



Kurzbegründung zum

**Bebauungsplan Nr. 143 „Zweite Erweiterung
Gewerbegebiet westlich Halener Straße“**

Gemeinde Emstek

sowie zur

**24. FNP-Änderung (Bereich B-Plan Nr. 143
„Zweite Erweiterung Gewerbegebiet westlich
Halener Straße“)**

Gemeinde Emstek

- Vorentwurf - (Stand: 27.08.2025)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	13
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	14
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES UND DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
7.4	Verkehrsflächen	15
7.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes / Erhalt von Einzelbäumen.....	16
7.6	Flächenübersicht.....	16
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	16
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	16
8.2	Ver- und Entsorgung / Löschwasserversorgung	17
8.3	Verkehr	17
8.4	Wirtschaft	17
8.5	Landwirtschaft.....	18
8.6	Immissionsschutz.....	17
8.7	Denkmalschutz	18
8.8	Klimaschutz.....	19
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN	19
Anhang I	Biotoptypenkarte (Instara, Stand: Februar 2018)	
Anhang II	Faunistischer Fachbeitrag „Fledermäuse“ zu der Entlastungsstraße im Nordwesten von Emstek (Ökoplan, Stand: Januar 2016)	
Anhang III	Faunistischer Fachbeitrag „Brutvögel“ und „Lurche“ zu der Entlastungsstraße im Nordwesten von Emstek (Ökoplan, Stand: Januar 2016)	
Anhang IV	Geruchsausbreitungskarte (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stand: 16.02.2018)	

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cloppenburg (RROP) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2017, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, sowie die des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Cloppenburg** aus dem Jahr 2005 (**RROP**) zu beachten bzw. berücksichtigen.

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Kraft. **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: *„Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“* Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Im vorliegenden Planungsfall soll eine gewerbliche Entwicklung vorbereitet werden für welche keine anderweitigen Brach- noch Konversionsflächen zur Verfügung stehen. Auch durch seine Lage eingeschlossen zwischen der Ortsentlastungsstraße und eines schon bestehenden Gewerbegebietes bietet sich die Entwicklung von Gewerbeflächen hier besonders an, da keine neue umfassende Infrastruktur zur Erschließung des Gewerbegebietes geschaffen werden muss. Daher ist zu konstatieren, dass der Bebauungsplan Nr. 143 und die 24. Flächennutzungsplanänderung mit diesem Grundsatz vereinbar sind.

Weiterhin ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

„1. Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet ist der Calhoner Mühlenbach welcher in über 2 km Entfernung liegt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet außerhalb des Küstenbereichs in einer Höhe von über 51 m ü. NHN.

Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses als unwahrscheinlich einzustufen. Damit besteht kein Zielkonflikt.

„1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes

Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

- ⇒ Wie bereits erläutert, besteht ein sehr geringes Überflutungsrisiko. Im Falle von extremen und außergewöhnlichen Starkregenereignissen liegt eine mittlere Überflutungswahrscheinlichkeit für den südöstlichen Teil des Plangebietes vor (siehe nachfolgende Abbildungen). Der Bereich liegt zum Großteil im Bereich von Wurzelschutzmaßnahmen und ist für Bebauung ausgeschlossen. In Bezug auf Starkregenereignisse ist auf der nachgeordneten Planungsebene bei der Errichtung von Gebäuden darauf zu achten, dass ein Eindringen von Niederschlagswasser in Gebäude vermieden wird. Die Vermeidung von Schäden im oder am Gebäude kann zum Beispiel durch konstruktive Maßnahmen, wie z. B. Geländeaufhöhungen erfolgen. Bei einer zu erwartenden maximalen Überstauung von 30 cm ist eine Gefahr für Leib und Leben sicher auszuschließen.

Auswirkungen durch den Klimawandel im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer sind daher nicht zu erwarten und in Bezug auf Starkregen als mäßig zu bezeichnen.

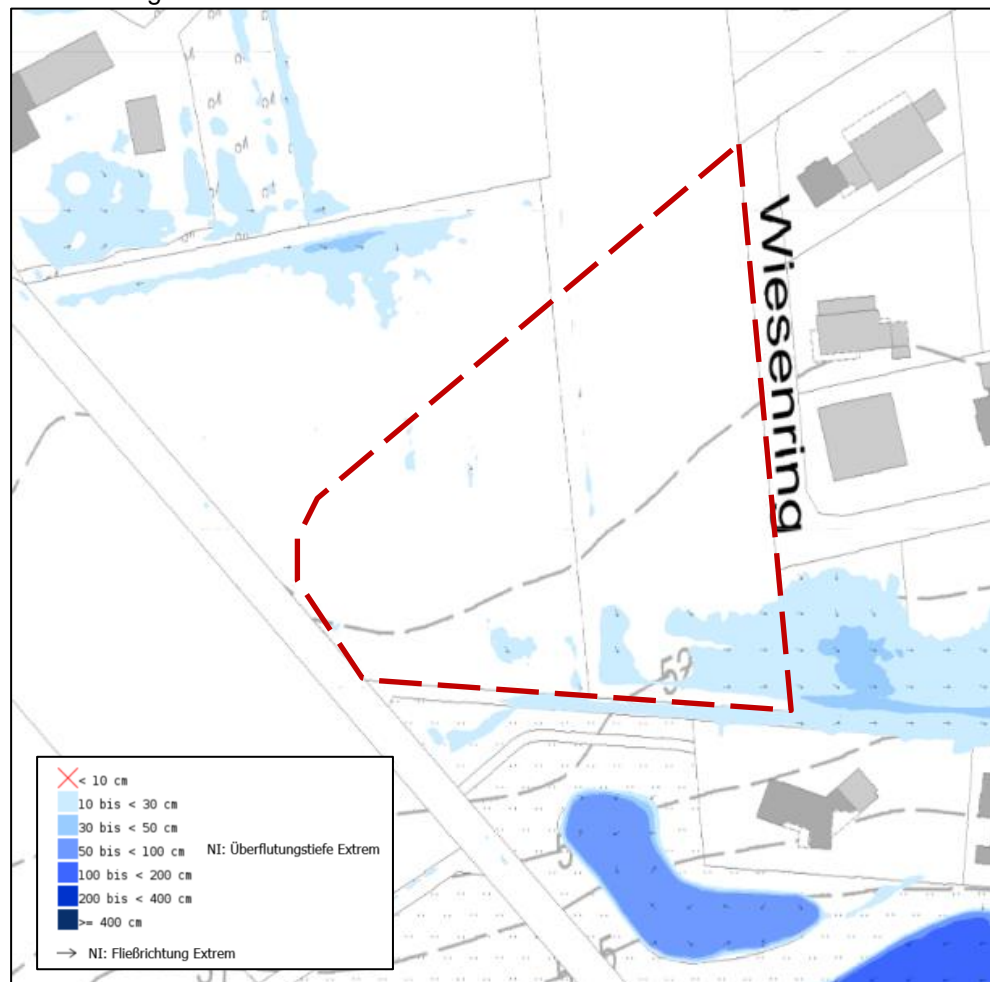


Abb. 2: Überflutungstiefen und Fließrichtungen im Falle eines extremen Starkregenereignisses (Plangebiet rot gekennzeichnet) (Kartengrundlage: LGLN AK5 ©)

Im zeichnerischen Teil des **Landesraumordnungsprogramms (LROP)** weist der Bereich des Plangebietes keine besondere Darstellung auf. Insofern sind die allgemeinen Grundsätze zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zu berücksichtigen.

Zur „*Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes*“ enthält der textliche Teil des LROP folgende Aussagen:

„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,*
- *flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Information geschaffen und weiterentwickelt werden.*

Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
- *die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,*
- *die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,*
- *die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“ (LROP 2017 (1.1 02 Grundsatz))*

„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“ (LROP 2017 (1.1 03 Grundsatz))

„In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“ (LROP 2017 (1.1 05 Grundsatz))

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. [...]

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- *insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können, [...]*
- *die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, [...]. (LROP 2017 (1.1 07 Grundsatz))*

„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

[...]

Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“ (LROP 2017 (2.1 01 - 05 Grundsätze))

Bezüglich der nördlich des Plangebietes verlaufende Trasse der Ortsentlastungsstraße ist zudem das folgende verkehrliche Ziel zu berücksichtigen: *„Die funktions- und leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur ist zu erhalten, bedarfsgerecht auszubauen und zu optimieren.“ (LROP 2017, 4.1.1 – 01)*

Des Weiteren gibt das LROP folgende verkehrliche Grundsätze vor: *„Mit einer integrativen Verkehrsplanung und einer darauf abgestimmten Siedlungsentwicklung sowie einer Optimierung des Personen- und Güterverkehrs soll die Mobilität flächendeckend gesichert und erhalten und der Kosten- und Zeitaufwand für Verkehr minimiert werden.“ (LROP 2017, 4.1.1 – 01)*

Das Plangebiet befindet sich zudem im Bereich der Logistikregion Hansalinie Bremen, Cloppenburg, Vechta, Osnabrück mit den landesbedeutsamen logistischen Knoten in Osnabrück, Bohmte, Verden (Aller) und Bremen. Diese Region soll *zur Stärkung der logistischen Potenziale Niedersachsens (...) entwickelt und [ihre] logistischen Knoten gestärkt werden.“ (LROP 2017, 4.1.1 – 03)*

Die vorliegende Bauleitplanung trägt in hohem Maße den vorgenannten raumordnerischen Vorgaben Rechnung, da der Standort eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung eines vorhandenen Gewerbestandortes im Kontext mit der Planung der Ortsentlastungsstraße darstellt. Insofern trägt die funktionsgerechte Weiterentwicklung eines bereits etablierten Gewebestandorts dazu bei, insbesondere die örtliche Wirtschaft zu fördern und zudem einen Beitrag zur Stärkung der Region zu leisten. Durch die Inanspruchnahme eines naturschutzfachlich geringerwertigen Teils der Landschaft, sowie die Inanspruchnahme eines bereits vorbelasteten Standortes können die Eingriffe in den Naturhaushalt auf ein geringes Maß beschränkt werden. Durch die Lage des Plangebietes an der Ortsentlastungsstraße sowie die räumliche Nähe zum Kernort werden weiträumige Pendlerverkehre vermieden und die ortsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen des Handwerks und gewerblichen Dienstleistungen verbessert. Darüber hinaus wird das örtliche Angebot an Ausbildungsplätzen und Arbeitsplätzen gestärkt.

Durch die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das bestehende Gewebegebiet sowie die Ortsentlastungsstraße erfolgt eine Bündelung der Verkehrserschließung, so dass sich Synergieeffekte ergeben und Kosten für die Infrastruktur eingespart werden können.

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramms** weist das Plangebiet keine gesonderte Darstellung auf. Lediglich die Trasse der Ortsentlastungsstraße ist als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ gekennzeichnet.

Gemäß den Zielsetzungen des RROP kommt der Gemeinde Emstek innerhalb der zentral-örtlichen Gliederung die Funktion eines Grundzentrums zu, d. h. es *„sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen“ (RROP 2005, 1.4 – 02).*

Im textlichen Teil des RROP ist folgendes Ziel bei der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen:

„Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden ist so zu gestalten, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild oder die Lebensweise der Bevölkerung prägende Strukturen sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterzuentwickeln.“ (RROP 2005, 1.3.1 – 01)

In Bezug auf die gewerbliche Wirtschaft stellt das RROP in seinem Textteil (RROP 2005, 3.1 – 01) insbesondere auf eine langfristige Weiterentwicklung der Wirtschaftsstruktur in ihrer Vielfalt ab. Die vorliegende Bauleitplanung trägt dazu bei, weitere Flächen für gewerbliche Bauten im Kontext der Ortsentlastungsstraße sowie eines bestehenden Gewerbegebietes zu entwickeln, um für neue oder auch bestehende Handwerks- und Gewerbebetriebe ein adäquates Flächenangebot zur Verfügung zu stellen.

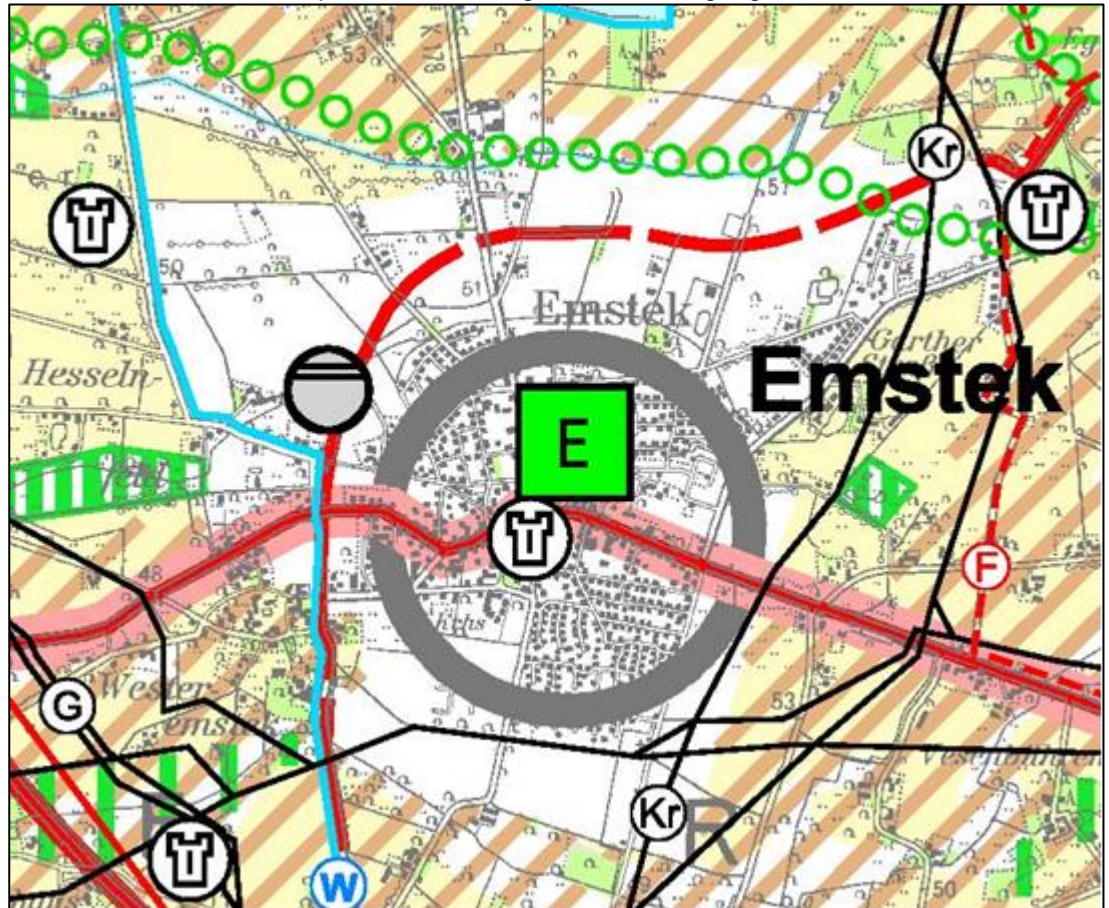


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP (Kartengrundlage: TK 50 © LGLN)

Bezogen auf die Darstellung der Trasse der Ortsentlastungsstraße als *geplante Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung* entspricht die vorliegende Planung insofern dem Ziel der Raumordnung, als dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes die Trasse der Ortsentlastungsstraße berücksichtigt bzw. unmittelbar an diese anknüpft.

Des Weiteren sind gemäß dem RROP „zum vorsorgenden Lärmschutz der Bevölkerung (...) zwischen Lärmquellen und lärmempfindlichen Nutzungen ausreichende Abstände einzuhalten.“ (RROP 2005, 2.4 – 04) Die vorliegende Planung trägt zum Erreichen dieses Ziels bei, da das geplante Gewerbegebiet direkt an der Ortsentlastungsstraße liegt, die dazu beitragen soll die innerörtlichen Straßen zu entlasten und damit die Lärmquellen in der dicht besiedelten Ortslage zu reduzieren. Im Verlauf der Planung wird ein Schallgutachten erarbeitet, welches in den Bebauungsplan eingearbeitet wird. Über entsprechende Festsetzungen wird dafür Sorge getragen werden, dass schädliche Einwirkungen auf vorhandene schutzwürdige Bebauung (bspw. Wohngebäude in dem südlich angrenzenden Mischgebiet) auf planerischer Ebene ausgeschlossen bzw. auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den raumordnerischen Vorgaben.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek ist das Plangebiet derzeit als Wohnbaufläche dargestellt.

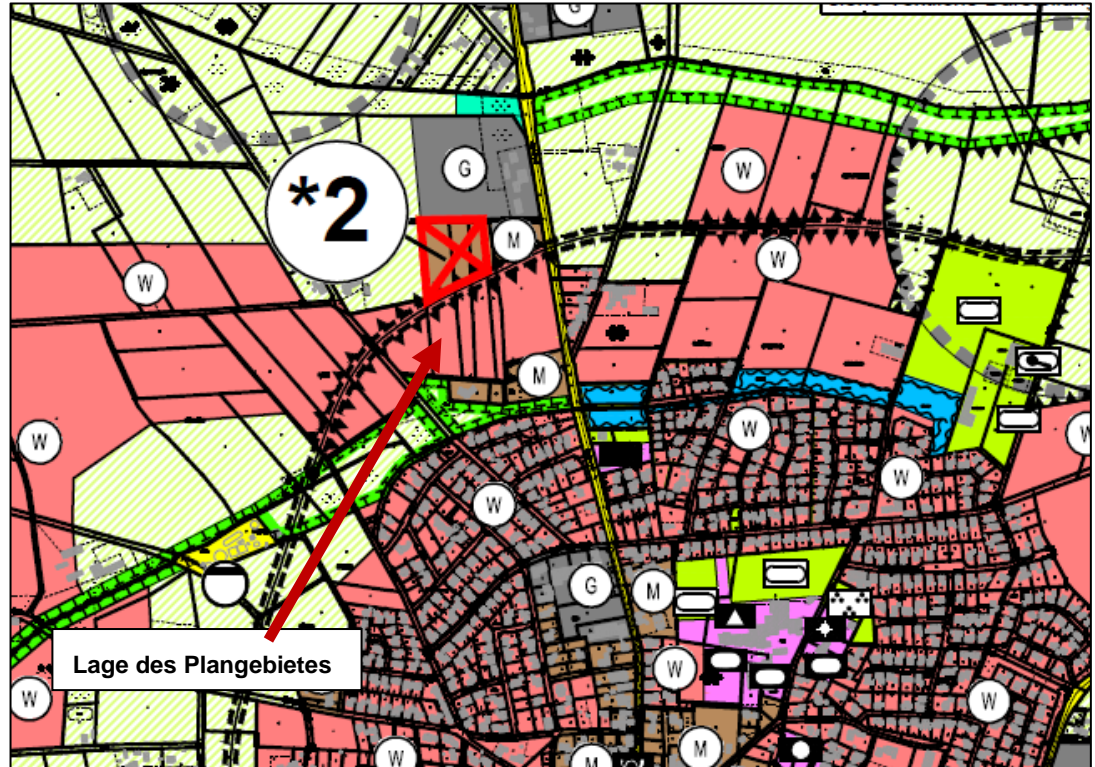


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Kartengrundlage: ALK © LGLN)

Die nördlich des Plangebietes gelegene Trasse der Ortsentlastungsstraße ist als geplante *Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung* gekennzeichnet. Flankiert wird der Trassenverlauf in dem Flächennutzungsplan von beidseitig *Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes*. Die Begründung zum Flächennutzungsplan führt dazu aus, dass bei einer städtebaulichen Entwicklung der Bauflächen an der Ortsentlastungsstraße Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Westlich des Plangebietes schließen weitere *Wohnbauflächen* an, auf denen bisher keine wohnbauliche Entwicklung stattgefunden hat. Dadurch kann bei einer zukünftigen Entwicklung der Flächen ein ausreichender Abstand zu dem geplanten Gewerbegebiet eingehalten werden oder durch andere geeignete Maßnahmen, z. B. ein Lärmschutzwall eine städtebaulich verträgliche Gliederung erfolgen.

Südlich des Plangebietes grenzt eine *gemischte Baufläche* und eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* an.

Für das Gebiet östlich der hier gegenständlichen Planung wurde im Zuge der ersten Erweiterung des Gewerbegebietes westlich der Halener Straße die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechtswirksam seit Februar 2019) durchgeführt durch welchen die Flächen nun als *gewerbliche Bauflächen* dargestellt sind.

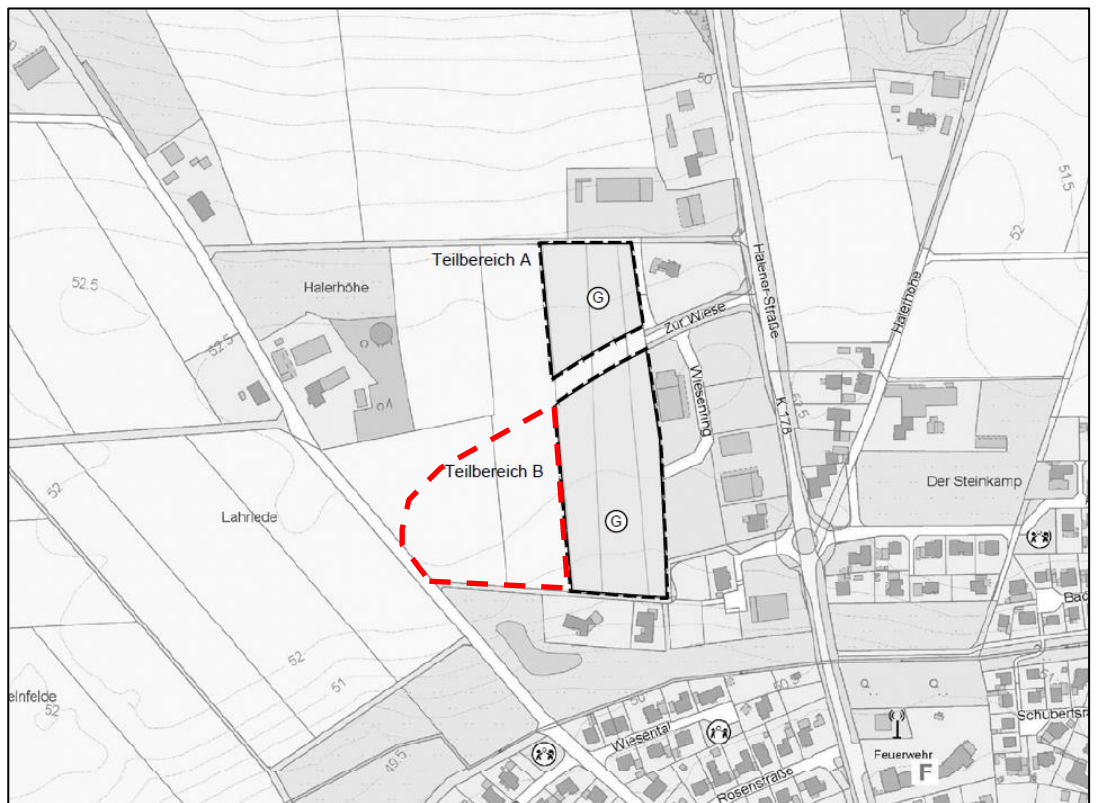


Abb. 5: Ausschnitt aus der 10. Flächennutzungsplanänderung (Plangebiet rot markiert) (Kartengrundlage: ALK (LGLN))

Die Flächen des Geltungsbereiches sollen im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Damit wird die erforderliche Vereinbarkeit zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung sichergestellt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt bisher noch kein Bebauungsplan vor.

Die nördliche Begrenzung des Geltungsbereiches stellt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 dar, durch welchen das Baurecht für die Realisierung der Ortsentlastungsstraße westlich der Ortschaft Emstek geschaffen wurde, welche eine direkte Verbindung zwischen der Kreisstraße 178 (Halener Straße) und der Landesstraße 836 (Clemens-August-Straße) abseits der unmittelbaren Ortsdurchfahrt ermöglicht. Der Verlauf der Straße ist als nachrichtlicher Hinweis in der Planzeichnung vermerkt.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 130 (Kartengrundlage: ALK )

Der Geltungsbereich des 2018 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 133 „Ernstek – Erweiterung Gewerbegebiet westlich Halener Straße“ grenzt östlich direkt an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung an. Für die nordöstlich an den hier gegenständlichen Bebauungsplan angrenzende Fläche setzt der B-Plan Nr. 133 eine Straßenverkehrsfläche fest, welche zur Erschließung der südlichen Grundstücke dient. Südöstlich werden *ingeschränkte Gewerbeflächen* festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer offenen Bauweise sowie einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 10 m. Nördlich der Ortsentlastungsstraße setzt der B-Plan Nr. 133 *Gewerbeflächen* fest. Aufgrund angrenzender schutzwürdiger Bebauung beinhaltet der Bebauungsplan zudem Schallkontingente für die festgesetzten Gewerbegebiete. Die nördlich gelegenen Wallhecken wurden als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* und als *Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts* festgesetzt. Der südliche Rand des Plangebietes wurde über eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* eingegrünt.

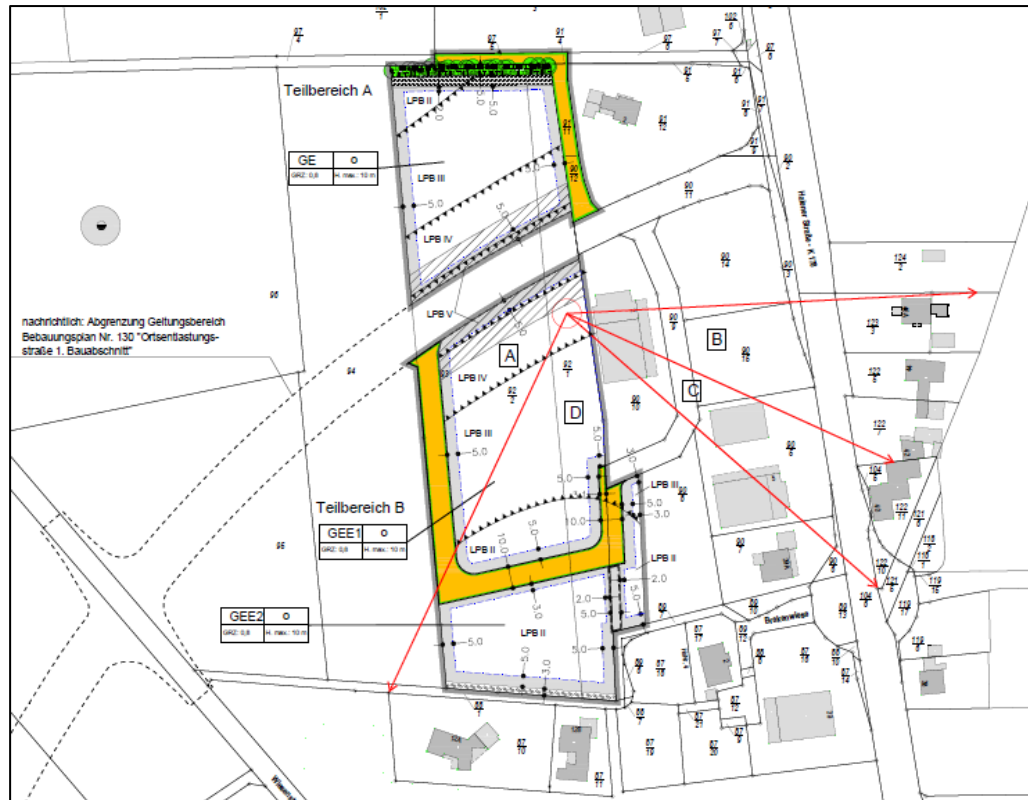


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 133 (Kartengrundlage: ALK © LGLN)

Für den südlich des Plangebietes gelegenen Bereich liegt ebenfalls bereits ein Bebauungsplan vor. Es handelt sich dabei um den Bebauungsplan Nr. 89 „Nördlich Emsteker Brake“ (Rechtskraft: 14.03.2000). Er setzt ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer offenen Bauweise fest. Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 10,0 m begrenzt. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan umfangreiche Flächen für die Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiet sowie Regenrückhaltebecken) sowie eine kleine öffentliche Grünfläche. Im Osten wurde darüber hinaus eine Teilfläche der Halener Straße überplant.

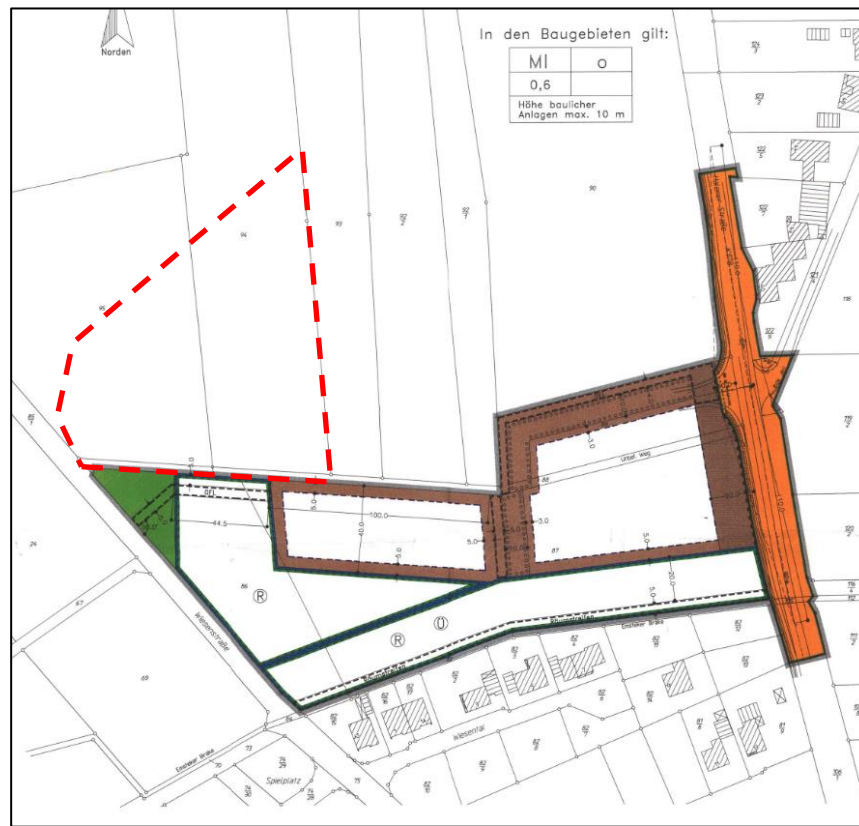


Abb. 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 89 „Nördlich Emsteker Brake“ (Plangebiet rot gekennzeichnet)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortschaft Emstek und westlich der Halener Straße (K 178).

Der überwiegende Teil des Plangebietes sowie die westlich angrenzenden Flächen werden gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 95, welches östlich der Wiesenstraße liegt, verlaufen Wallhecken, welche sich südlich entlang des dort vorhandenen Wirtschaftsweges in östliche Richtung weiterziehen.

Südlich der Wallhecken und des Wirtschaftsweges befinden sich zwei Wohngebäude sowie ein Regenrückhaltebecken mit Gehölzbestand.

Das Plangebiet schließt westlich an ein schon bestehendes Gewerbegebiet an, welches über die, von der Halener Straße abzweigende Straße Nordring erschlossen wird, an welche südlich die Wiesenstraße anschließt, welche in einem bogenförmigen Verlauf wieder in den Nordring mündet und die südlich gelegenen Gewerbeflächen erschließt.

Die Flächen im Gewerbegebiet sind mit kleineren Hallen bebaut, die gewerblich genutzt werden, mit anliegenden Betriebsleiterwohnhäusern. Die Grundstücke südlich anliegend an die Straße Wiesenring, welche durch den Bebauungsplan Nr. 133 ebenfalls als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wurden, sind derzeit noch unbebaut.

Das weitere Umfeld des Plangebietes im Westen und Norden wird im Wesentlichen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie verstreut gelegene und mit Gehölzen eingegrünte Hofstellen geprägt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden teilweise durch Hecken, Wallhecken und Baumgruppen gegliedert und durch Grünlandflächen unterbrochen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 und die 24. Flächennutzungsplanänderung ist das Bestreben der Gemeinde Emstek, das bereits vorhandene Gewerbegebiet räumlich weiterzuentwickeln und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Bebauung zusätzlicher Flächen zu schaffen um der vorhandenen Nachfrage nach eher kleinteiligen gewerblichen Grundstücken ein adäquates Angebot gegenüberzustellen.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Emstek an denen des Bebauungsplanes Nr. 133 „Emstek – Erweiterung Gewerbegebiet westlich Halener Straße“, so dass eine kontinuierliche Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes gewährleistet ist.

Zur verkehrlichen Erschließung des neuen Gewerbegebietes soll keine weitere Zufahrt an die Ortsentlastungsstraße entstehen. Die Erschließung erfolgt einerseits direkt über die Straße Wiesenring andererseits ist die Anlage einer Stichstraße mit Wendeschleife geplant, welche südlich vom Wiesenring in westliche Richtung abgeht.

Zur Umsetzung der Planung ist zudem die Verlegung der das Plangebiet von Norden nach Süden schneidende Wallhecken erforderlich. Eine entsprechende Genehmigung des Landkreises liegt bereits vor. Die an der südlichen Grenze des Plangebietes vorhandenen Wallhecken sollen erhalten und deren Kronentraufbereich vor Bebauung und sonstigen Versiegelungen oder Bodenabgrabungen und -auffüllungen geschützt werden.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES UND DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

7.1 Art der baulichen Nutzung

In der Flächennutzungsplanänderung wird das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für den Bebauungsplan wird in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 133 ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dies unterscheidet sich von den Festsetzungen welche im südlichen Teil des Gewerbegebietes getroffen wurden in welchem ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurde.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Emstek dient die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes vorrangig der Entwicklung von Baugrundstücken für Handwerks- und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe. Daher werden bestimmte, gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um Lagerhäuser und Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen. Aus dem gleichen Grund werden die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden soll, wird im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und somit der Orientierungswert der Bodenversiegelung gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft. Eine zusätzliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nicht vorgesehen, so dass die so genannte

„Kappungsgrenze“ von maximal 80 % Versiegelung des Baugrundstückes eingehalten wird und Freiflächen innerhalb des Gebietes verbleiben.

Die Gebäudehöhe innerhalb des Plangebietes wird durch die einheitliche Begrenzung der **Höhe baulicher Anlagen** auf 10,0 m analog zu dem bereits bestehenden Gewerbegebiet bestimmt. Durch diese einheitliche Regelung wird vermieden, dass Gebäude mit sehr unterschiedlichen Höhen realisiert werden, sondern vielmehr ein einheitliches Erscheinungsbild gefördert.

Eine **Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen** zu einer Höhe von 15,0 m durch Anlagen des Immissionsschutzes, Schornsteine und technische Anlagen (z. B. Antennen) ist zulässig. Die genannten untergeordneten Gebäudeteile sind nach Auffassung der Gemeinde aufgrund ihrer geringen Größe visuell kaum wahrnehmbar, so dass sich kaum Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, die als marginal zu bewerten sind.

Bezugspunkt für die vorgenannten Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes.

Grund für die Wahl dieses flexiblen, auf die jeweiligen Baugrundstücke bezogenen Höhenbezugspunktes ist das Erfordernis, sowohl die notwendige Überdeckung des Schmutz- und Regenwasserkanals, als auch die Geländehöhe angrenzender Straßen zu berücksichtigen.

7.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Aufgrund der eher kleinteiligen Gliederung des Gewerbegebiets durch die Lage der Erschließungsstraße sowie die bereits vorhandenen Festsetzungen im östlich angrenzenden Gewerbegebiet wird im B-Plan eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen somit eine Länge von 50,0 m nicht überschreiten und müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten. Damit wird gewährleistet, dass sich zukünftige Bauvorhaben in das bestehende Gewerbegebiet eingliedern.

Die Baugrenzen werden im gesamten Plangebiet mit einem Abstand von 3,0 m zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Lediglich an der südlichen Plangebietsgrenze wird aufgrund der dort vorhandenen Wallhecken die Baugrenze mit einem 12 bzw. 15 m großen Abstand zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches festgelegt.

7.4 **Verkehrsflächen**

Der das Plangebiet wird über eine Verlängerung der im östlich angrenzenden Gewerbegebiet bereits ausgebauten Straße Wiesenring erschlossen. Hier soll südlich des Abschnittes des Wiesenrings, welcher an der Grenze des Plangebietes verläuft, eine Stichstraße mit anschließender Wendeanlage entstehen, um die Erschließung der westlichen Baugrundstücke sicherzustellen ohne eine weitere Einfahrt an der Ortsentlastungsstraße zu schaffen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche orientiert sich an der des angrenzenden Gewerbegebietes und wird mit 10,0 m festgesetzt. Die Wendeschleife wird so dimensioniert, dass dort auch Lastzüge wenden können.

7.5 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zur räumlichen Abgrenzung des Gewerbegebiets zu den südlich angrenzenden Grundstücken und zur Vermeidung von Fahrverkehren auf dem Genossenschaftsweg wird zwischen den südlich verlaufenden Wallhecken eine 3,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Fläche ist in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und als zweireihige freiwachsende Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Durch den frühen Zeitpunkt der Bepflanzung kann sich noch vor der Bebauung des Plangebietes eine dichte Heckenstruktur entwickeln.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes / Erhalt von Einzelbäumen

Grundsätzlich dürfen gemäß § 22 Abs. 3 des Niedersächsisches Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten - nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.

Aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung sowie aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes werden die vorhandenen Wallhecken in der Planzeichnung als Schutzobjekt des Naturschutzrechtes nachrichtlich übernommen. Zudem werden die Einzelbäume innerhalb der Wallhecken zum Erhalt festgesetzt.

Ergänzend wurde der Bereich der Wallhecken als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Heckenstruktur ausgeschlossen.

Zum Schutz der Bäume im Bereich der Wallhecken wird zudem eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die beinhaltet, dass im Kronentraufbereich (Kronendurchmesser zuzüglich 1,5 m) die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen ausgeschlossen wird und Abgrabungen nur bis zu einer Tiefe von 0,3 m zulässig sind. Außerdem sind Bodenauffüllungen nur bis 0,2 m Höhe und ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien erlaubt.

Zudem wurde ein Hinweis auf die einschlägigen technischen Regeln, DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“, die bei Baumaßnahmen zu beachten sind, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um den dauerhaften Erhalt der Wallhecken sicherzustellen, werden diese in gemeindliches Eigentum überführt.

7.7 Flächenübersicht

Gewerbegebiet	10.612 m ²
→ hiervon Anteil „Fläche zum Anpflanzen“	83 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.091 m ²
Wallhecken	439 m ²
Gesamtfläche der Plangebietes	12.142 m²

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Des Weiteren wird in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ausgeführt: „*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*“ Dies bedeutet, dass bei Durchführung der vorliegenden Planung nur jene Eingriffe auszugleichen sind, welche bauplanungsrechtlich erstmals ermöglicht werden. Dies trifft hier im Besonderen auf die teilweise Verlegung der Wallhecken zu, für welche der

Landkreis mit Schreiben vom 05.11.2024 eine Genehmigung erteilt hat (Aktenzeichen Wh-3114-320, WH-3114-321).

Für den Bereich des Plangebietes wurde im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Emstek - Erweiterung Gewerbegebiet westlich Halener Straße“ bereits eine Biotoptypenkartierung mit Datum vom 27.02.2018 durchgeführt. Darüber hinaus wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Ortsentlastungsstraße 1. Bauabschnitt“ ein Faunistischer Fachbeitrag „Fledermäuse“ (Januar 2016) und ein Faunistischer Fachbeitrag „Brutvögel“ und „Lurche“ (Januar 2016) erstellt. Diese Gutachten umfassen auch das hier gegenständliche Plangebiet. Sie sind im Anhang der Begründung beigefügt.

Im weiteren Verlauf der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung wird ein Umweltbericht (§ 2a BauGB) erarbeitet und der Begründung beigefügt in dem die Belange des Umweltschutzes abgearbeitet werden.

8.2 Ver- und Entsorgung / Löschwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angeschlossen werden.

Südlich des Plangebietes besteht bereits ein Regenrückhaltebecken, welches der Niederschlagswasserrückhaltung für die anliegenden Bebauungspläne Nr. 89, Nr. 110 und Nr. 133 dient. Es wird derzeit geprüft, ob das Regenrückhaltebecken noch ausreichende Kapazitäten aufweist, um auch das Niederschlagswasser aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 143 aufzunehmen.

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) sicherzustellen. Zudem sind bei der Anlage von Hydranten die Vorgaben der DVGW Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten. Auf nachgeordneter Ebene ist zu prüfen, ob die vorhandenen Hydranten bereits ausreichend sind oder im Zuge der Ausbauplanung für die neue Erschließungsstraße weitere Hydranten vorzusehen sind, um die Grundversorgung mit Löschwasser sicherzustellen.

8.3 Verkehr

Das Plangebiet wird über den Wiesenring an die geplante und in einem kleinen Abschnitt bereits realisierte Ortsentlastungsstraße angeschlossen, darüber ist eine Verbindung zur östlich des Plangebietes gelegenen K 178 und damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz geschaffen.

Die verkehrlichen Belange werden somit nicht negativ berührt.

8.4 Wirtschaft

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Emstek soll durch die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Handwerks- und Gewerbebetriebe geschaffen werden. Dadurch wird die lokale Wirtschaft gestärkt und es können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Belange der Wirtschaft werden somit positiv von der Planung berührt.

8.5 Immissionsschutz

In Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Erweiterung Gewerbegebiet westlich Halener Straße“ wurde zur Überprüfung der Geruchsimmissionssituation durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Geruchsausbreitungsberechnung durchgeführt. Die Geruchsausbreitungskarte ist als Anhang IV der Begründung beigefügt. Da die Karte auf das Gebiet des B-Planes Nr. 133 abstellt, ist nur der östliche Teil des hier gegenständlichen Plangebietes abgebildet. Der höchste für das Plangebiet erkennbare Wert liegt bei 6,1% der Jahresstunden, an denen Gerüche wahrnehmbar sind. Auf der Karte lässt sich weiter erkennen, dass die Geruchsimmissionsbelastung von Osten nach Westen und von Süden nach Norden hin zunimmt. Da die nördliche Ausdehnung des Plangebietes durch die

Ortsentlastungsstraße begrenzt ist und die Geruchsbelastung von Ost nach West hin nur in geringfügigen Schritten zunimmt, lässt sich schließen, dass für das Plangebiet die für Gewerbegebiete relevanten Immissionswerte für Gewerbe- und Industriegebiete entsprechend Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) von 0,15 (d. h. Wahrnehmbarkeit in bis zu 15 % der Jahresstunden) deutlich unterschritten werden. Eine Konfliktsituation zwischen bestehender Landwirtschaft und geplantem Gewerbe ist damit nicht zu erwarten. Auch ist davon auszugehen, dass im Bedarfsfall ungeachtet des „Heranrückens“ des Gewerbegebietes noch Entwicklungspotenziale für den nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb westlich des Geltungsbereiches verbleiben.

Ein Schallgutachten wird im weiteren Verlauf der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet und dessen Ergebnisse berücksichtigt.

8.6 Landwirtschaft

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Sofern landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden, soll *„die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen [...] begründet werden“* (§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist und zudem aufgrund der Lage an der geplanten Ortsentlastungsstraße eine gute verkehrliche Erschließung aufweist. Eine Vorprägung ist durch das angrenzende Gewerbegebiet vorhanden.

Mit der Entwicklung des vorliegenden Gewerbegebietes soll der Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in der Gemeinde Emstek Rechnung getragen werden. Das Plangebiet liegt am Rande eines bestehenden Gewerbegebietes, in unmittelbarer Nähe zu einer regionalen Hauptverkehrsstraße sowie zum Kernort. Insofern besitzt das Plangebiet eine besondere Lagegunst als Baustandort für unterschiedliche Handwerks- und Gewerbebetriebe. Alternativen für die Inanspruchnahme von Freiflächen bestehen insofern nicht, als dass die in den beiden am Kernort gelegenen Gewerbegebiete (Halener Straße und Garther Straße) weitgehend belegt sind. Dies gilt auch für die weiter vom Kernort entfernt gelegenen Gewerbegebiete Cappelner Straße und Schneiderkrug. Flächenreserven bestehen nur noch im Industrie- und Gewerbegebiet Westeremstek sowie im Ecopark. Die beiden letztgenannten Gebiete sind aber ihrer Eignung nach weniger für die benannte Zielgruppe vorgesehen, sondern vielmehr für Gewerbe- und Industriebetriebe mit großem Flächenbedarf sowie für überregional agierende Branchen, die eine besondere Bindung an das Fernstraßennetz aufweisen.

Bei der in Kapitel 8.5 bereits erläuterten Geruchsausbreitungsberechnung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde insbesondere auf einen Betrieb abgestellt, der nur 130 m westlich des Plangebietes (Teilbereich A) gelegen ist. Wie in Kapitel 8.5 dargestellt, lässt sich daraus schließen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine unlösbaren Nutzungskonflikte ausgelöst werden und dass betriebliche Erweiterungsoptionen für den landwirtschaftlichen Betrieb verbleiben.

Die Belange der Landwirtschaft sind insofern nicht negativ berührt.

8.7 Denkmalschutz

Aufgrund von im Bebauungsplan Nr. 133 getroffenen Aussagen, lässt sich darauf schließen, dass es nicht auszuschließen ist, dass auch im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 143 Funde und Befunde eines denkmalgeschützten Siedlungsplatzes aus der vorrömischen Eisenzeit vorliegen (Emstek, FStNr. 482). Dabei handelt es sich um Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Die Gemeinde wird vor Durchführung von Erschließungsmaßnahmen die erforderlichen Maßnahmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde abstimmen.

8.8 Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen wider. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der Neuerrichtung und / oder Modernisierung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Regelungen erforderlich sind.

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten“* (§ 32a NBauO).

Der Absatz 3 des § 32a NBauO regelt weiter, dass *„wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. [...] Ausgenommen von den Pflichten [...] sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Die Pflichten [...] gelten auch, wenn der Parkplatz oder das Parkdeck von mehreren Nutzungseinheiten auch in unterschiedlichen Gebäuden genutzt wird.“*

Die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

In Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung sind insbesondere folgende Vorgaben des Baugesetzbuches relevant:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ (§1a Abs. 5 BauGB)

Mit der vorliegenden Planung eines Gewerbegebietes in Anschluss an ein schon bestehendes Gewerbegebiet schafft die Gemeinde kompakte Strukturen und lastet vorhandene Erschließungsanlagen besser aus. Dieses Vorgehen dient auch dem Klimaschutz.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN

1. Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

2. Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

3. Wallhecken

Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten - nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.

4. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB und gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Emstek ausgearbeitet:

Bremen, den 27.08.2025

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Emstek, den

.....
(Fischer)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Emstek, den

.....
(Fischer)
Bürgermeister