 besteht aus dem Planteil über die Abgrenzung des Geltungsbereiches und textlichen Festsetzungen. Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

2.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6. Der Bebauungsplan ecopark Nr. 6 liegt im westlichen Bereich des ecoparks, südlich der Bundesstraße B 72/E 233. Der Bebauungsplan Nr. 6 wird im Norden durch die Planungen zum vierspurigen Ausbau der Europastraße E 233 (Bundesstraße B 72) begrenzt. Die westliche Grenze der Straßenparzelle „Zum Gogericht“ begrenzt den Bebauungsplan Nr. 6 im Südwesten. In östlicher Richtung erstreckt sich der Bebauungsplan Nr. 6 bis zum Grenzweg. Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist die geplante Erschließungsstraße bis zum Kreisverkehrsplatz in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist ca. 18,1 ha groß.

Die genaue Abgrenzung kann dem Übersichtsplan auf Seite 6 entnommen werden.

Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

2.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet wird derzeit realisiert. Die Erschließung ist bereits fertig gestellt.

2.5 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist in der 9. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Emstek eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

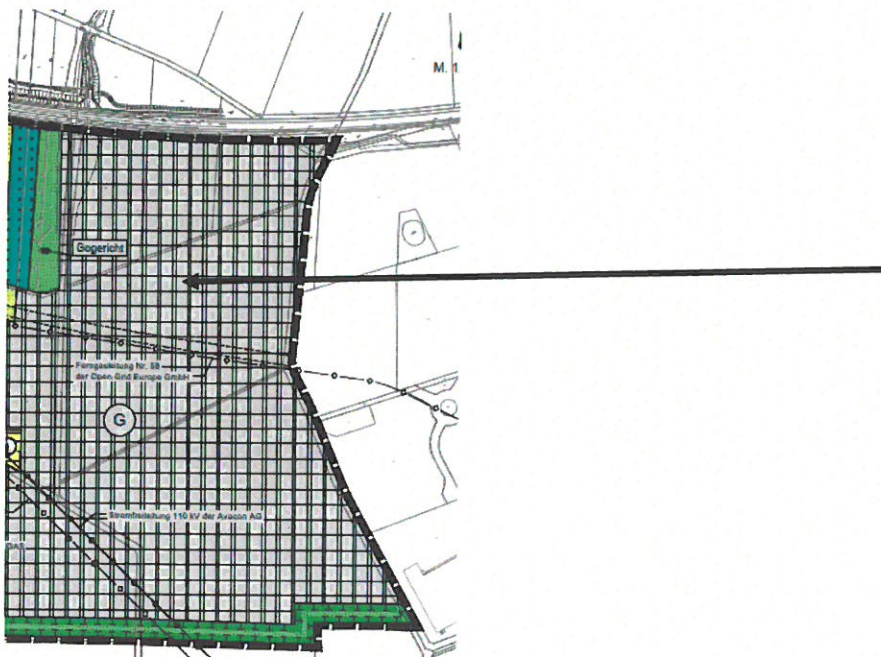


Abbildung 1: Ausschnitt aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Emstek

Für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 6 „Im Deesen“ vor. Im Bebauungsplan Nr. 6 sind überwiegend eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Am nördlichen und westlichen Rand sind Grünflächen ausgewiesen. Die ecopark-Allee und die Straße „Zum Gogericht“ sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Höhe der zulässigen baulichen Anlagen ist auf 15 m begrenzt. Außerdem sind eine Grundflächenzahl von 0,6 und Emissionskontingente ausgewiesen.



Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 6 „Im Deesen“

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Der ecopark als hochwertiger Industrie- und Gewerbepark in Drantum, in unmittelbarer Nähe zu den Autobahnen A 1 und A 29, wird derzeit durch den Zweckverband ecopark realisiert. Der ecopark stellt sich als hochwertiger Industrie- und Gewerbepark mit ergänzenden Dienstleistungen dar. Der Osten des ecoparks ist eher kleinteilig strukturiert und nahezu vollständig realisiert, der westliche Bereich bietet als Industriegebiet auch Platz für Industrie und Logistik. Hier sind zum Teil noch unbebaute freie Grundstücke vorhanden, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden, so auch im Bebauungsplan Nr. 6.

Für ein gewerbliches Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt eine Anfrage zur Errichtung eines Lagerhauses vor. Die Gemeinde Emstek steht der Ansiedlung grundsätzlich positiv gegenüber, weil die Ansiedlung geeignet ist, die Wirtschaft in der Gemeinde Emstek zu stärken und positive Effekte auf den örtlichen Arbeitsmarkt zu erzielen. Außerdem steht die Ansiedlung den Akquisezielen für den ecopark nicht entgegen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 sind Lagerhäuser als selbständige Lagergebäude jedoch nicht zulässig. Im Zuge dieser 1. Änderung wird daher die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 6 für alle im Bebauungsplan Nr. 6 gelegenen eingeschränkten Industriegebiete geändert. Lagerhäuser werden von dem Ausschluss ausgenommen und sind damit dann zulässig.

Von Lagerhäusern gehen in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild keine anderen Auswirkungen aus als von anderen gewerblichen Gebäuden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe von maximal 15 m besteht eine ausreichende Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
Nicht Gegenstand der Planung, mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird die Errichtung von Lagerhäusern planungsrechtlich zulässig.	

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
Nicht Gegenstand der Planung, mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird die Errichtung von Lagerhäusern planungsrechtlich zulässig.
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
Keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
Keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
Keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
Durch die Änderung bzw. die Zulässigkeit von Lagerhäusern entstehen keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter.
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.3
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
Durch die Änderung bzw. die Zulässigkeit von Lagerhäusern entstehen keine Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
Durch die Änderung bzw. die Zulässigkeit von Lagerhäusern entstehen keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter.
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
Keine Betroffenheit
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
Keine Betroffenheit

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
siehe Kapitel 4.3
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
Keine Betroffenheit
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
Keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.4
b) der Land- und Forstwirtschaft,
Keine Betroffenheit
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
siehe Kapitel 4.4
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
Keine Betroffenheit
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
Keine Betroffenheit
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
Keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
Keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
Keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
Keine Betroffenheit
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
Siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.3
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
Keine Betroffenheit

4.1 Belange der Raumordnung

Landesraumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cloppenburg 2005 ist der ecopark als 'Vorranggebiet für industrielle Anlagen' ausgewiesen. In der Erläuterung wird ausgeführt, dass das Gebiet vor allem auf Life-Science Branchen ausgerichtet ist, die Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Agrar- und Umwelttechnik, Medizin-, Bio- und Gentechnologie, Gesundheits- und Pharmaindustrie, Kunststoffe und neue Materialien, Maschinenbau und Informationstechnologien knüpfen an die Potenziale in der Region an. Neben dem Angebot an Flächen und Infrastruktur stehen auch Dienstleistungen für Investoren im Mittelpunkt der Arbeit.

Die Planung steht damit im Einklang mit den raumordnerischen Zielen. Die als Vorranggebiet für industrielle Anlagen ausgewiesenen Flächen bleiben der produktiv-gewerblichen Nutzung vorbehalten.

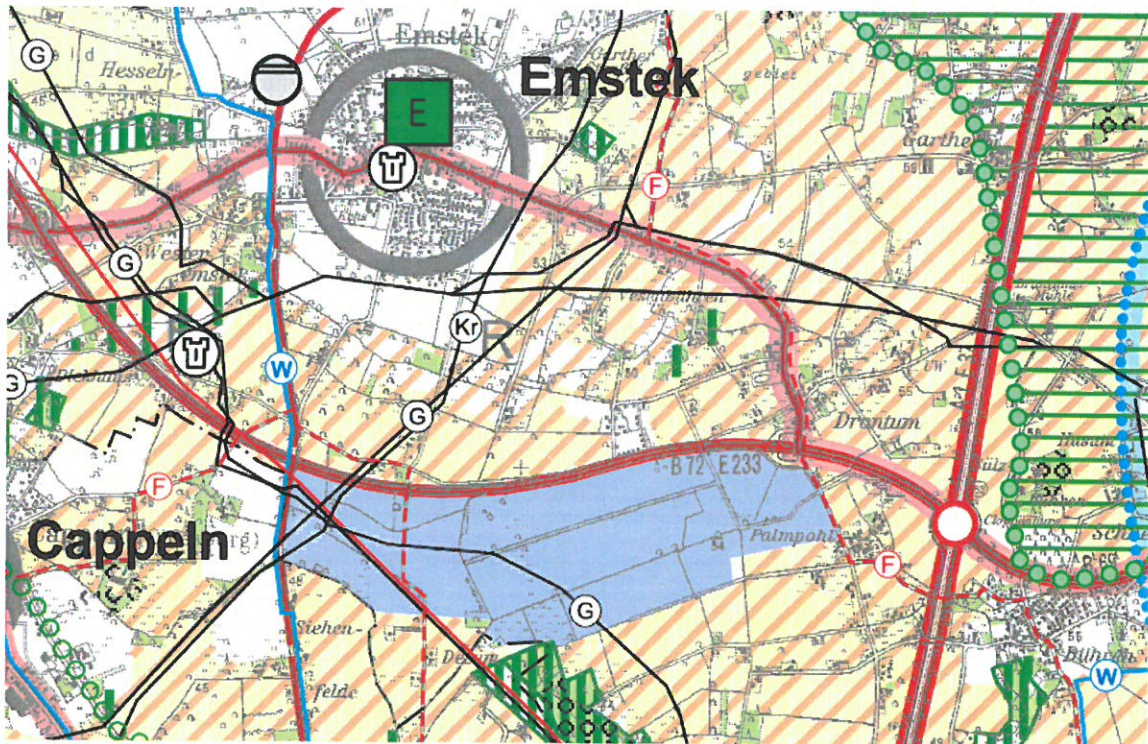


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Cloppenburg 2005

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Emstek wird seit Jahren über Bebauungspläne im ecopark gesichert, die entsprechend der Nachfrage sukzessive aufgestellt werden. Im Bebauungsplan Nr. 6 sind bereits eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern lediglich Lagerhäuser zugelassen.

4.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Natura 2000-Verträglichkeit: Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Aufgrund der voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft:

Der Geltungsbereich umfasst Flächen, für die Baurechte für Industriegebiete vorliegen.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung:

Durch die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 zusätzlich zulässigen Lagerhäuser sind weder zusätzliche Flächenversiegelungen noch die Entfernung von Gebäuden oder Vegetationsbeständen abzuleiten. Mit der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter, Wechselwirkungen verbunden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern lediglich Lagerhäuser zugelassen.

Artenschutz:

Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte:

Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NNatSchG werden durch die Planung nicht tangiert, Betroffenheiten sind nicht herauszustellen.

Darstellung von Landschaftsplänen:

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg (1998) befindet sich das Plangebiet in einem Raum mit gegenwärtigen Defiziten. Es herrscht eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vor. Als Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Karte 10) wird für diesen Raum die Erhaltung und Entwicklung von Kleinstrukturen (Hecken, Gewässerrandstreifen) angestrebt. Vorhandene Kleinstrukturen sind insbesondere durch Anpflanzung und der Einrichtung von Brachflächen auf landwirtschaftlich genutzten Wegeseitenräumen und über die Einrichtung von Gewässerrandstreifen auch im Hinblick auf deren Wirkung zur Reduzierung der Gewässerverschmutzung zu vernetzen. Der Bebauungsplan steht den Zielen des Landschaftsrahmenplans nicht entgegen.

4.4 Belange der Wirtschaft

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ecopark Nr. 6 ist die Errichtung von Lagerhäusern planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Gemeinde Emstek steht der Ansiedlung grundsätzlich positiv gegenüber, weil die Ansiedlung geeignet ist, die Wirtschaft in der Gemeinde Emstek zu stärken und positive Effekte auf den örtlichen Arbeitsmarkt zu erzielen. Außerdem steht die Ansiedlung den Akquisezielen für den ecopark nicht entgegen. Die Auswirkungen, die von Lagerhäusern ausgehen, unterscheiden sich nicht grundsätzlich von anderen Gewerbe- und Industriebetrieben.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Emstek führt im Zuge der Änderung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Landkreis Cloppenburg hat Hinweise zur Oberflächenentwässerung, zum Bodenschutz, zu Sichtdreiecken und zum Brandschutz vorgebracht. Diese Belange werden jedoch durch diese 1. Änderung nicht berührt. Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ausschließlich die Erweiterung der Art der zulässigen Nutzung um Lagerhäuser.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH sowie der OOWV, die Gascade, die Avacon Netz GmbH und die PLE doc haben auf ihre Leitungen hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht. Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz hat auf eine Landesmessstelle zur Gewässerüberwachung hingewiesen. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat Hinweise zu möglichen Leitungsbetreibern und zum Baugrund gebracht. Diese Belange werden jedoch durch diese 1. Änderung nicht berührt. Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ausschließlich die Erweiterung der Art der zulässigen Nutzung um Lagerhäuser. Die 1. Änderung enthält keinen Planteil.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung - die Errichtung von Lagerhäusern zuzulassen wird die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 6 geändert. Lagerhäuser werden von dem Ausschluss ausgenommen und sind damit zulässig.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von **ca. 18,1 ha** auf.

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung: 05.03.2025

Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Veröffentlichung im Internet 22.03.2025

Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 26.03.2025 - 25.04.2025

Satzungsbeschluss durch den Rat 11.06.2025

Die Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 beigelegt.

Emstek, den 17.06.2025

gez. M. Fischer

Der Bürgermeister