

Bebauungsplan Nr. 14 „ecopark – Nord-Allee“ Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

1. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 14 liegt in einem Teil des ecoparks, der bereits zum großen Teil realisiert ist. In der Vergangenheit lagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 bereits Planungs- und Baurechte durch die Bebauungspläne ecopark Nr. 1 und 3 vor. Die beiden Bebauungspläne setzten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 14 das Erschließungskonzept/ die Verkehrsflächen sowie Gewerbegebiete fest. Die beiden Bebauungspläne wurden durch den Zweckverband ecopark aufgestellt. Das OVG Lüneburg hat jedoch mit Urteil vom 1. Senat vom 08.05.2014 (1 KN 102/11) entschieden, dass eine Bauleitplanung als übertragene Aufgabe an Zweckverbände unzulässig ist. Die Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 3 wurden damit unwirksam. Die Bebauungspläne wurden allerdings zum Teil bereits realisiert. Im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 14 befinden sich bereits eine Vielzahl von Gewerbebetrieben. Für das östliche Plangebiet bestehen randlich Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 87.1.

Die Gemeinde Emstek hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 die nicht mehr wirksamen Bebauungspläne ecopark Nr. 1 und Nr. 3 (soweit Letzterer nicht bereits durch den Bebauungsplan Nr. 8 überplant worden ist) wieder aufgelegt und damit die in den letzten Jahren aufgetretenen Genehmigungs- und Steuerungsunsicherheiten beseitigt. Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption und die Erschließungskonzeption des Bebauungsplanes Nr. 1, seiner 1. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 3 wird aufgenommen und an die Realitäten angepasst. Zudem wird am südöstlichen Rand des Plangebietes die flächenmäßige Erweiterung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebes durch die Ausweisung von zusätzlichen Gewerbegebietsflächen planungsrechtlich abgesichert.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Am südöstlichen Rand des Plangebietes wird die flächenmäßige Erweiterung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebes durch die Ausweisung von zusätzlichen Gewerbegebietsflächen planungsrechtlich abgesichert. Hierbei erfolgt eine Inanspruchnahme einer halbruderalen Gras- und Staudenflur in Verbindung mit einem naturfernem Staugewässer sowie von Ackerfläche auf einer Fläche von insgesamt 9.473 m². Hieraus ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen bzw. Boden im Sinne der Eingriffsregelung.

Der übrige Bereich des Geltungsbereiches ist gemäß Besprechung mit dem Landkreis Cloppenburg im Juni 2023 nach § 34 BauGB zu beurteilen. Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung sind auf dieser Grundlage nicht abzuleiten. Mit der Planung sind für den Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 87.1 keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu prognostizieren.

Ausgehend von der realen Nutzung werden mit Umsetzung der Planung umfangreiche Versiegelungen vorbereitet. Grundsätzlich ermöglicht der Bebauungsplan eine Versiegelung bis zu 80 %. Sofern nicht bereits durch bestehende gewerbliche Bebauung versiegelt, handelt es sich bei den noch unversiegelten betroffenen Biotoptypen hauptsächlich um Intensivgrünland und Acker - bei Umsetzung der Planung gehen diese dauerhaft verloren. Auch für die Fauna gehen im Zuge der Bebauung Lebensräume dauerhaft verloren. Mit dem Verlust der Acker- bzw. Grünlandfläche ist Lebensraum, insbesondere für Arten der offenen Landschaft, nicht

mehr gegeben. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein regelmäßig von Kiebitz und Feldlerchen genutztes Brutgebiet. Dieser Sachverhalt wurde bereits in den Bebauungsplänen Nr. 4 und Nr. 5 aufgrund von faunistischen Erfassungen aus dem Jahr 2017 ausführlich dargestellt und betroffene Kiebitz und Feldlerchenreviere in der entsprechenden Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen für Arten der offenen Landschaft sind mit der vorliegenden Planung nicht zu prognostizieren.

Hinsichtlich Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung werden mit der vorliegenden Planung werden der innerhalb des Plangebietes verlaufende Wasserzug mit angrenzenden Bäumen und Sträuchern und einem uferbegleitenden Weg sowie die halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte, die als Staugewässer der Oberflächenentwässerung dient, als Maßnahmenfläche festgesetzt. Weiter werden die einrahmenden Gehölzstrukturen am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes dauerhaft zum Erhalt festgesetzt (P 2). Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die Höhe der Gebäude auf max. 15 m beschränkt.

Mit der Planung ergibt sich durch die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen nach dem Osnabrücker Bilanzierungsmodell ein Defizit von 6.189 Werteinheiten unter Berücksichtigung der innergebietlichen Anpflanzfläche (P1). Als plangebietsexterne Kompensation werden innerhalb des Kompensationsflächenpools Gut Schwede dem Bebauungsplan 6.189 Werteinheiten zugeordnet und gesichert. Der Kompensationsflächenpool ist durch den Landkreis Cloppenburg anerkannt. Bei der Maßnahme, die bereits umgesetzt ist, handelt es sich um eine Waldfläche mit Nutzungsverzicht (Maßnahme Nr. 1.0). Die Maßnahme wurde auf dem Flurstück 45 (anteilig) der Flur 13 in der Gemarkung Cappeln umgesetzt. Die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung können durch die Ausgleichsmaßnahme vollständig kompensiert werden.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** nach § 3 (1) BauGB sind keine Anregungen eingegangen.

Während der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hat der Landkreis Cloppenburg darauf hingewiesen, dass ein aktuelles Geruchsgutachten zu erstellen sei. Der Anregung wurde entsprochen. Entsprechende gutachterliche Aussagen wurden in den Planunterlagen ergänzt.

Der Landkreis Cloppenburg hat Hinweise zum Konzept der Oberflächenentwässerung vorgebracht. Bei der Einleitung von Oberflächenwasser in den Bührenener Bruchbach sei die Dimensionierung der Rückhaltung nach dem aktuellen Stand der Technik gemäß dem Überflutungsnachweis in Verbindung mit dem Arbeitsblatt der DWA A-117 durchzuführen. Das zwischen dem Gewässerverbund (Staugraben) mittig des Plangebiets und dem Regenrückhaltebecken südlich des Plangebiets liegende Verbindungsgewässer dritter Ordnung sei auf Grund seiner Eigenschaft als Staugewässer und Verbindungsgewässer hydraulisch in Bezug auf seine Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Die Gemeinde Emstek hat dazu die folgende Abwägung getroffen: Der Bührenener Bruchbach schließt südwestlich des Plangebietes an. Die im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten Gewerbegebiete grenzen nicht an den Bruchbach an. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in den Bruchbach ist nicht vorgesehen. Für die Ober-

flächenentwässerung des gesamten ecoparks liegt ein genehmigtes Entwässerungskonzept vor. Der ecopark ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 zudem vollständig erschlossen. Ein Großteil der Grundstücke ist bereits bebaut und wird gewerblich genutzt. In der Vergangenheit war das Plangebiet bereits fast vollständig durch die Bebauungspläne Nr. 1 und 3 überplant. Insofern geht die Gemeinde Emstek davon aus, dass die Entwässerung des ecoparks bereits abschließend grundsätzlich geregelt ist und dass nur im Zuge der Bebauung einzelner Gewerbegrundstücke Genehmigungsverfahren für die Oberflächenentwässerung erforderlich sind. Dabei sind Bauanträge an den Landkreis Cloppenburg und Entwässerungsanträge für Regenwasser an den Zweckverband zu stellen. Durch die Planung wird kein zusätzlicher Bedarf/ keine neue Versiegelung in relevantem Umfang vorbereitet.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat Hinweise zum Umgang mit dem Schutzgut Boden vorgebracht. Mit Grund und Boden sei gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen. Die Gemeinde hat dazu abgewogen, dass die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Emstek seit Jahren über Bebauungspläne im ecopark gesichert ist, die entsprechend der Nachfrage sukzessive aufgestellt werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek ist der ecopark bereits in seiner Gesamtheit als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 lagen in der Vergangenheit bereits Planungsrechte vor. Das Plangebiet ist zum großen Teil bereits realisiert. Die noch verbliebenen landwirtschaftlichen Flächen werden nicht erstmalig neu überplant. Insofern entspricht die Planung der Zielsetzung mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Der OÖVV hat auf seine Leitungen im Plangebiet und angrenzend hingewiesen und Hinweise zur Löschwasserversorgung vorgebracht. Gemäß beigefügtem Lageplan befinden sich die Hauptleitungen innerhalb der Verkehrsflächen. Auf den privaten Grundstücken befinden sich Anschlussleitungen. Ein Hinweis auf die Leitung wird in die Begründung aufgenommen, eine Darstellung im Planteil ist entbehrlich. Auch die Aussagen zur Löschwasserversorgung wurden in der Begründung ergänzt.

Die EWE Netz GmbH hat auf die Möglichkeit der Leitungsabfrage im Internet verwiesen. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt.

Im Rahmen **der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit** hat ein ansässiger Betrieb ausgeführt, dass die Zerlegung und die Veredelung von Geflügelprodukten in einem Gewerbegebiet zulässig sei. Der Betrieb weise jedoch darauf hin, dass eine Änderung erfolge, wenn die Verarbeitung und Zerlegung eine Tagesleistung von 75 t/d übersteige. Dann werde die Produktion nach Bundesimmissionsschutzrecht betrachtet. Derzeit wären diese Verarbeitungszahlen nicht angedacht und würden in den nächsten Jahren auch nicht erreicht. Um aber den Standort für alle zukünftigen Erweiterungen zu sichern, wird um einen Vermerk in den textlichen Festsetzungen unter 1. a) gebeten. Da es sich um einen Lebensmittelbetrieb handle und es in der Hauptsache gekühlte Räumlichkeiten gebe, befinde sich am Standort eine Kälteanlage mit dem Kältemittel Ammoniak. Diese Anlage liege derzeit unter dem Schwellenwert von 3t. In der nächsten Zeit werde dieser Schwellenwert nicht überschritten. Auch hier wird auf die weiteren Standortsicherungen hinweisen. Ab einem Schwellenwert von 3t würden diese Anlagen unter das Bundesimmissionsschutzgesetz fallen. Auch hierzu wurde um eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen gebeten. Die Gemeinde hat dazu die folgende Abwägung getroffen: In den Gewerbegebieten GE 1 sind - mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Freiflächenphotovoltaik Anlagen - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. Der Bebauungsplan trifft keine weiteren Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art. In Gewerbegebieten sind nach § 8 Abs. 1 BauNVO nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 sollen - unter

Berücksichtigung der Bestandsnutzungen und der Umgebungsnutzungen - Gewerbegebiete und keine Industriegebiete festgesetzt werden. Industriegebiete dienen überwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Ansiedlung von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben würde der Zielsetzung für diesen Teil des ecoparks entgegenstehen. Über konkrete Vorhaben ist zukünftig im Rahmen von Genehmigungsverfahren durch die Genehmigungsbehörde zu entscheiden. Dem kann an dieser Stelle nicht vorgegriffen werden, auch nicht durch Ergänzungen der textlichen Festsetzungen. Die Zulässigkeit von konkreten Vorhaben ergibt sich durch das Baurecht und das Immissionsschutzrecht unmittelbar und wird im Genehmigungsverfahren geprüft.

Ein Betrieb hat darauf hingewiesen, dass die Entwicklung von Kleinwindkraftträdern im Dachbereich weiter voranschreite. Um auch in der Zukunft alle auf dem Markt befindlichen guten Systeme zur Erzeugung von erneuerbaren Energien zu nutzen, wird darum gebeten, in den textlichen Festsetzungen einen weiteren Vermerk aufzunehmen, wie weit Dachhöhen mit solchen Anlagen überschritten werden dürfen. Die derzeit beschriebenen 2m in der Bauordnung werden für zu wenig gehalten. Die Überschreitung der Gebäudehöhe für technische Anlagen um bis zu 3m ebenfalls. Die Gemeinde hat dazu die Abwägung getroffen, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise weitestgehend aus den Bebauungsplänen 1 und 3 und den angrenzenden Bebauungsplänen übernommen sind, so auch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m. Eine Gebäudehöhe von 15 m ist einheitlich für den ecopark festgesetzt. Für technisch bedingte Anlagen wie z.B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m zulässig. Die Überschreitungsmöglichkeit wird als ausreichend erachtet. Sie ist geeignet, einer Überprägung der Umgebungsbebauung durch zu hohe bauliche Anlagen vorzubeugen. Der Anregung zur Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit wurde daher nicht gefolgt.

Während der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger** hat der Landkreis Cloppenburg bezüglich der Oberflächenentwässerung auf seine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen (s.o.) und ergänzende Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf den NIBIS Kartenserver zur Ermittlung der Baugrundverhältnisse verwiesen. Die Baugrundverhältnisse werden auf Ebene der Objektplanung analysiert.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf den viersprurigen Ausbau der B 72/ E 233 hingewiesen. Die Ausbauplanung sei zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat dazu abgewogen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 am nördlichen Rand, die für die Ausbauplanung der E 233 erforderlichen Flächen ausspart.

Die EWE Netz GmbH hat auf die Möglichkeit der Leitungsabfrage im Internet verwiesen. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt.

4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Plangebietes wurden öffentliche Grünflächen bzw. Maßnahmenflächen festgesetzt, um eine weitere Durchgrünung des Gebietes zu sichern und eine Eingrünung zu gewährleisten. Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der übergeordneten Planungsabsichten bzw. vorbereitenden Bauleitplanung ergeben sich keine Standortalternativen.