

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 123 „Gewerbegebiet Westeremstek – Nördlich Alte Bundesstraße“ der Gemeinde Emstek**

**Zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55.3
„Industrie- und Gewerbegebiet Westeremstek“**

Chronologie des Verfahrens:

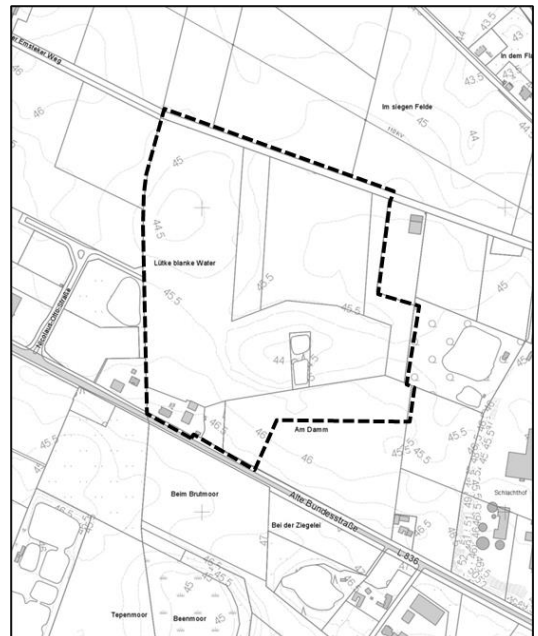
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	19.11.2014
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	mit Schreiben vom 28.01.2015 und 27.10.2016-07.12.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	01.12.2016
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	14.08.2020 - 28.09.2020
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	03.06.2020
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	26.08.2020 - 28.09.2020
Beschluss über Anregungen / Feststellungsbeschluss	09.12.2020

Geltungsbereich und Übersichtsplan

Das ca. 19,03 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Industrie- und Gewerbegebietes Westeremstek, welches sich westlich des Siedlungsbereiches der Ortschaft Emstek sowie westlich der B 72 befindet. Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße Niedriger Weg und im Süden durch die Alte Bundesstraße (K 174) begrenzt. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nebenstehenden Abbildung und die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 123 „Gewerbegebiet Westeremstek - Nördlich Alte Bundesstraße“ ist die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in der Gemeinde Emstek. Die Gemeinde beabsichtigt daher westlich des bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes Westeremstek und östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 125 „Nördlich Emsteker Straße / Stadtgrenze“ der Stadt Cloppenburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen. Insofern handelt es sich um einen Lückenschluss bereits bestehender bzw. in der Entwicklung befindlicher Gewerbe- und Industriegebiete. Ausgenommen werden lediglich diejenigen Bereiche, die sehr stark mit Geruchsmissionen belastet sind.



Bedingt durch die bereits vorhandene Vorbelastung des Plangebietes durch Schallimmissionen der im Umfeld befindlichen Industrie- und Gewerbebetriebe hat die Gemeinde Emstek ein Schallgutachten erarbeiten lassen, dessen Ergebnisse und Empfehlungen im Planungsprozess berücksichtigt werden (siehe

Anhang). Weitere Immissionsbelastungen bestehen durch südlich der Kreisstraße gelegene landwirtschaftliche Betriebe sowie den Schlachthof.

Die Gemeinde hat zwischenzeitlich eine sinnvolle Abgrenzung des Plangebietes unter Einbeziehung der planfestgestellten Trassenführung für die 380 kV-Leitung Conneforde - Cloppenburg überprüft. Daher wurden die stark mit Geruchsemissionen belasteten Bereiche des Plangebietes aus dem ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereich herausgenommen und dieser verkleinert.

Durch geeignete Festsetzungen soll zudem auf planerischer Ebene dafür Sorge getragen werden, dass keine Nutzungskonflikte herbeigeführt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Cloppenburg über eine gemeinsame Zufahrt zur südlich des Plangebietes gelegenen K 174 (Alte Bundesstraße, bzw. Emsteker Straße auf Cloppenburger Gebiet). Zudem soll eine zweite Zufahrt des Emsteker Gewerbegebietes über die Straße Niedriger Weg ermöglicht werden.

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes anstehenden Böden ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Daher wurde parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ein Entwässerungskonzept entwickelt, das Flächen für Regenrückhaltebecken beinhaltet, deren Lage im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Bedingt durch die bereits im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe wird bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf bereits durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägte Flächen zurückgegriffen. Zudem ist der Bereich auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zunächst wurde ein erstes Scoping-Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das Schreiben wurde am 28.01.2015 ohne Angabe einer Rückmeldungsfrist versendet. Im Zuge dessen konnten die Träger öffentlicher Belange und die Behörden Hinweise und Anregungen bezüglich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung abgeben.

So führte der Landkreis Cloppenburg an, dass die Geruchsimmissionswerte teilweise den Richtwert der GIRL überschreiten und eine Begründung, um eine Ausnahmeregelung zu erwirken, fehlt. Daher wurde seitens des Landkreises eine Prüfung der später gewerblichen Nutzung dieser Flächen und Festsetzungen von etwaigen Einschränkungen als notwendig erachtet. Weiter wurde vorgeschlagen, die betroffenen Bereiche zur Oberflächenentwässerung zu nutzen. Diesen Hinweisen wurde entgegnet, dass ein neues Gutachten eine Verringerung der Immissionen ergeben hatte, sodass nur noch im südöstlichen Teil des Plangebietes die Grenzwerte überschritten werden. Diese sollen jedoch aufgrund ihrer gewerblichen Vorprägung in den Geltungsbereich miteinbezogen werden. Aus dem erarbeiteten Oberflächenentwässerungskonzept ergab sich keine sinnvolle Anlage eines Regenrückhaltebeckens in diesem Bereich, weshalb eine gewerbliche Nutzung mit technischen Auflagen für die Gebäudeteile mit einem dauernden Aufenthalt von Menschen zur Reinigung der Umgebungsluft ermöglicht werden sollte.

Weiter wurde darüber informiert, dass es sich bei dem Schlatt nordöstlich des Plangebietes um ein Naturdenkmal handelt und demnach eine Biototypenvernetzung zu entwickeln ist. In diesem Zusammenhang wurde angeregt, in südlicher Richtung eine Grünverbindung zu sichern. Es wurde erwidert, dass das Schlatt außerhalb des Plangebietes liegt, eine Vernetzungsfunktion jedoch durch die Regenrückhalteeinrichtungen gegeben sein wird.

Hinsichtlich des vorgesehenen zentralen Regenrückhaltebeckens wurde empfohlen, dieses südlich des Schlatts anzulegen. Im Rahmen der Erarbeitung eines Konzeptes für die Oberflächenentwässerung ergab sich, dass mehrere Regenrückhaltebecken notwendig sind, und eine Anlage südlich des Schlatts aufgrund der Topographie nicht sinnvoll ist. Der Anregung wurde insofern gefolgt, dass ein Regenrückhaltebecken östlich des Schlatts angeordnet wurde.

Bezüglich der Wallhecke am südlichen Rand des Plangebietes wurde angeregt, diese in kommunalen Besitz zu überführen und einen Puffer zum Schutz vorzusehen. Diesen Anregungen wurde gefolgt.

Außerdem wurde angeregt eine Brutvogelkartierung durchzuführen. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Die Abteilung „Wasserwirtschaft“ des Landkreises verwies auf die notwendige Antragstellung von wasserrechtlichen Planfeststellungen, Genehmigungen und Erlaubnissen bei der Unteren Wasserbehörde. Diesem Hinweis wird im Rahmen der Planumsetzung entsprochen.

Des Weiteren wurden einige Vorgaben für die wasserrechtliche Erlaubnis erläutert. Diese wurden im Oberflächenentwässerungskonzept berücksichtigt.

Ferner wurde in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes und der Landwirtschaft nochmals auf die Einhaltung der Grenzwerte der GIRL hingewiesen.

Das Amt für Natur und Umwelt des Landkreises Cloppenburg informierte über die Schutzwürdigkeit der Wallhecke im Plangebiet und gab im Zuge dessen allgemeine Hinweise ab. Es wurde daraufhin erläutert, dass die Planung den Erhalt der Wallhecke vorsieht. In der Planzeichnung wurde diese entsprechend gekennzeichnet. Zudem soll die Wallhecke in kommunalen Besitz überführt werden.

Hinsichtlich des Denkmalschutzes unterrichtete das Planungsamt des Landkreises über eine unter Denkmalschutz stehende Landwehr und verwies in diesem Zusammenhang auf denkmalpflegerische Notwendigkeiten. Diesen Hinweisen wurde Rechnung getragen, indem ein Hinweis auf das Vorhandensein der Landwehr in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen wurde.

Auch das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg gab eine Stellungnahme ab und empfahl eine Ermittlung flächenbezogener Schalleistungspegel unter Berücksichtigung naheliegender Emissionsquellen und schutzwürdiger Wohnbebauung. Des Weiteren wurde angeregt, sich diesbezüglich mit der Stadt Cloppenburg abzustimmen. Den Anregungen wurde gefolgt, indem eine Schalluntersuchung erarbeitet und Schallkontingente festgesetzt wurden.

Die Friesoyther Wasseracht verwies auf einen Gewässer III. Ordnung am westlichen Rand des Plangebietes und bat um die Freihaltung eines Gewässerrandstreifens sowie die Überführung des Areals in die öffentliche Hand. Der Anregung wurde teilweise gefolgt und ein Hinweis auf den Gewässerrandstreifen in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Ferner wurde um eine gemeinsame Lösung der Regenrückhaltung mit der Stadt Cloppenburg gebeten. Da die Bauleitplanungen zeitversetzt realisiert werden, wird eine getrennte Regenwasserrückhaltung erfolgen und der Anregung wurde nicht gefolgt.

In der Zeit vom 27.10.2016-07.12.2016 wurde erneut das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden somit erneut um Rückmeldung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten wurden.

Der Landkreis Cloppenburg äußerte erneut Bedenken bezüglich der Überschreitung der Geruchswerte. Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs hinsichtlich der Immissionssituation wurde entschieden, dass die stark belasteten Bereiche aus dem Geltungsbereich des Plangebietes herauszunehmen. Für die übrigen Gebiete, die den Richtwert nur geringfügig überschreiten, wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Lagerflächen und Lageplätze zulässig sein wird. Eine darüber hinausgehende gewerbliche Nutzung kann erst sich die Geruchsmissionen verringern. Die Planzeichnung, Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend überarbeitet.

Bezüglich des Lärmschutzes wurde auf eine Abweichung der Emissionskontingenten in den Planunterlagen aufmerksam gemacht, die daraufhin korrigiert wurden.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei dem gesamten Flurstück und nicht nur das Schlatt um ein Naturdenkmal handelt. Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.

Ferner wurde angemerkt, dass die Maßnahmen zur Biotopvernetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 55.3 noch nicht umgesetzt worden sind und die Fläche nicht in die Gewerbenutzung miteinbezogen werden sollte. Der Umweltbericht wurde um die erste Information ergänzt. Der anderen Anregung wurde jedoch nicht gefolgt, um eine gute Ausnutzung des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Als Schutzmaßnahme wurde festgesetzt, dass im Kronentraufbereich des Waldrandes weitreichendere Beeinträchtigungen unzulässig sind.

Weiter gab der Landkreis an, dass ein Verzicht auf die Maßnahmenfläche bei entsprechender Gestaltung der Regenwasserrückhaltemaßnahmen möglich ist. Eine entsprechende Vernetzung ist durch das Entwässerungskonzept bereits gegeben und die Regenrückhalteanlagen werden naturnah gestaltet. Der Anregung wurde somit gefolgt.

Daneben wurde um eine Erhaltung von Einzelbäumen gebeten. Es wurde entgegnet, dass zwei Eichen nicht erhalten werden können und die übrigen Bestände zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden.

Der Landkreis äußerte weiter Bedenken bezüglich des Umfangs der Brutvogelkartierung. Der Umweltbericht wurde daraufhin korrigiert und präzisiert, da der Umfang bereits den Anforderungen entspricht.

Des Weiteren wurde um eine Beschreibung und Sicherung der Kompensationsflächen gebeten. Dieser Bitte wurde Rechnung getragen. Die Flächen werden in einem Kompensationspool nachgewiesen und der Umweltbericht entsprechend ergänzt.

Seitens der Wasserwirtschaft wurde um eine Antragsstellung für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen bei der Unteren Wasserbehörde geben. Dies wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes wurden weiter Bedenken bezüglich der Geruchsmissionen geäußert.

Die Stadt Cloppenburg regt an, die Emissionskontingente durch die Einbeziehung des B-Planes Nr. 130 der Stadt Cloppenburg anzupassen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, allerdings wurde ein neues Schallgutachten aufgrund der Verkleinerung des Plangebietes erstellt.

Weiter wurde sich nach der Schmutzwasserentsorgung erkundigt. Es wurde infolgedessen erläutert, dass diese ausschließlich über das Leitungsnetz der Gemeinde Emstek abgewickelt wird.

Zudem wurde die Regenwasserentsorgung angesprochen. Das Wasser soll zunächst in die Regenrückhaltebecken eingeleitet und anschließend in ein Verbandsgewässer überführt werden.

Auch das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg wies auf die Geruchsmissionen hin. Daher wurde die Verkleinerung des Plangebietes verwiesen.

Weiter wurde vorgeschlagen, die Nachrüstung von Abluftreinigungsanlagen in vorhandenen Stallanlagen zu initiieren. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, um aktive Betriebe nicht einzuschränken.

Die Friesoyther Wasseracht informierte über die Möglichkeit zu einer Grabenaufhebung, da dieser zukünftig kein Wasser mehr führen wird. Demnach müsste der Graben als Wasser- oder Grünfläche festgesetzt werden und zur Absicherung zusätzlich ein Unterhaltungstreifen freigehalten werden. Es wurde ein nachrichtlicher Hinweis zur Dokumentation des Grabens aufgenommen und durch Verschieben der Baugrenze ein 5 Meter breiter Räumstreifen zur Verfügung gestellt. Der Anregung wurde somit teilweise gefolgt.

Das NLWKN verwies auf eine Landesmessstelle zur Gewässerüberwachung. Aus Sicht des Fachplaners für die Erschließung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktionalität der Messstelle.

Entsprechend den vorstehenden Erläuterungen wurden die genannten Umweltbelange beachtet und in die Planunterlagen eingearbeitet. Sie wurden daher ausreichend in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt (siehe hierzu auch die Abwägung der Begründung).

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst, er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Realisierung des Vorhabens, zu Schutzgebieten und Biotopen sowie eine Prognose der Umweltentwicklung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Planungsalternativen sowie Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und eine Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Zunächst wurde ein erster Beteiligungsschritt durchgeführt, indem sich die Bürger bei einer Informationsveranstaltung am 01.12.2016 über den Planungsanlass und die –ziele informieren und Anregungen und Hinweise anbringen konnten. Im Zuge dessen sind keine Anregungen und Hinweise seitens der Bürger bei der Gemeinde eingegangen.

In der Zeit vom 26.08.2020 - 28.09.2020 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Im Rahmen der Auslegung sind keine Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit bei der Gemeinde eingegangen.

Die **Beteiligung der Behörden** wurde in einem dreistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt.

Mit dem Anschreiben vom 28.01.2015 wurde das erste Scoping-Verfahren veranlasst (s.o.).

Neben den bereits genannten naturschutzfachlichen Anregungen, wurde seitens der Träger öffentlicher Belange weiter Stellung genommen.

In der Stellungnahme des Landkreises Cloppenburg wurde im Zuge der Belange des Verkehrs wurde auf die Einhaltung der Sichtdreiecke hingewiesen. Daraufhin erfolgte eine nachrichtliche Kennzeichnung dieser.

Hinsichtlich des Brandschutzes wurde angemerkt, dass die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und Hinweise zum Löschwasser angeführt. Im Rahmen der Erschließungsplanung soll eine Abstimmung mit dem OOWV erfolgen, um diesen Anforderungen zu entsprechen. Entsprechende Aussagen zur Löschwasserversorgung wurden in die Begründung übernommen.

Die niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr verwies auf das Vorhandensein von einem Wohnhaus und landwirtschaftlichen Gebäuden, die lediglich über direkte Zufahrten zu K 147 erschlossen sind. Es folgten Ausführungen über die rechtlichen Regelungen von Zufahrten. Die entsprechenden Aussagen wurden in die Begründung übernommen.

Weiter wurde um die Eintragung und Kennzeichnung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone und zusätzlichen Hinweise, die diese betreffen, gebeten. Die Zonen wurden daraufhin in der Planzeichnung gekennzeichnet und die Hinweise zusätzlich in die Begründung überführt.

Außerdem verwies die Exxon Mobil Production Deutschland GmbH auf eine Bergbauberechtigung der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH. Die angesprochene Konzession betrifft einen Bereich, der nicht nur das Gemeindegebiet, sondern weite Teile des Landkreises Cloppenburg und der angrenzenden Landkreise Oldenburg und Vechta umfasst. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an weitere Flächen mit rechtswirksamen Baurechten. Eine signifikante räumliche Ausdehnung in Richtung von Förderstätten oder Produktionsanlagen der Erdölgesellschaft ist damit nicht verbunden. Es wird somit kein Nutzungskonflikt mit bestehenden Bergbaurechten herbeigeführt. Diese Aussagen wurden in die Begründung übernommen.

Die Leitungsträger, EWE Netz GmbH, OOWV, Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH brachten Hinweise vor, die die Ebene der Erschließungsplanung betreffen und aus denen sich somit keine planungsrelevanten Änderungen ergeben.

In der Zeit vom 27.10.2016 - 07.12.2016 wurde das zweite. Scoping-Verfahren durchgeführt (s.o.).

Die Träger öffentlicher Belange äußerten sich neben den naturschutzfachlichen Hinweisen weiter zur Planung.

Der Landkreis merkte an, dass es sich nicht um eine Innenentwicklung handelt. Die Begründung wurde dahingehend präzisiert, dass es sich um Flächen im Siedlungszusammenhang handelt.

Des Weiteren wurde auf die ggf. notwendige Installation einer Lichtsignalanlage im Bereich der Kreisstraße hingewiesen und um die Schließung eines Vertrages zur Kostenübernahme mit der Stadt Cloppenburg gebeten. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Begründung angepasst.

Hinsichtlich des Brandschutzes wurden Hinweise zur Löschwasserversorgung vorgebracht. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird diese im erforderlichen Umfang in Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.

Die Stadt Cloppenburg gab Hinweise zur verkehrlichen Erschließung ab, die die nachgelagerte Planungsebene betreffen.

Weiter wurde um eine Vereinbarung zur Kostenübernahme bezüglich der Installation einer Lichtsignalanlage im Bereich der Kreisstraße gebeten. Dieser Bitte wurde nachgekommen.

Zudem gab die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erneut seine Stellung ab und gab weitere Hinweise bezüglich der Bauverbots- und Baubeschränkungszone. Diese Hinweise wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Der OOWV gab an, dass sich Versorgungsanlagen im Plangebiet befinden, bat um die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und äußerte Hinweise zur nachgeordneten Planungsebene. Der Bitte wurde nicht entsprochen, da die Leitungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

Weiter wurden Hinweise zum Löschwasser abgegeben. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Gemeinde sich mit dem OOWV abstimmen.

Die Leitungsträger Deutsche Telekom Technik GmbH, Vodafone Kabel Deutschland und EWE Netz GmbH hatten keine Hinweise und Anregungen zur Ebene der Bauleitplanung abzugeben.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 28.08.2020 - 28.09.2020 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Landkreis Cloppenburg gab erneut eine Stellungnahme ab und bat um eine Überführung der Fläche für Maßnahmen im Bereich des Wanderkorridor in das Eigentum der Gemeinde und Ergänzung von textlichen Festsetzungen. Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde, weshalb kein Erfordernis für zusätzliche Festsetzungen bestand.

Hinsichtlich der vorhandenen Teiche wurde darauf hingewiesen, dass diese in das Entwässerungskonzept integriert und weitestgehend erhalten bleiben sollten. Diesen Anregungen wurde bereits gefolgt und es fand eine Integration im Entwässerungskonzept statt.

Weiter wurde angemerkt, dass das Hofgehölz im Plangebiet seine Bedeutung für Klima und Landschaft bei gewerblicher Nutzung verlieren wird. Diese Auffassung wurde geteilt und bereits im Umweltbericht durch entsprechend große Waldersatzflächen berücksichtigt.

Zudem wurde die Anregung geäußert, Rücksicht auf die Einzelbäume der Gemarkung Cloppenburg zu nehmen. Diesem Hinweis wurde insofern gefolgt, dass bei einer Grabenerweiterung der Erhalt geprüft wird.

Außerdem wurde auf erforderliche Abstände zum Wald verwiesen. Um eine gute Ausnutzung der Gewerbegebiete zu ermöglichen und somit zukünftige Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu vermeiden, stellte der Verzicht auf eine Bebauung innerhalb des Pufferbereiches keine Alternative für die Gemeinde dar. Zudem wurde bereits zum Schutz des Waldes der Kronentraufbereich gesondert im Bebauungsplan festgesetzt.

Des Weiteren wurde der Hinweis abgegeben, dass der Knotenpunkt mit einer Lichtsignalanlage auszustatten ist. Es wurde entgegnet, dass bereits vertragliche Regelungen diesbezüglich ausgearbeitet wurden und daher der Anregung gefolgt wird.

Ferner wurde nochmals auf die Berücksichtigung der Sichtdreiecke gebeten. Eine Überprüfung ergab, dass keine Grundstücksflächen innerhalb dieser liegen. Dennoch wurde ein Verweis in die Begründung aufgenommen.

Der Landkreis erkundigte sich außerdem nach einem Entwässerungskonzept. Dieses lag bereits vor, wurde allerdings in Abstimmung mit der zuständigen Behörde nochmals überarbeitet.

Hinsichtlich des Grabens wurde ein weiteres mal auf die Abstände zum Gewässer hingewiesen und um die Beteiligung der Friesoyther Wasseracht gebeten. Es wurde bereits ein 5 Meter breiter Streifen in die Begründung aufgenommen und die Friesoyther Wasseracht beteiligt.

Zu den Belangen des Brandschutzes gab der Landkreis lediglich Hinweise ab, die die nachgelagerte Planungsebene betrafen.

Die Stadt Cloppenburg sah eine Verletzung des Abstimmungsgebotes infolge der Festlegung der Emissionskontingente, die die Ausnutzung des geplanten Gewerbegebietes auf der Seite der Stadt Cloppenburg stark beeinträchtigen würden. Bezüglich dieser Bedenken wurde um eine Stellungnahme des Schallgutachters gebeten und diese zitiert. Seitens der Gemeinde wurde keine Verletzung des Abstimmungsgebotes erkannt und von einem ausreichendem Geräuschkontingent für die Stadt Cloppenburg ausgegangen.

Weiter wurde um eine Abstimmung bezüglich der Lichtsignalanlage gebeten und auf die fehlende Zustimmung der Stadt für die Veröffentlichung des Verkehrsgutachtens verwiesen. Wie bereits erläutert, erfolgen vertragliche Regelungen diesbezüglich. Das Gutachten wurde redaktionell aus den Planunterlagen entfernt.

Der NLWKN verwies auf seine Stellungnahme aus dem Scoping-Verfahren. Die Abwägung blieb daher unverändert.

Die TenneT TSO GmbH informierte über die Umplanung eines Mastes und gab Ausführungen bezüglich der Bebauung unter der Leitung und des erforderlichen Baufeldes. Aus der Umplanung wurden keine Planungsänderungen ersichtlich. Weiter wurde Kontakt mit der TenneT TSO GmbH aufgenommen, da eine sehr kleine Teilfläche sich im Bereich des Leitungsschutzstreifens befindet. Um eine zeitnahe Vermarktung des Gebietes zu ermöglichen, wurde die Alternativvariante der Masterschließung aus Richtung Süden bevorzugt.

Zudem wurde um eine Abstimmung hinsichtlich des Bepflanzungskonzeptes und dem Umsetzungszeitpunkt der Maßnahmen gebeten. Infolgedessen wurde die textliche Festsetzung geändert, sodass ausschließlich Sträucher im Leitungsschutzstreifen anzupflanzen sind. Darüber hinaus erfolgt eine Abstimmung mit der TenneT TSO GmbH zum Zeitpunkt der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen.

Die Leitungsträger EWE Netz GmbH und Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH gaben lediglich Hinweise, die die Ebene der Erschließungsplanung betreffen.

Die privaten und öffentlichen Belange wurden in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt. Sie wurden zum Teil berücksichtigt (redaktionelle Änderungen / Ergänzungen), zum Teil zurückgewiesen (siehe hierzu auch die Abwägung der Begründung sowie die abschließend ergangenen Beschlüsse des Rates).

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte mittelfristig der Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemeinde Emstek nicht mehr entsprochen werden. Dies würde dazu führen, dass ansiedlungswillige Unternehmen andere Standorte außerhalb der Gemeinde suchen würden. Dies liegt nicht im Interesse der Gemeinde. Daher stellt ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Gemeinde keine geeignete Alternative dar.

Mögliche Alternativstandorte stellen weitere im Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek dargestellte gewerbliche Bauflächen dar. Da Alternativflächen derzeit nicht zur Verfügung stehen, wurde der nunmehr vorgesehene Standort gewählt. Für ihn spricht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie eine relativ geringe ökologische Wertigkeit. Andere Standorte stellen für die Gemeinde aus diesen Gründen keine Alternative dar.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden zahlreiche Entwurfsvarianten geprüft:

In Bezug auf die Erschließung wurden andere Rückhaltesysteme (z. B. unterirdische) diskutiert. Letztendlich wurde die vorliegende Variante gewählt, da diese gleichzeitig der Biotopvernetzung dient und weitere positive Auswirkungen auf die Umwelt bewirkt. Zudem stellt sich die Variante relativ kostengünstig dar. Die Lage der Rückhalteeinrichtungen ist insbesondere durch die erforderliche Entwässerung in nördliche Richtung sowie die hier künftig verlaufende Stromtrasse bedingt.

Als weitere Alternative wurden andere Abstandsflächen zwischen den Gehölzbeständen des Naturdenkmals und der überbaubare Grundstücksfläche diskutiert. Die nunmehr gewählte Variante macht sowohl eine möglichst umfassende Nutzung der Gewerbegebiete möglich, bieten jedoch auch gleichzeitig einen hinreichenden Sicherheitsabstand zwischen zukünftigen Gebäuden im Plangebiet und dem Gehölzrand.

Des Weiteren wurde eine Überplanung der vorhandenen Wallhecke diskutiert. Aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung der Hecke sowie der Bedeutung für das Landschaftsbild würde diese Variante jedoch verworfen.

Ursprünglich war zudem ein größerer Geltungsbereich vorgesehen. Diese Variante wurde aufgrund der starken Geruchsimmissionen durch den östlich gelegenen Schlachthof nicht weiterverfolgt.

Aufgrund der durch das Plangebiet führenden geplanten Stromtrasse wurden weitere Varianten, die die Trasse nicht berücksichtigten, verworfen.

Bereits bei der Ausweisung des Gewerbegebietes auf Cloppenburger Seite wurde ein Anschluss der Erschließung des Plangebietes an die geplanten Straßen in der Stadt Cloppenburg vorgesehen. Daher wurde im Rahmen der vorliegenden Planung diesbezüglich keine Varianten mehr diskutiert.

Emstek, den 22.01.2021

.gez. M. Fischer.....
(Michael Fischer)
Bürgermeister