

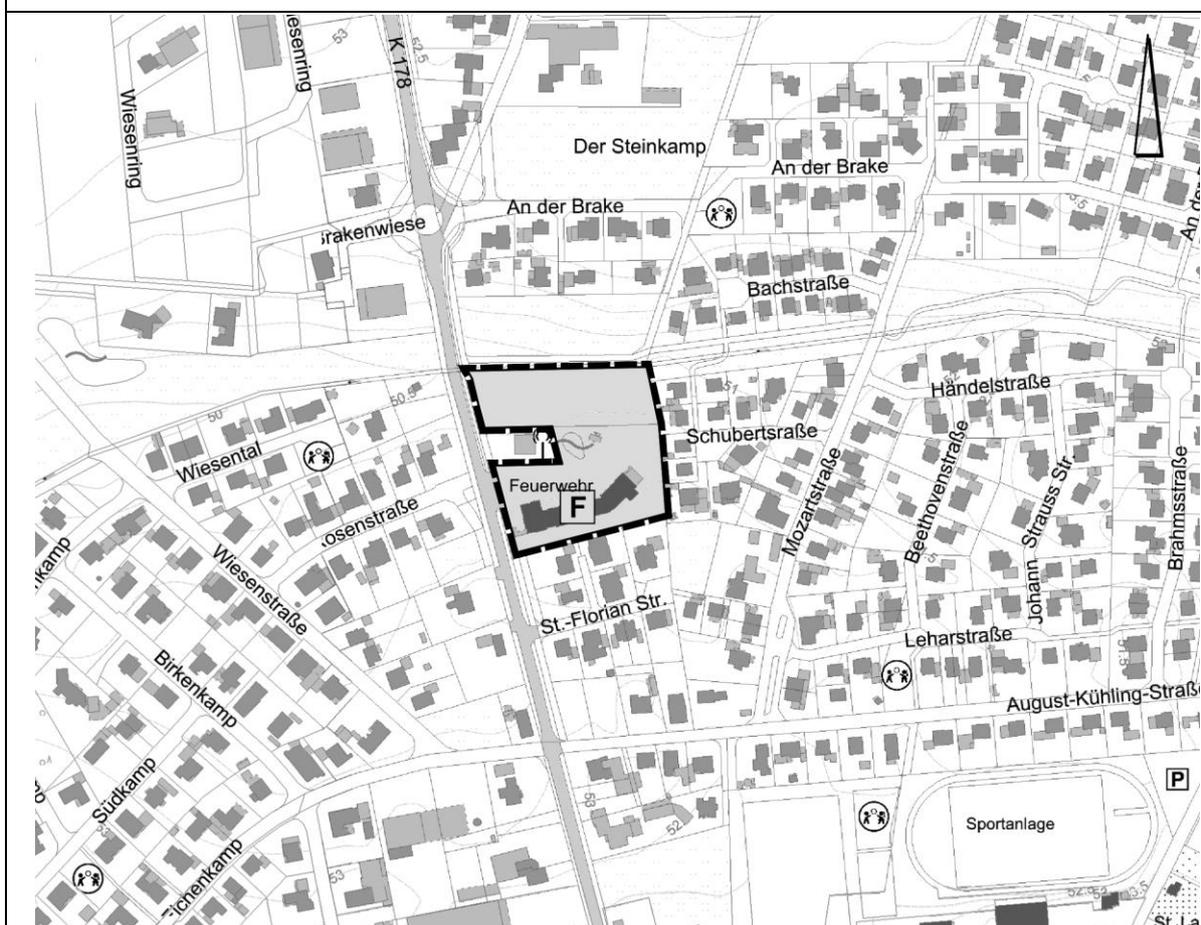
Gemeinde Emstek

Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 145

„Feuerwehr“

im Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung

Abschrift

Januar 2024

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

1	Vorbemerkung	1
2	Einleitung	1
2.1	Planungsanlass	1
2.2	Rechtsgrundlagen	1
2.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
2.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	1
3	Kommunale Planungsgrundlagen	2
3.1	Flächennutzungsplan	2
3.2	Bebauungspläne.....	2
3.3	Feuerwehrbedarfsplan.....	5
4	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	5
5	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
5.1	Belange der Raumordnung	9
5.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	9
5.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	10
5.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	11
5.5	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	12
5.6	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	13
5.7	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	20
5.8	Belange des Verkehrs.....	22
5.9	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	22
5.10	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	23
5.11	Belange des Bodenschutzes	23
6	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	23
6.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	24
6.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	24
7	Inhalte der Planung.....	24
7.1	Art der baulichen Nutzung	25
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26

7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	26
7.4	Grünordnungsmaßnahmen.....	26
7.5	Überschwemmung und Modellierung des Geländes.....	26
8	Ergänzende Angaben	27
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	27
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	27

Anlage

- I+B Akustik GmbH (08.11.23): Schalltechnisches Gutachten - Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Feuerwehr Halener Straße“ im Rahmen des geplanten Umbaus und der Erweiterung der Feuerwehr an der Halener Straße 26 in 49685 Emstek. Oldenburg, 50 S.
- Planungsbüro INGWA (11.09.23): Oberflächenentwässerungskonzept – Feuerwehr Halener Straße. Oldenburg, Lageplan und Querschnitte (Vorentwurf)

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

1 Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 handelt es sich um eine Maßnahme der In-nenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Emstek und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu allen Seiten bereits Siedlungsbereiche mit bebauten Bereichen und Infrastrukturflächen (Regen-rückhaltebecken) an. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet werden derzeit keine weiteren Neuaufstellungen oder Änderungen von bestehenden Bebauungsplänen durchgeführt oder beabsichtigt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des zusätzlichen Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

2 Einleitung

2.1 Planungsanlass

Mit dem Planvorhaben soll das Bestandsgebäude der Feuerwehr in der Gemeinde Emstek erweitert werden. Das Erweiterungsvorhaben basiert auf dem Feuerwehrbedarfsplan (2019) der Gemeinde Emstek. Für die Erweiterung wird die nördlich an den Standort angrenzende Fläche in Anspruch genommen. Um das Planvorhaben zu ermöglichen und planungsrechtlich zu steuern, bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145, da das Vorhaben im südli-chen Teil im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 74 nicht zulässig ist und für den nördlichen Teil kein Bebauungsplan besteht.

2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 145 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 gelten-den Fassung.

2.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs im nördlichen Teil der Ortslage Emstek an der Halener Straße. Es umfasst die Flurstücke 107/25 und 111/2, der Flur 19, der Gemarkung Emstek.

2.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im südlichen Teil das Bestandsgebäude der Emsteker Feuerwehr mit dazugehörigen Stellplätzen, einer Hoffläche, einer gärtnerisch ange-legten Grünfläche inkl. Teich sowie einem Abstellgebäude mit vorgelagerter Pflasterfläche und

angrenzender Rasenfläche. Im nördlichen Teil besteht eine Gehölzstruktur. Ebenso entlang der südlichen und östlichen Flurstückgrenze. Erschlossen wird das Plangebiet über die Halener Straße, welche westlich des Plangebietes verläuft.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt westlich ein Wohngebiet an. Ebenso befinden sich südlich und östlich des Plangebietes Wohngebiete. Nördlich direkt angrenzend liegt eine Grünfläche mit Regenrückhaltefunktion. Weiter nördlich schließt sich daran ebenfalls Wohnbebauung an.

3 Kommunale Planungsgrundlagen

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den südlichen Teil eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dar. Für den mittleren Bereich ist eine Grünfläche und für den nördlichen Bereich eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserflusses dargestellt.

Das Plangebiet umschließt u-förmig an der Halener Straße eine Grundstück der Telekom mit einem Sendemasten. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst. Fortan wird für den gesamten Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

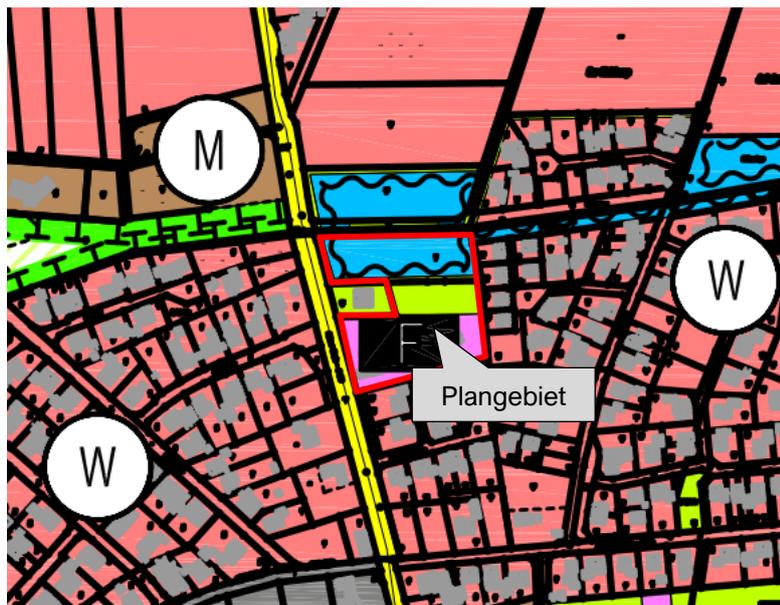


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek

3.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 74 (1992) setzt im südlichen Bereich allgemeine Wohngebiete fest. Im südlichsten Bereich ist eine eingeschossige Bauweise zulässig; daran nördlich anschließend eine zweigeschossige Bauweise.

Für den nördlichen Teil wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt sowie eine Fläche für Versorgungseinrichtungen und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine zweigeschossige geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die Fläche für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gärtnerisch naturnah als Rasenfläche mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

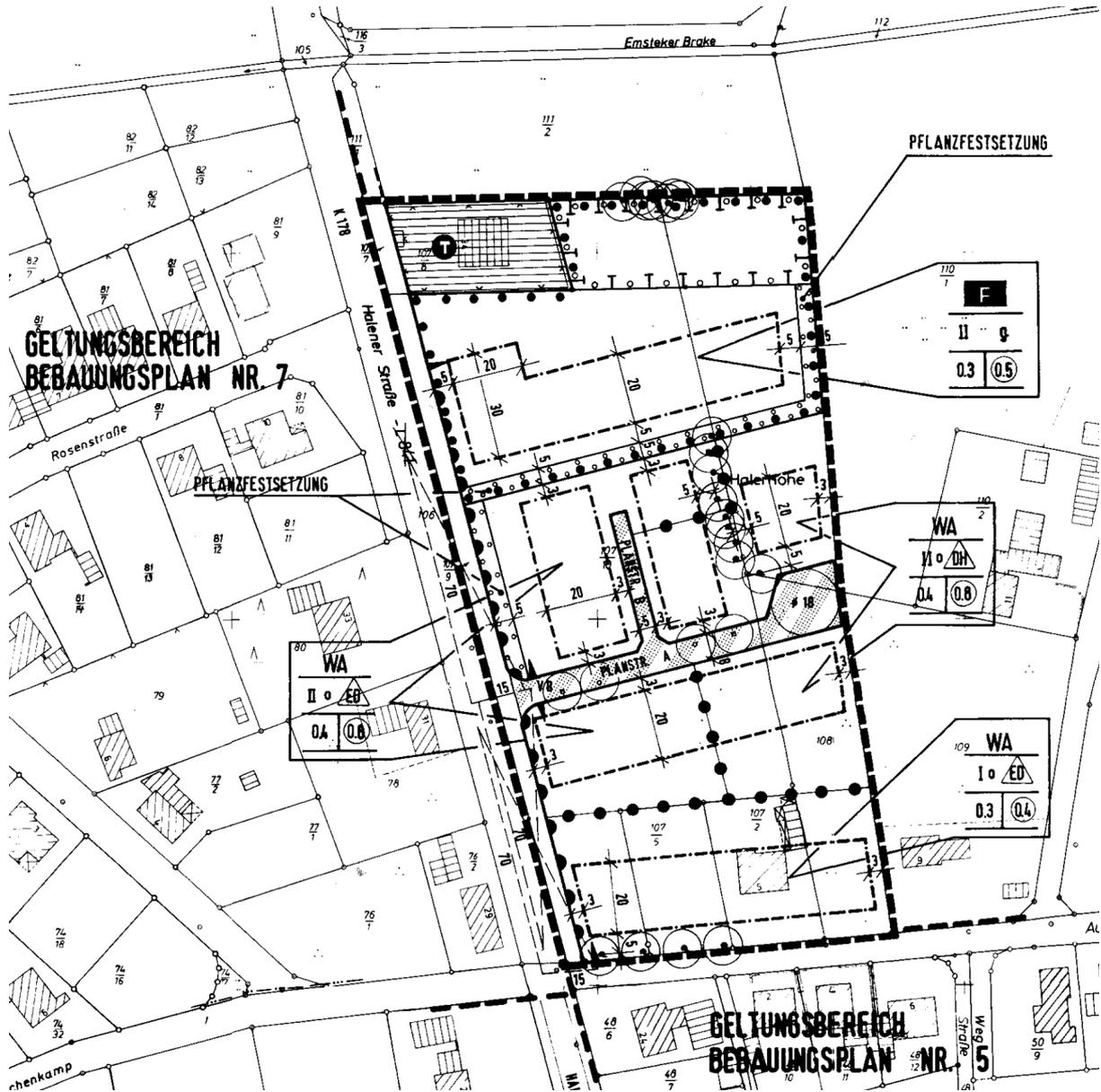


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 74 (1992)

Der Bebauungsplan Nr. 94 (2000) setzt mit den östlichen Bereich allgemeine Wohngebiete fest. Zudem werden im westlichen Bereich Flächen für Kompensationsmaßnahmen (Maßnahmenflächen) festgesetzt in denen sich Regenrückhaltebecken befinden. Zudem besteht im Bereich dieser Flächen zum Teil ein Anpflanz- und Erhaltungsgebot.



Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 94 (2000)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 (2001) wurden die Festsetzungen im südlichen Bereich der Maßnahmenfläche 1 aufgehoben. Somit besteht für den Bereich nunmehr kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Zudem wurde der Verlauf des Fuß- und Radweges und des Wasserzuges angepasst.

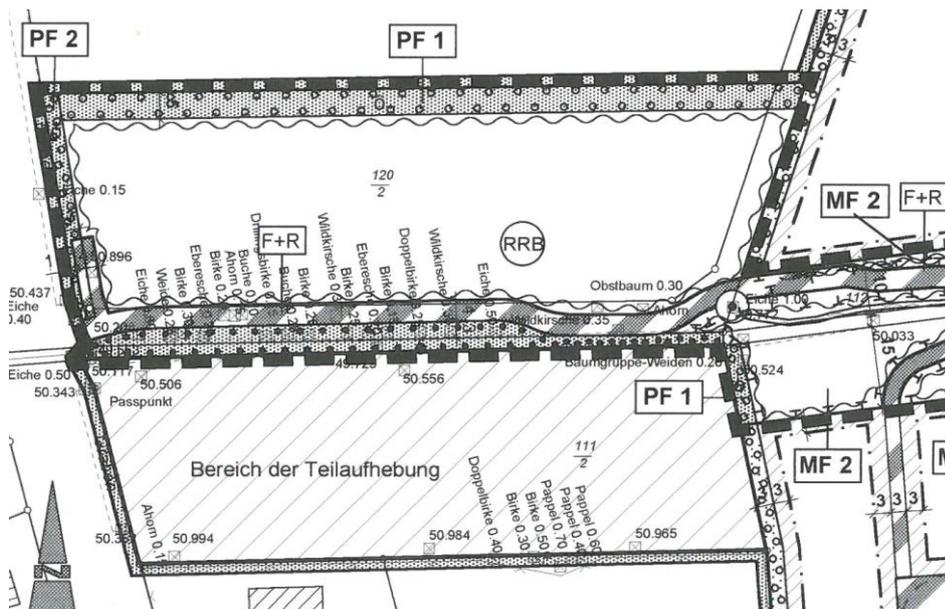


Abbildung 4: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 (2001)

3.3 Feuerwehrbedarfsplan

Zur Ermittlung des erforderlichen Sicherheitsniveaus für die Gemeinde Emstek wurde ein Feuerwehrbedarfsplan (2019) erstellt. Beim Vergleich der Bestandsituation mit der erforderlichen Ausstattung zur Sicherung eines angemessenen Brandschutz- und Hilfeleistungsdienstes in der Gemeinde wurde festgestellt, dass bislang ein Defizit sowohl in der Geräteausrüstung und des Personals als auch in der Gebäudeausstattung besteht.

Mittels eines Maßnahmenkatalogs werden erforderliche Anschaffungen innerhalb des Geltungsbereichs (5 Jahre) des Feuerwehrbedarfsplans beschrieben. Neben der Anschaffung verschiedener Einsatzfahrzeuge wird als Investitionsvorschlag von 2020 bis 2025 der Umbau und die Erweiterung des Feuerwehrhauses angegeben.

4 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Planung sieht die Erweiterung des Standortes der Feuerwehr Emstek vor. Das bestehende Gebäude soll modernisiert und durch einen Anbau ergänzt werden, um eine zukunftsorientierte Entwicklung der Feuerwehr zu ermöglichen.

Die Feuerwehr sorgt durch Brand- und Hilfeleistungseinsätze für die Versorgungssicherheit der Bevölkerung. Darüber hinaus leistet die Feuerwehr auch einen Beitrag zur Bildung einer sozialen Gemeinschaft. Sie ermöglicht bürgerschaftliches Engagement und stärkt das solidarische Miteinander im Ort. Insbesondere in ländlichen Regionen stabilisiert ein aktives Vereinsleben die gesamtgemeindliche Entwicklung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um verbindliches Planungsrecht für den Erweiterungsbau des Feuerwehrgerätehauses mit den erforderlichen Stellplätzen und Nebenanlagen zu schaffen.



Abbildung 5: Lageplan der geplanten Erweiterung des Feuerwehrgebäudes (Stand: 11/2023)

Das bestehende Gebäude der Feuerwehr befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes. Die Erweiterung erfolgt entlang der östlichen und südlichen Grenze in einer baulichen Tiefe von rd. 15 m. Im nordwestlichen Bereich ist eine Fläche als Übungswiese und zur Regenrückhaltung vorgesehen.

Innerhalb des Erweiterungsbaus befinden sich vorrangig der Fahrzeughallen für die Rettungs- und Einsatzfahrzeuge. Versammlungs- und Schulungsräume, Sozialräume sowie Umkleiden und Sanitäranlagen sind vorwiegend im Bestandsgebäude untergebracht.

Die notwendigen Stellplätze sind zentral im Plangebiet angeordnet und werden über die südliche Zufahrt zur Halener Straße angefahren. Der Bereich vor der geplanten Gebäudeerweiterung dient als Rangierfläche und Übungshof. Bei Alarmfahrten erfolgt die Abfahrt der Einsatzfahrzeuge über die nördliche Zufahrt.

5 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. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

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	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung siehe Kapitel 5.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung siehe Kapitel 5.4	
§ 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 weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	Mit der vorliegenden Planung wird keine Wohnbebauung realisiert. Der Belang ist daher nicht betroffen.
§ 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	Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche ist der Feuerwehr vorbehalten. Der Belang ist daher nicht betroffen. Entsprechende Einrichtungen finden sich im Siedlungskern der Gemeinde Emstek.
§ 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 Relevanz, da eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird.

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 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	
	Im Plangebiet und der unmittelbaren Nähe befinden sich keine Baudenkmäler. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt, daher sind die Belange nicht betroffen. Entsprechende Einrichtungen bestehen im Ortskern.
§ 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,	
siehe Kapitel 5.6	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 5.6	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 5.4	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 5.4, 5.6	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 5.7	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 5.3	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 5.6, 5.10	
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,	
	Der vorliegende Belang ist nicht betroffen. Eine Festsetzung von Immissions- und Emissionswerten ist durch die vorliegende Planung nicht erforderlich.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
	Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt.

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
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,	
siehe Kapitel 5.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
	Es wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Dies hat keine Auswirkungen auf den betreffenden Belang.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Flächen werden nicht beeinträchtigt.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
	Es wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Dies hat keine Auswirkungen auf den betreffenden Belang.
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 5.7	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 5.7	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
	Laut NIBIS Kartenserver (Stand: 11.05.2023) gibt es im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Rohstoffvorkommen.
§ 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	
siehe Kapitel 5.8	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Mit dem Planvorhaben soll eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Emstek ermöglicht werden. Militärische Belange sind daher nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
siehe Kapitel 5.9	
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 5.10	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Anlagen für soziale Zwecke und damit Anlagen zur Unterbringung, Betreuung oder Beratung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden oder vergleichbaren Einrichtungen sind im Plangebiet nicht

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	vorgesehen. Entsprechende Einrichtungen finden sich an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
	Eine öffentlich zugängliche Grünfläche steht direkt nördlich des Plangebietes zur Verfügung.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2 5.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 5.6	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 5.3	

5.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 26. September 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg (2005) stellt die Gemeinde Emstek als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dar. Konkrete Aussagen zum Plangebiet werden nicht getroffen.

Ein *Grundzentrum* muss ein Mindestangebot an zentralen Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs und deren Erreichbarkeit gewährleisten. Eine flächendeckende Brandbekämpfung trägt zur Sicherstellung des Fortbestandes und der positiven Entwicklung ebendieser Funktion bei.

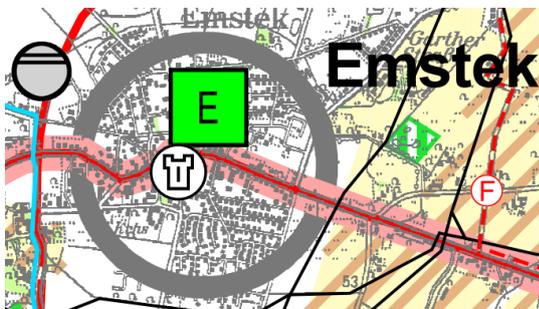


Abbildung 6: Auszug aus dem regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (2005)

5.2 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).

Im südlichen Bereich des Plangebiets besteht bereits eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, welche im Zuge der Planung erweitert werden soll. Die Inanspruchnahme der nördlich angrenzenden Fläche eignet sich daher besonders für das geplante Vorhaben, da eine Umsiedelung des Feuerwehrstandortes dadurch umgangen werden kann. Zudem befindet sich die Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Emstek, wodurch keine landwirtschaftlichen Nutzflächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Zur langfristigen Sicherung eines Feuerwehrstandortes innerhalb des Gemeindegebietes ist eine Modernisierung sowie nachhaltige und zukunftsorientierte Erweiterung des bestehenden Gebäudes erstrebenswert, weshalb die Gemeinde Emstek mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 145 eine zeitnahe Realisierung des Planvorhabens ermöglicht.

5.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gelten verstärkte Maßnahmen zum Klimaschutz. Gemäß § 32a Abs. 1 NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dieses gilt für Gebäude, die weder überwiegend gewerblich noch zu Wohnzwecken genutzt werden, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 NBauO oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO nach dem 31. Dezember 2023 übermittelt wird. Damit sind die Anforderungen an den Klimaschutz gesetzlich bereits vorbereitet.

5.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden allgemeine städtebauliche Aspekte sowie Lärmimmissionen in die Abwägung eingestellt.

Betriebslärmemissionen

Um die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu geprüft, wurde durch die I+B Akustik GmbH ein schalltechnisches Gutachten¹ erstellt. Mittels des Gutachtens erfolgt eine Beurteilung der Geräuschbelastung durch das geplante Vorhaben auf die umliegende Wohnbebauung gemäß TA Lärm.

Hierbei werden die betrieblichen Vorgänge getrennt voneinander betrachtet und untersucht. Zum einen der Regelbetrieb im Tagzeitraum sowie die lauteste Nachtstunde und zum anderen die Vorgänge im Nachgang von Einsatzfahrten. Die umliegende Bebauung hat den Schutzanspruch eines Wohngebietes (55/ 40 dB tags/ nachts).

Die Berechnung der Geräuschbelastung für einen Übungsbetrieb inkl. technischem Dienst auf dem Gelände ergibt unter Berücksichtigung von ermittelten Schallschutzmaßnahmen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm.

Im Hinblick auf die zu erwartende Geräuschbelastung im Zuge von Notfalleinsätzen wurde eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um max. 3 dB im Nachzeitraum festgestellt, die durch die Rückkehr der Einsatzfahrzeuge und die Abfahrt der Feuerwehrleute mit dem PKW entsteht. Die Überschreitung betrifft zwei Standorte der westlichen Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Halener Straße.

Das angenommene Szenario wird als sehr selten eingestuft und wurde unter äußerst konservativen Voraussetzungen geprüft, denn ein regelmäßiger Noteinsatzbetrieb in größerem Umfang ist durch die Planung, trotz der baulichen Vergrößerung nicht zu erwarten. Auch die betrieblichen Abläufe der Feuerwehr im Rahmen der Noteinsätze werden sich nur unwesentlich verändern. Die anzunehmende Geräuschbelastung durch die Noteinsätze der Feuerwehr resultiert daher maßgeblich aus dem Bestand, sodass im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnnutzung von einer historisch gewachsenen Gemengelage auszugehen ist.

Die neue Gebäudeanordnung trägt zu einer wesentlichen Verbesserung der Geräuschsituation bei. Der Anbau entlang der östlichen Plangebietsgrenze schirmt die im Hof entstehenden Geräusche zur angrenzenden Wohnbebauung hin ab. Durch einen hinreichend großen Abstand zu den westlich gelegenen Wohnhäusern entsteht zudem keine Erhöhung der Lärmbelastung durch Mehrfachreflexionen innerhalb des Übungshofes.

Unter Anwendung der Kriterien von Abs. 7.2 der TA Lärm ist das Planvorhaben aus gutachterlicher Sicht als immissionsschutzrechtlich zulässig zu bewerten. Die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit ist unter Berücksichtigung entsprechender Schallschutzmaßnahmen somit hinreichend gewährleistet. Dies betrifft Anforderungen an geräuschtechnische Anlagen, insbesondere an die Position des Kamins der Abgasabsauganlage. Gebäudetechnische Anlagen zu Belüftungs- und Heizzwecken sind in unmittelbarer Angrenzung zur südlich gelegenen Wohnnutzung in ihren Emissionen so zu begrenzen, dass ein Schalleistungspegel von LWA ≤ 70 dB(A) eingehalten wird und ihr Betriebsgeräusch einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 ist.

¹ I+B Akustik GmbH (08.11.23): Schalltechnisches Gutachten - Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Feuerwehr Halener Straße“ im Rahmen des geplanten Umbaus und der Erweiterung der Feuerwehr an der Halener Straße 26 in 49685 Emstek. Oldenburg, 50 S.

Der Kamin der Abgasabsauganlage ist vorzugsweise an der westlichen Gebädefassade in Richtung des Innenhofs anzubringen, um die Gebäudeabschirmung in Richtung schützenswerter Wohnnutzung bestmöglich auszunutzen.

Auf bauleitplanerischer Ebene besteht für das Planvorhaben kein Erfordernis gesonderter Festsetzungen im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind auf der Genehmigungsebene im Zuge der Ausführungsplanung zu detaillieren und festzulegen.

Die Gemeinde Emstek bewertet die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrstandortes aufgrund der bereits bestehenden Gemengelage hinsichtlich der Lärmbelastung als standortverträglich und für die Anwohner zumutbar. Zudem ergibt die Errichtung des Anbaus eine Verbesserung der bestehende Geräuschsituation insbesondere für die östlich angrenzende Wohnbebauung als positiven Aspekt der vorliegenden Planung.

Verkehrliche Immissionen und Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Halener Straße (K178) erhebliche Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob aus den geplanten Bauflächen störende Einflüsse durch Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer oder werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen können.

Kampfmittel

Dem Landkreis Cloppenburg und der Gemeinde Emstek sind keine Kampfmittel innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel entstehen, ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Altlasten

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (Stand: 11.05.2023) sowie des Landkreises Leer befinden sich innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe keine Altlasten (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten wider Erwarten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

5.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Da sich innerhalb des Plangebietes bereits eine großflächige bauliche Struktur in Form des Bestandsgebäudes der Feuerwehr befindet, hat die Erweiterung und Modernisierung des Bestandsgebäudes keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Der zurückgesetzte U-förmige Baukörper bildet einen Innenhof, wodurch Geräuschemissionen zur rückwärtigen Wohnbebauung minimiert werden können. Die festgesetzte Anpflanzreihe am westlichen Rand des Plangebietes bieten weiteren Sichtschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung.

5.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Siedlungsgebiet von Emstek, östlich der „Halener Straße“ und umfasst das Gelände der Feuerwehr Emstek mit den zugehörigen Gebäuden und umliegenden Grünstrukturen sowie eine bislang baulich nicht genutzte Grünfläche.

Stellvertretend für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurden im März 2023 die Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen² erfasst. Eine Übersicht bietet die nachstehende Abbildung.

Demnach sind im südlichen und zentralen Teil des Plangebietes die Gebäude der freiwilligen Feuerwehr mit den zugehörigen Zufahrten und Parkplätzen lokalisiert. Die Flächen werden insgesamt dem Biotoptyp Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ) zugeordnet. Die Gebäude sind in Grünstrukturen eingebettet, die vorwiegend als Scher- und Trittrasen (GR) angelegt sind. Randlich befinden sich Baumgruppen/ Einzelbäume des Siedlungsbereiches (HEB) mit überwiegend heimischen Arten u. a. Hainbuche, Birke und Eiche. Zudem ist im zentralen Bereich ein kleiner Teich angelegt, dieser wird dem Biotoptyp Naturfernes Stillgewässer (SX) zugeordnet. Randlich der versiegelten Flächen sind insbesondere im Westen in Richtung der „Halener Straße“ Grünstrukturen mit teils repräsentativem Charakter angelegt. Diese umfassen Beete (ER), die teils mit Jungbäumen bepflanzt sind, und eine randliche Zierhecke (BZH) aus Forsythien.

Der nördliche Teil des Plangebietes unterliegt gegenwärtig keiner baulichen Nutzung und stellt sich größtenteils als Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) dar. Als vorkommende Baum- und Straucharten sind u. a. Ahorn, Birke, Holunder, Pappeln und Weiden zu nennen. Es handelt sich vorwiegend um jüngere Bäume. Randlich des Siedlungsgehölzes sind abschnittsweise Ruderalgebüsche (BR) ausgeprägt. Im Nordwesten haben sich Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM) etabliert.

Westlich des Plangebietes verläuft die „Halener Straße“ (OVS) mit einer straßenbegleitenden Baumreihe (HEA). Östlich, südlich und westlich schließen Verdichtete Einzel- und Reihenhausbereiche (OED) an das Plangebiet an. Zentral westlich grenzt eine Schaltstation der Telekom an. Nördlich des Plangebietes verläuft ebenfalls eine Baumreihe des Siedlungsbereiches (HEA), diese begleitet die Emsteker Brake, welche als stark ausgebauter Bach (FX) erfasst ist. Nördlich des Gewässers verläuft eine Nebenstraße (OVS). An diese grenzt ein Regenrückhaltebecken (SX), welches randlich von Gehölzen eingefasst wird und gemäß Luftbilddauswertung zeitweise trockenfällt. Entlang der nördlichen Ausbuchtung des Plangebietes verläuft westlich ein Graben (FG).

Die Gehölzbiotope bieten allgemein Potenziale für freibrütende Vogelarten. Einzelne Bäume können zudem geeignete Niststandorte für höhlenbrütende Vogelarten bieten. Brutvorkommen bodenbrütender Arten sind allenfalls in den Randbereichen und in den nördlichen Gehölzen und Ruderalfluren zu erwarten. Zudem ist an den Bestandsgebäuden ein Vorkommen gebäudebewohnender Vogelarten nicht auszuschließen. Aufgrund der vorhandenen Gehölze und Gebäude sind einzelne Quartiere von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht auszuschließen. Das naturferne Stillgewässer bietet aufgrund seiner technischen Anlage allenfalls Habitatpotenziale für häufige, ungefährdete Amphibienarten.

² Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotop sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.

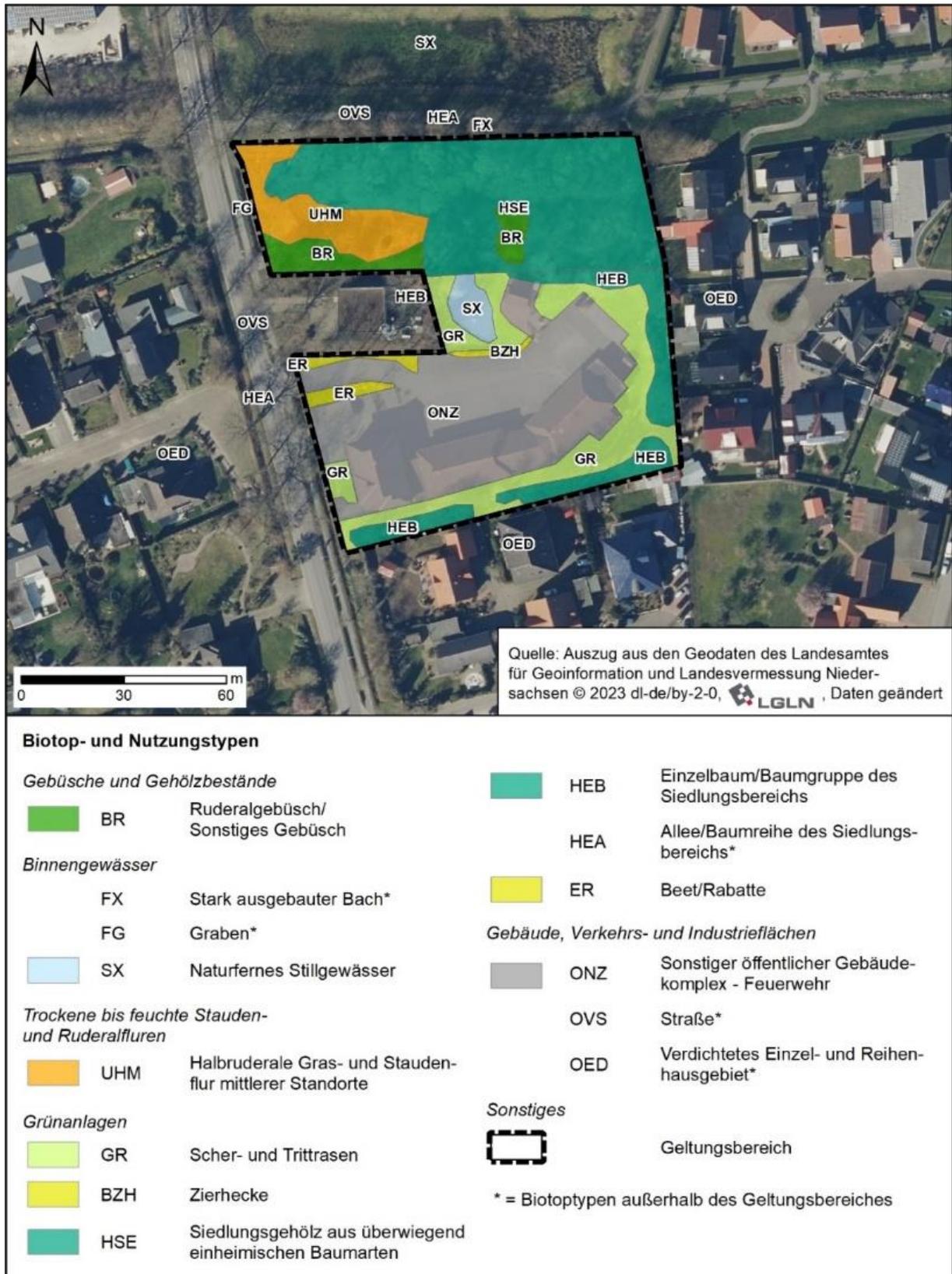


Abbildung 7: Karte Biototypen im Geltungsbereich

Im nördlichen Teil des Plangebietes steht als Bodentyp ein Mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley an und im südlichen und zentralen Bereich liegt ein Mittlerer Pseudogley-Podsol. Ersterer

ist als schutzwürdiger Boden aufgrund seiner äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit gekennzeichnet. Allerdings wird die Fläche aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet von Emstek nicht landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Leda-Jümme-Lockergestein links“ der Wasserrahmenrichtlinie. Die jährliche Grundwasserneubildung variiert zwischen $> 150\text{--}200\text{ mm/a}$ im Süden bis zu $> 250\text{--}300\text{ mm/a}$ im Norden des Plangebietes. Das Lokalklima wird durch die Lage im Siedlungsgebiet von Emstek und die bestehenden Versiegelungen und Gebäudekörper geprägt. Den Gehölzen im Geltungsbereich ist eine ausgleichende Funktion zuzuordnen. Das Ortsbild wird im Wesentlichen durch die bestehenden Gebäudestrukturen sowie die Gehölzbiotope bestimmt.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 werden zusätzliche Versiegelungen ermöglicht. In der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr ist gemäß textlicher Festsetzung eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Dies entspricht einer Neuversiegelung von rd. 3.200 m^2 . Hiervon sind im Süden des Plangebietes vorwiegend Scherrasenflächen betroffen, im Norden jedoch auch Gehölzbestände und Ruderalfluren. Zudem werden im Bereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken/ Übungs- und Überschwemmungswiese die vorhandenen Gehölze und Ruderalfluren überplant.

Durch die Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Fläche und Boden.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden randliche Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Lückige Bestände sind zudem durch standortheimische Sträucher und Bäume zu ergänzen. Als Vermeidungsmaßnahme für das Schutzgut Wasser wird zudem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken/ Übungs- und Überschwemmungswiese festgesetzt. Trotz dieser vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen.

Gegebenenfalls kann bei einer Überplanung des naturfernen Stillgewässer auf Umsetzungsebene eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich werden.

Bei der Quantifizierung des Eingriffes ist als Bestand das bestehende Planrecht zu berücksichtigen.

Für den nördlichen Bereich, welcher derzeit keiner baulichen Nutzung unterliegt, besteht aktuell kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Hier wurde zwar im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 eine Maßnahmenfläche (mit Regenrückhaltebecken) festgesetzt, die örtlichen Festsetzungen wurden jedoch im Zuge der 1. Änderung des genannten Planes aufgehoben. Hier sind entsprechend die vorhandenen Biotoptypen als Bestand anzusetzen.

Das Plangebiet unterliegt im Süden und im zentralen Bereich den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 74. Dieser setzt im südlichen Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (GRZ= 0,3) fest. Ebenfalls sind randliche Anpflanzflächen und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im zentralen Plangebiet festgesetzt.

Weiterhin liegt für den Geräteraum, welcher in der Maßnahmenfläche liegt, eine Baugenehmigung vor. Örtlich ist davon auszugehen, dass die Flächen von der Zielsetzung der Maßnahmenfläche ausgenommen wurden.

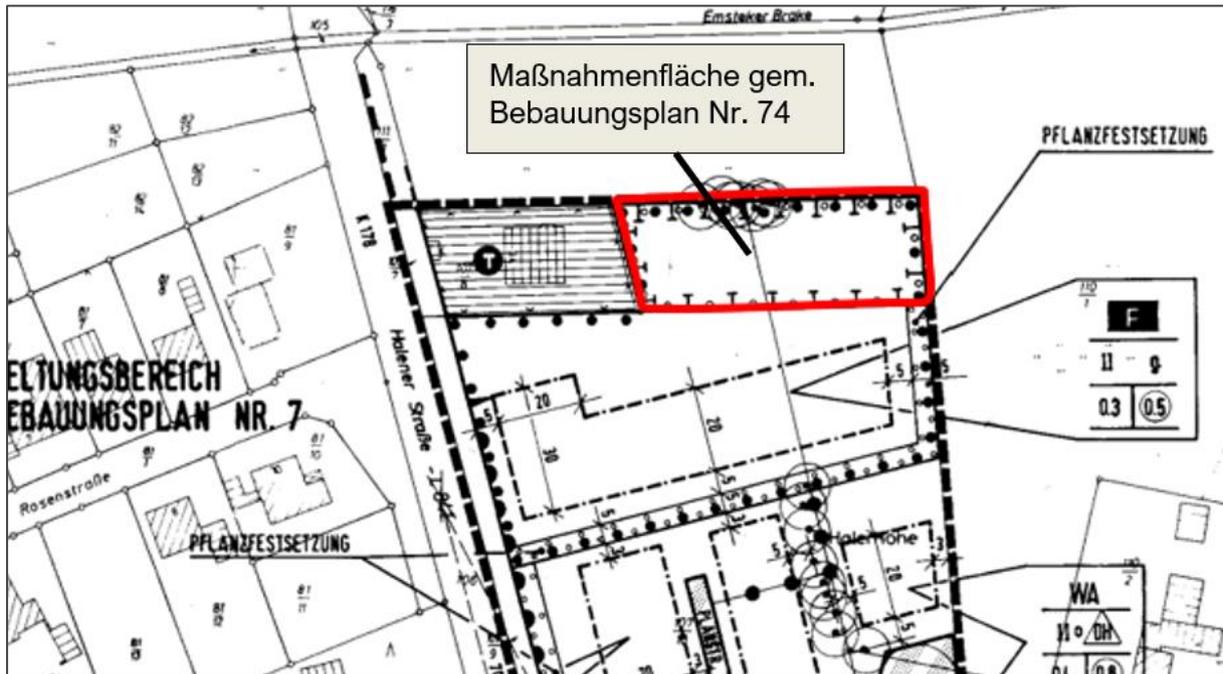


Abbildung 8: Übersicht Planrecht, Auszug Bebauungsplan Nr. 74

Im Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB/ gemäß § 13 b BauGB ist ein Ausgleich der Eingriffe außerhalb der im Plangebiet lokalisierten Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft nicht erforderlich. Für diese werden dementsprechend keine Kompensationsflächen vorgesehen.

Die Überplanung der Maßnahmenfläche ist jedoch zu kompensieren. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 74 soll die Maßnahmenfläche als naturnahe Rasenfläche mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen entwickelt werden. Da die Bilanzierung in der Begründung aus dem Jahr 1993 keinem noch aktuell verwendeten Bilanzierungsmodell folgt, werden die Zielsetzungen in das Osnabrücker Kompensationsmodell übertragen.³

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebietsexternen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) vorgenommen.

Zur rechnerischen Bewertung wird der Flächenwert des Bestandes und der neuen Planung gegenübergestellt. Den Flächen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation des WF mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der Kompensationsbedarf.

³ Landkreis Osnabrück: Osnabrücker Kompensationsmodell 2016. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung. Osnabrück.

Festsetzung / Biotop	Fläche (m ²)	WF	WF
<i>Bestand</i>			
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft <ul style="list-style-type: none"> • Zielbiotop: Naturnahe Rasenfläche (Artenreicher Scherrasen) mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Biotopcode nach Drachenfels: Sonstige Grünanlage [PZ]) 	1.669	1,8	3.004
Baugenehmigung Gerätehaus (versiegelte Fläche)	31	0	0
Gesamt	1.700		3.004
<i>Planung</i>			
Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr <ul style="list-style-type: none"> • Davon versiegelt 80 % • Davon unversiegelt 20 % z. B. Scherrasen 	1.585		
	1.268	0	0
	317	1	317
Grünfläche mit Anpflanzgebot (Biotopcode nach Drachenfels: HEA)	115	2,0	230
Gesamt	1.700		547

Demnach ergibt sich durch die Überplanung der Maßnahmenfläche ein Defizit von 2.457 Werteinheiten.

Die Kompensation zum Ausgleich ist innerhalb des Kompensationsflächenpools Gut Schwede vorgesehen. Der Kompensationsflächenpool ist durch den Landkreis Cloppenburg anerkannt. Für den Bebauungsplan Nr. 145 werden darin 2.457 Werteinheiten vertraglich gesichert. Bei der Maßnahme, die bereits umgesetzt ist, handelt es sich um die Maßnahme Waldfläche mit vollständigem Nutzungsverzicht (Maßn. Nr. im Pool: 1.0) . Die Maßnahme wurde auf dem Flurstück 31/1 der Flur 13 in der Gemarkung Cappeln umgesetzt.

Kartographische Darstellung der Werteinheitenzuordnung
Gemeinde Emstek – Kompensationspool Gut Schwede
Kartenreferenz 1.0./18

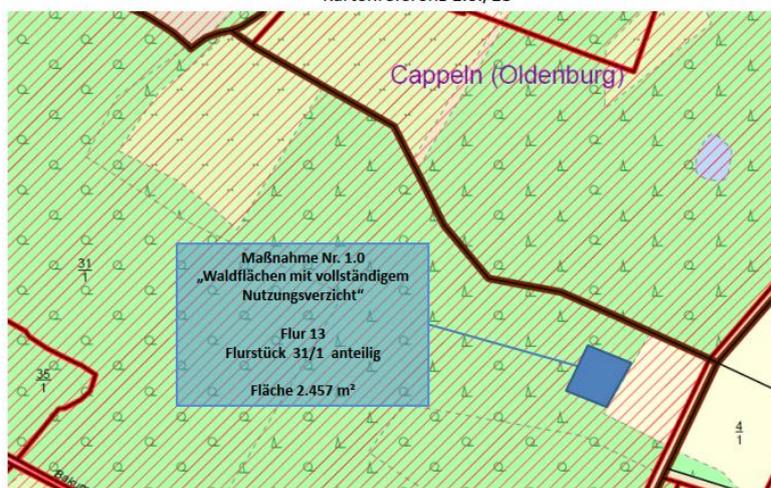


Abbildung 9: Übersicht Abgrenzung der externen Kompensationsmaßnahme mit Flächenpool Schwede

Artenschutz-Verträglichkeit

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

- *Relevante Arten im Plangebiet*

Anhand der im Plangebiet ausgeprägten Habitatstrukturen wird das Potential für ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten abgeschätzt.

Vögel: Die Gehölzbiotope bieten allgemein Potenziale für freibrütende Vogelarten. Einzelne Bäume mit geeignetem Stammdurchmesser (Brusthöhendurchmesser (BHD) > 0,3 m) können zudem geeignete Niststandorte für höhlenbrütende Vogelarten bieten. Brutvorkommen bodenbrütender Arten sind allenfalls in den Randbereichen und in den nördlichen Gehölzen und Ruderalfluren zu erwarten. Zudem ist an den Bestandsgebäuden ein Vorkommen gebäudebewohnender Vogelarten nicht auszuschließen. Insgesamt ist aufgrund der bestehenden Nutzungen allenfalls ein Vorkommen siedlungstoleranter, ubiquitärer Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Rotkehlchen) zu erwarten.

Fledermäuse: Aufgrund der vorhandenen Gehölze und Gebäude sind einzelne Quartiere von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen. Die Gehölze weisen jedoch überwiegend einen geringen Stammdurchmesser auf und besitzen deswegen nur ein geringes Potential für Fledermaushöhlen.

Sonstige Artgruppen: Vorkommen von anderen streng geschützten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumsprüche andererseits, nicht zu erwarten.

- *Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG):*

Grundsätzlich kann es bei einer Baufeldfreimachung, der unvermeidbaren Beseitigung von Gehölzen und Einzelbäumen sowie bei dem Umbau/Abriss von Bestandsgebäuden zur Tötung von Vögeln bzw. zur Zerstörung von Gelegen, sowie zur Betroffenheit von Fledermausquartieren kommen. Die Betroffenheit von aktuell besetzten Niststätten und Quartiersqualitäten für Fledermäuse kann vermieden werden, indem die Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten und der Sommerquartierszeiten von Fledermäusen im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) erfolgt.

Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, sollte durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet, bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist unmittelbar vor der Fällung von Altbäumen oder vor Arbeiten an Gebäuden durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

- *Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)*

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase begrenzt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich. Hier sind ähnliche Habitatstrukturen (u. a. Gärten, nördlich gelegenes Regenrückhaltebecken) vorhanden.

Mit der Erweiterung des Feuerwehrstandortes ist voraussichtlich kein signifikant erhöhtes Störpotenzial für die potenziell vorkommende Tierwelt abzuleiten. Es ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der Bestandsnutzung im Plangebiet bereits an einen gewissen Störungsgrad gewöhnt ist. Daher kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art nicht zu erwarten ist.

- *Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)*

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch die bauzeitliche Anpassung vermieden werden (s.o.). Zudem ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für freibrütende, gehölzgebundene Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Weiterhin ist unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist. Werden bei der Begehung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, ist entsprechend vor einer Fällung bzw. Gebäudeumbau/-abriss ein geeigneter Ausgleich zu schaffen.

- *Fazit:*

Unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Maßnahmen sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen, die der Aufstellung des Bebauungsplanes dauerhaft entgegenstehen.

Natura 2000-Verträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung ist kein Natura 2000-Gebiet lokalisiert. Das nächstgelegene FFH-Gebiet NSG Baumweg (EU-Kennzahl: 3014-302) befindet sich rund 5,7 km nördlich des Geltungsbereiches. Das Gebiet ist als naturnaher Laubwald als bedeutender Lebens- und Rückzugsraum verschiedenster Tier-, Pilz- und Pflanzenarten im

Naturraum Cloppenburger Geest unter Schutz gestellt.⁴ Die Planung verursacht keine Fernwirkungen, die sich negativ auf Schutzziele- und -zwecke des FFH-Gebietes auswirken.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet Niederungen der Süd- und Mittelradde und der Marka (EU-Kennzahl: DE3211-431) befindet sich westlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 19,7 km.⁵

Aufgrund der großen Distanz zwischen dem Plangebiet und dem EU-Vogelschutzgebiet sowie der fehlenden Fernwirkungen der Planung sind negative Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet nicht ersichtlich.

Den vorstehenden Ausführungen entsprechend ist somit von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung auszugehen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Plangebiet sowie direkt angrenzend befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Schlatt bei Garthe (LSG CLP 00016) liegt etwa 1,3 km östlich des Geltungsbereiches.⁶ Die Planung verursacht aufgrund der Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet sowie der Lage des Plangebietes im Siedlungsgebiet von Emstek keine schädlichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet. Zudem befindet sich bereits Bebauung zwischen dem Geltungsbereich und dem Schutzgebiet.

Landschaftsplanung

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Emstek nicht vor.

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg (1998) befindet sich das Plangebiet nicht in einem Bereich mit geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft. Dem Siedlungsgebiet von Emstek wird eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zugeordnet.⁷ Naturschutzfachliche Maßnahmen werden für das Siedlungsgebiet von Emstek nicht formuliert.⁸

Grundsätzlich ist aufgrund des Alters des Landschaftsrahmenplans nicht mehr von einer vollständigen Aktualität der Ziele des Landschaftsrahmenplans auszugehen. Unabhängig davon stehen die in 1998 formulierten Ziele der mit der vorliegenden Planung vorgesehenen Erweiterung eines bestehenden Feuerwehrstandortes nicht entgegen.

5.7 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für die technische Infrastruktur (Trink- und Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) sind vorhanden und können bedarfsorientiert erweitert werden.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen sowohl Telekommunikationslinien der Telekom als auch Versorgungsleitungen der EWE (Strom, Gas) und des OOWV (Wasser). Die ungefähre Lage

⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: April 2023)

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: April 2023)

⁶ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: April 2023)

⁷ Vierstufiges Modell: Wertstufe 1 – wenig eingeschränkt; Wertstufe 2 – mäßig eingeschränkt; Wertstufe 3 – eingeschränkt; Wertstufe 4 – stark eingeschränkt

⁸ Landkreis Cloppenburg (1998): Landschaftsrahmenplan Landkreis Cloppenburg.

der Versorgungsleitungen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Verlauf der Leitungen vor Baubeginn zu prüfen. Es sind ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

Löschwasserversorgung

Der Löschbereich umfasst laut DVGW W405 sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Der bestehende Unterflurhydrant 054067 im Kreuzungsbereich des nördlichen Fuß- und Radweges mit der Halener Straße kann bei Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der Bebauung bereitstellen. Eine funktionsfähige Löschwasserversorgung ist somit für das Plangebietes bereits vorhanden. Eventuell notwendige Änderungen oder Erweiterungen sind mit der Feuerwehr und dem Landkreis Cloppenburg im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans abzustimmen.

Derzeit befindet sich auf dem Gelände ein Überflurhydrant an einer Sticheitung. Zum Schutz der Trinkwasserhygiene wird sein Fortbestand vom OOWV nicht akzeptiert werden. Sofern weiterhin Hydranten auf dem Gelände zu Übungszwecken benötigt werden, die aus dem Trinkwassernetz gespeist sind, ist eine frühzeitige Einbindung des OOWV erforderlich, um die Mindestanforderungen zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene einhalten zu können. Der Zeitpunkt der Einbindung des OOWV ist so zu wählen, dass die Trinkwasser-Leitungsführung im Plangebiet und in geplanten Gebäuden noch frei gestaltbar ist.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Hierzu wird vom Planungsbüro INGWA ein Oberflächenentwässerungskonzept⁹ erstellt.

Der bisher vorliegende Vorentwurf sieht die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Rückstauvolumen von 260 m³ im Nordwesten des Plangebietes vor. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser kann so schadlos abgeleitet und gedrosselt abgegeben werden.

Bei einem Hundertjährigen Wasser ist von einer Überflutung des Geländes durch die *Emsteker Brake* bis 51,25 m ü. NHN auszugehen. Daher wird östlich angrenzend an das Regenrückhaltebecken zusätzlich eine Überstaufläche für die *Emsteker Brake* mit einem Rückstauvolumen von 950 m³ vorgesehen. Beide Flächen befinden sich außerhalb der Gemeinbedarfsfläche auf einer privaten Grünfläche. Das bestehende Geländeniveau im Bereich der Überstaufläche bleibt erhalten.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist das Gelände vor Überschwemmungen zu schützen und daher durch entsprechende Geländemodellierung mittels einer Aufschüttung zu erhöhen. Eine

⁹ Planungsbüro INGWA (11.09.23): Oberflächenentwässerungskonzept – Feuerwehr Halener Straße. Oldenburg, Lageplan und Querschnitte, Vorentwurf

Überflutung des Gebäudes und der Außenanlagen kann so vermieden werden. Im Bereich des gekennzeichneten Räumstreifens kann auf eine Erhöhung des Geländes verzichtet werden, sofern geeignete Vorkehrungen (z.B. Stützwand) getroffen werden, die eine Überschwemmungsfreiheit der Gemeinbedarfsfläche außerhalb des Räumstreifens garantieren.

Landesmessstellen Grundwasser

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in einer Entfernung von rd. 500 m nordwestlich zwei Landesmessstellen, die vom NLWKN betrieben und unterhalten werden. Innerhalb und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keine Messstellen. Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die vorhandenen Messstellen sind aus planerischer Sicht nicht erkennbar.

5.8 Belange des Verkehrs

Erschließung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gemäß § 4 Abs. 1 NStrG und wird über die Halener Straße mittels zweier Zufahrten erschlossen. Um Kollisionen während der Alarmfahrten zu vermeiden, erfolgt die Zufahrt der Feuerwehrleute zu den Parkplätzen über die südliche Zu- und Abfahrt und die Abfahrt der Rettungsfahrzeuge über die nördliche.

Für die direkte Erschließung an die Halener Straße (K178) ist gemäß § 18 Abs. 1 NStrG innerhalb der Ortsdurchfahrt die Gemeinde zuständig. Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Lönningen durchzuführen. An den Zufahrten sind die Sichtdreiecke nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Straßenfahrbahn freizuhalten.

Notwendige Einstellplätze

Die laut § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO notwendigen Einstellplätze für PKW sind im Zuge der Umsetzung der Planung innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Richtwerte hierzu liefern die Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Emstek Schulzentrum/ KiGa St. Franziskus“ befindet sich in fußläufiger Entfernung (450m Luftlinie). Die Haltestelle wird von den Linien 937 und 970 angefahren. Die An- und Abfahrzeiten decken vorrangig die Bedarfe des Schülerverkehrs.

5.9 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Der Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Emstek gibt als Maßnahme zur langfristigen Sicherung eines angemessenen Brandschutz- und Hilfeleistungsdienstes in der Gemeinde den Umbau/ die Erweiterung des Feuerwehrhauses vor.

Die vorliegende Planung unterstützt die angestrebten Ziele zur Sicherung einer zukunftsorientierten Brandbekämpfung innerhalb der Gemeinde. Durch die Schaffung eines Planungsrechts mittels der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 ermöglicht die Gemeinde eine zeitnahe Umsetzung der geplanten Erweiterung und Modernisierung des Feuerwehrstandortes.

5.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{\text{häufig}}$)

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit.

In der Realität sind jedoch örtliche Überschwemmungen bekannt. Diese werden im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes über eine eingeplante Überstaupfläcche berücksichtigt. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

5.11 Belange des Bodenschutzes

Das Plangebiet liegt laut des NIBIS Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>, 02.01.2023) innerhalb eines durch Altbergbau beeinflussten Standortes. Zum einen innerhalb des Feldes Goldenstedt/ Oythe (Karbon), zum anderen im Feld Goldenstedt/ Visbek (Zechstein). In beiden Feldern wird Erdgas gefördert. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bergwerkfeldes Münsterland Kohlenwasserstoffe, in welchem Kohlenwasserstoff als Bodenschatz gilt. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Bergwerkfeldes hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das gesamte Gemeindegebiet sich innerhalb des Bergwerkfeldes befindet.

6 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Emstek führt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren 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.

6.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

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

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind 24 Stellungnahmen eingegangen. Darunter 17 ohne Anregungen und Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung. Nachfolgend werden die eingegangenen Anregungen und Hinweise der jeweiligen Träger öffentlicher Belange aufgeführt und abgewogen.

Landkreis Cloppenburg

Sowohl die Untere Denkmalschutzbehörde, als auch die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg verweisen auf eine Vervollständigung bzw. Korrektur der Hinweise auf der Planzeichnung.

- Die Hinweise auf der Planzeichnung werden entsprechend der mitgeteilten Formulierungen angepasst.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg teilt mit, dass die Eingriffsregelungen abzarbeiten sei.

- Die Eingriffsregelung ist in das Kapitel 5.6 integriert. Die notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen sind vertraglich mit dem Kompensationsflächenpool vereinbart und bereits umgesetzt.

Weitere Anmerkungen und Hinweise beziehen sich auf die Umsetzung des Bebauungsplan und sind auf nachgelagerter Ebene zu prüfen. Im Wesentlichen bestehen daher sowohl aus bauleitplanerischer, naturschutzfachlicher, denkmalschutzfachlicher, wasserwirtschaftlicher, bodenschutzfachlicher und brandschutztechnischer Sicht seitens des Landkreises Cloppenburg keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom verweist auf Telekommunikationslinien, die sich innerhalb des Plangebietes befinden.

- Es wurde in der Begründung ein Hinweis hierzu im Kapitel 5.7 ergänzt.

Die weiteren Hinweise beziehen sich auf die Bauausführung und werden zur Kenntnis genommen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStV)

Die NLStV bestätigt, dass sich das Plangebiet innerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG) befindet.

- Der Hinweis wurde in der Begründung in Kapitel 5.8 ergänzt.

Die weiteren Hinweise betreffen die Umsetzung des Bebauungsplans und werden zur Kenntnis genommen.

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

Der NLWKN verweist auf zwei von ihm betriebenen Messstellen, die sich in einer etwa 500 m Entfernung nordwestlich vom Plangebiet befinden. Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung. Die Landesmessstellen dürfen in ihrer Funktionalität durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

- Innerhalb und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keine Messstellen. Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die vorhandenen Messstellen sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet aus planerischer Sicht nicht erkennbar.

EWE Netz GmbH

Es wird auf den Verlauf von Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes hingewiesen.

- Der Verlauf der Leitungen wurde entsprechend in der Planzeichnung vermerkt.

Die weiteren Hinweise betreffen die Umsetzung des Bebauungsplans und werden zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Die Anmerkungen und Hinweise des LBEG beziehen sich auf die Umsetzung des Bebauungsplans und sind im Zuge dessen zu prüfen.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)

Es wird auf den Verlauf von Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes hingewiesen.

- Der Verlauf der Leitungen wurde entsprechend in der Planzeichnung vermerkt.

Die weiteren Hinweise beziehen sich auf die Umsetzung des Bebauungsplans und werden zur Kenntnis genommen.

7 Inhalte der Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Es ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen u.a.:

- Fahrzeughallen mit Geräteräumen
- Sozialräume mit Koch- und Ausschankgelegenheit
- Schulungs- und Besprechungsräume
- Umkleide- und Sanitärräume
- Werkstatt sowie Technik- und Lagerräume
- Verwaltungsräume
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Feuerwehr
- Übungsfläche

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,45 und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Damit kann verhindert werden, dass das Gebäudevolumen insbesondere in seiner Höhe maßgeblich das der umliegenden Bebauung übersteigt.

Um die bedarfsgerechten Rangierflächen und Einstellplätze für das geplante Vorhaben zu ermöglichen ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen i. S. v. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Aufgrund der benötigten Gebäudelängen zur Unterbringung der notwendigen Nutzungen, wie beispielsweise die Fahrzeughalle, ist abweichend hiervon gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Ein zusammenhängender Baukörper erleichtert die Bewegungsabläufe und minimiert zeitliche Verluste durch Gebäudewechsel.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche orientiert sich in ihrer Lage an der vorliegenden Vorhabenplanung. Um zukünftige Erweiterungen zu ermöglichen, wird die baulich mögliche Tiefe erhöht, sodass eine Gebäudetiefe bis 22 m erreicht werden könnte.

7.4 Grünordnungsmaßnahmen

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken/ Übungs- und Überschwemmungswiese“ festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Regenrückhaltebecken
- Übungswiese
- Überstauffläche

Zur Sicherstellung einer schadlosen Oberflächenentwässerung sind entsprechende Maßnahmen nach Maßgabe des wasserrechtlichen Verfahrens auszuführen.

Um die bestehende Gehölzstruktur entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs zu schützen sind innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) festgesetzten Fläche die vorhandenen Bäume und Sträucher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten.

Um eine durchgehende blickdichte Wirkung zu erzielen, sind fehlende und lückige Bestände gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB durch Pflanzung standortheimischer Gehölze der beigefügten Gehölzartenauswahl (Laubsträucher Höhe: 50-100 cm, Bäume Stammumfang 10-12 cm) zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Anteil der zu pflanzenden Bäume soll ca. 10 % betragen. Großkronige Bäume sind mit Pflanzabständen von 10 m anzuordnen. Zur Sicherstellung einer dichten Eingrünung soll die Bepflanzung von Sträuchern in Pflanzabständen von lochversetzt ca. 1,5 m erfolgen. Ausfälle sind artgleich zu ersetzen. Überschwemmung und Modellierung des Geländes

Aufgrund des nördlich des Plangebietes verlaufenden Gewässers *Emsteker Brake* können Überschwemmungen des Plangebietes stattfinden. Bei einem hundertjährigen Ereignis ist mit einer Wasserspiegellhöhe von 51.25 m ü. NHN zu rechnen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

ist das Gelände daher durch entsprechende Geländemodellierung (Aufschüttung) vor Überschwemmung zu schützen.

Im Bereich des gekennzeichneten Räumstreifens kann auf eine Anhebung des Geländeniveaus verzichtet werden, sofern geeignete Vorkehrungen getroffen werden, die eine Überschwemmungsfreiheit der Gemeinbedarfsfläche außerhalb des Räumstreifens garantieren.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 10.977 m² auf.

Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Feuerwehr“	8.575 m ²
Private Grünfläche	2.402 m ²
Davon mit Erhaltungs- und Anpflanzgebot	960 m ²
Davon mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken/ Übungs- und Überschwemmungswiese“	1.427 m ²

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:	29.11.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	14.12.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20.12.2023
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	- 24.01.2024
Satzungsbeschluss durch den Rat	13.03.2024

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 145 „Feuerwehr Halener Straße“ beigelegt.

Emstek, den

(M. Fischer)
Der Bürgermeister