



## **Bebauungsplan Nr. 54**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

#### **1. Ziel der Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 "Gewerbegebiet Am Bahnhof" erstreckt sich nördlich des ehemaligen Bahnhofs von Herzlake. Er reicht im Süden und Westen bis zur Boschstraße (einschließlich der Straße und Lärmschutzwall), im Norden grenzt er an die Bundesstraße 213 (B 213) und im Osten an die Holter Straße (L 55). Er umfasst damit vollständig die bisherigen Bebauungspläne Nr. 15, 24, 26, 35 sowie den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 37.

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend durch die Firma Brüggen genutzt, insbesondere der gesamte nördliche Bereich des Plangebietes wird vollständig durch diesen Betrieb in Anspruch genommen. Das Betriebsgelände erstreckt sich im Bereich des Plangebietes bisher über fünf Bebauungspläne (Nr. 15, 24, 26, 35 und 37). Einzelne Produktionsgebäude liegen teilweise in unterschiedlichen Bebauungsplänen mit unterschiedlichen Festsetzungen. Mit der Zusammenfassung der fünf Bebauungspläne zu einem Bebauungsplan soll das bestehende Planungsrecht übersichtlicher und für die Praxis handhabbar gemacht werden. Ein weiteres Planungsziel ist die Neuordnung der Erschließung des Gewerbegebietes. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird die Verkehrsfläche der Boschstraße bisher teilweise für betriebliche Zwecke genutzt (Rangierfahrten, Be- und Entladevorgänge oder auch Lagerung). Durch diese zweckentfremdete Nutzung kann die Verkehrssicherheit gefährdet werden, auch können sich dadurch haftungsrechtliche Probleme ergeben.

Auch die übrigen Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne sollen harmonisiert werden. Damit kommt für das Gebiet zukünftig ausschließlich die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Anwendung. Im Rahmen der Harmonisierung der Festsetzungen erfolgt auch eine Neuordnung der möglichen Schallemissionskontingente. Aufgrund der südlich des Plangebietes liegenden Wohngebiete sowie aufgrund der bisher bestehenden Festsetzungen ergeben sich für das Plangebiet hinsichtlich der Schall-Emissionen nur eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten.

#### **2. Verfahrensablauf**

##### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rathaus der Samtgemeinde in der Zeit vom 13.09.2016 bis zum 14.10.2016. Von den Bürgern gingen in diesem Rahmen keine Anregungen ein.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 13.09.2016. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 14.10.2016 aufgefordert.

Vom Landkreis Emsland wurde in diesem Rahmen auf den geplanten vierstreifigen Ausbau der B 213 zur E 233 und die vorgesehene Abfallentsorgung durch den Landkreis hingewiesen.

Von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde auf die zu beachtenden Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie das erforderliche Zu- und Abfahrtsverbot, die mögliche Blendwirkung durch die gewerbl. Nutzungen und das Einfriedungserfordernis für die gewerblichen Grundstücke gegenüber den Landes- und Bundesstraßen hingewiesen. Weiter wurde auch auf mögliche Immissionen durch den Verkehr sowie auf eine bestehende Vereinbarung mit der Gemeinde zur Unterhaltung der Kanalisation hingewiesen.

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH, der EWE Netz GmbH, dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ wurden Hinweise zum vorhandenen Leitungsnetz gegeben.

Die Industrie und Handelskammer (IHK) begrüßte das Bauleitplanvorhaben als Beitrag zur Wirtschaftsförderung und regt an, bei der Geräuschkontingentierung Belastungen der Betriebe zu vermeiden und die betroffenen Betriebe in den weiteren Planungsprozess möglichst einzubinden.

Die Landwirtschaftskammer wies auf die regelmäßig mögliche Geruchsbelastung, die auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung angrenzender landw. Nutzflächen als unvermeidbar zu akzeptieren sei, hin. Der Unterhaltungs- und Landschaftsverband „Untere Hase“ wies auf mögliche Erschwernisse hinsichtlich seiner Unterhaltungsverpflichtungen hin.

### Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden zugeleitet. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.07.2017 bis einschließlich 10.08.2017 statt.

Es wurde eine private Stellungnahme von einem Grundstückseigentümer vorgetragen, der mit den für sein, bisher noch nicht gewerblich genutztes, Grundstück vorgesehenen Geräuschkontingenten nicht einverstanden war, da diese zu niedrig seien.

Vom Landkreis Emsland wurden keine Anregungen vorgetragen.

Von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden die Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung teilweise wiederholt und zusätzlich darauf hingewiesen, dass innerhalb der Bauverbotszone an der B 213 in Bezug auf das dort geplante Regenrückhaltebecken keine Abgrabungen zulässig seien.

Die Industrie und Handelskammer (IHK) begrüßte das Bauleitplanvorhaben als Beitrag zur Wirtschaftsförderung und regt erneut an, bei der Geräuschkontingentierung Belastungen der Betriebe zu vermeiden und die betroffenen Betriebe in den weiteren Planungsprozess möglichst einzubinden. Für das Unternehmen Ernst Rickermann Landhandel GmbH sollten die vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt und eine genaue schalltechnische Beurteilung für das Grundstück Boschstraße 5 vorgenommen werden.

### **3. Beurteilung der Umweltbelange**

Mit der vorliegenden Planung soll ein vorhandenes Gewerbegebiet, das sich bisher über fünf verschiedene, bereits bestehende Bebauungspläne erstreckt, zu einem Bebauungsplan zusammengefasst werden. Weiterhin erfolgt eine teilweise Neuordnung

des Erschließungssystems und eine Neufestlegung der Schallemissionskontingente, mit der sowohl die Schutzansprüche der benachbarten Wohnbebauung als auch die jeweiligen betrieblichen Erfordernisse berücksichtigt werden und eine möglichst gerechte Verteilung der Schall-Kontingente berücksichtigt wird.

Da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch den Bebauungsplan Nr. 54 nicht wesentlich geändert und damit insbesondere die versiegelbaren Bodenflächen sowie die festgesetzten Gehölzflächen in ihrem Umfang gleich geblieben sind, kommt es gegenüber den bisherigen Bebauungsplänen zu keinen erheblichen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild). Die den bisherigen Bebauungsplänen zugeordneten externen Kompensationsmaßnahmen bleiben weiterhin bestehen.

Der Abfluss des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll durch Regenwasserrückhalteanlagen auf das natürliche Maß gedrosselt werden. Dazu wurden für die überwiegenden Teilflächen des Gewerbegebietes bereits Regenwasserrückhalteflächen festgesetzt. Es entstehen damit durch die Zusammenfassung der Bebauungspläne keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes. Sofern die Umsetzung der Rückhalteanlage im Bereich der Bauverbotszone an der B 213 aufgrund der Bedenken des Niedersächsischen Landesamtes für Straßenbau und Verkehr nicht möglich ist, stehen auf den übrigen Betriebsflächen ausreichend alternative Möglichkeiten für eine entsprechende Regenwasserrückhaltung (Rückhaltebecken oder Stauraumkanäle) zur Verfügung.

Die Plangebietsfläche ist aufgrund ihrer bereits bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet nur von untergeordneter Bedeutung für die Fauna. Da im Rahmen der vorliegenden Planung vorhandene Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten bleiben bzw. zusätzlich festgesetzt werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu erwarten. Für die im Einzelfall mögliche Beseitigung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet bleiben, da die Freiflächen- und Gehölzbrüter auf die benachbarten Ackerbiotope und auf die vorhandenen Gehölzstrukturen ausweichen können. Um den Verbotstatbestand der Tötung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, werden entsprechende Hinweise zur Ausführung von Bauvorbereitungsarbeiten aufgenommen.

Auswirkungen der neu geordneten Schall-Emissionskontingente auf die benachbarte Wohnbebauung wurden durch ein Lärmgutachten untersucht. Aufgrund der südlich vorhandenen und geplanten Wohnbebauung waren auch unabhängig von den bisher bestehenden Festsetzungen die Nutzungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet, insbesondere nachts, erheblich eingeschränkt.

Die bisher festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) und die tatsächlich im Immissionsschutz-Gutachten (Anlage 5) festgestellten betrieblichen Emissionen führten zusammen mit der Vorbelastung durch Lärmkontingente aus anderen Bebauungsplänen außerhalb des Plangebietes zu Überschreitungen der maßgeblichen Richt- bzw. Orientierungswerte. Eine Beibehaltung der bisherigen flächenbezogenen Schalleistungspegel würde daher keine ausreichende Konfliktbewältigung darstellen, sie wäre auch ungerecht weil die Betriebe nur teilweise betroffen wären und sie würde die tatsächlichen betrieblichen Anforderungen nicht widerspiegeln.

Im Rahmen des Immissionsschutz-Gutachtens (Anlage 5) wurden daher verschiedene Szenarien betrachtet und darauf aufbauend Varianten erarbeitet. Als einzig sinnvolle Variante hat sich dabei herausgestellt, alle Teilflächen hinsichtlich der Schallemissions-

kontingente auf die auf ihnen tatsächlich ausgeübte Nutzung zu begrenzen und dabei auch den bereits derzeit bestehenden Sanierungsbedarf zu berücksichtigen. Alle nicht genutzte Emissionskontingente waren dabei zurückzustufen, um insbesondere die im Nachtzeitraum bereits bestehenden gewerblichen Tätigkeiten berücksichtigen zu können. Die gewerblich genutzten Betriebsflächen mit wesentlicher Nacharbeit (Brüggen und Landhandel Rickermann) wurden dabei jeweils auf ein Maß begrenzt, das diese Betriebe im Wesentlichen auch ohne Kontingentierung (nach der TA-Lärm) einhalten müssten. Bei den übrigen Flächen mussten alle nicht genutzten Kontingente zum Teil deutlich zurückgestuft werden, um die angestrebte Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte sicherstellen zu können.

Durch die neu geplanten flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. Geräuschkontingente ( $L_{EK}$ ) wird für das Plangebiet ein neues Gesamtkonzept festgesetzt mit dem erstmals sichergestellt ist, dass von dem Plangebiet an den maßgeblichen Immissionsorten zukünftig die Immissionsrichtwerte bzw. die Orientierungswerte eingehalten werden und sich damit insbesondere gegenüber den bisherigen Festsetzungen für die Wohnbebauung Planungssicherheit und eine wesentliche Verbesserung ergibt.

Andere Emissionen, wie Geruch, Licht oder Staub, sind im südwestlichen Teilbereich des Gewerbegebietes (GEe) grundsätzlich eingeschränkt. Auch im übrigen Bereich sind diese Emissionen nur im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll aber auch ausreichend noch auf Ebene der Anlagenplanung beordnet werden.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder angrenzend bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung jedoch nicht zu erwarten.

#### **4. Abwägungsvorgang**

Die vorgetragene Hinweise der Behörden wurden soweit wie sinnvoll möglich berücksichtigt. Die Hinweise der verschiedenen Leitungsträger zur Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen betrafen insbesondere die geplante Aufhebung der öffentlichen Verkehrsfläche, diese Belange können jedoch von der Gemeinde noch rechtzeitig und ausreichend beim Grundstücksverkauf durch Leitungsrechte berücksichtigt werden.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch den Bebauungsplan Nr. 54 nicht wesentlich geändert und damit insbesondere die versiegelbaren Bodenflächen sowie die festgesetzten Gehölzflächen in ihrem Umfang gleich geblieben sind, kommt es gegenüber den bisherigen Bebauungsplänen zu keinen erheblichen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild).

Die bisher festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) und die tatsächlich im Immissionsschutz-Gutachten festgestellten betrieblichen Emissionen führten bisher zusammen mit der Vorbelastung durch Lärmkontingente aus anderen Bebauungsplänen außerhalb des Plangebietes zu Überschreitungen der maßgeblichen Richt- bzw. Orientierungswerte. Eine Beibehaltung der bisherigen flächenbezogenen Schall-

leistungspegel würde daher keine ausreichende Konfliktbewältigung darstellen, sie wäre auch ungerecht weil die Betriebe nur teilweise betroffen wären und sie würde die tatsächlichen betrieblichen Anforderungen nicht widerspiegeln.

Im Rahmen des Immissionsschutz-Gutachtens (Anlage 5) wurden daher verschiedene Szenarien betrachtet und darauf aufbauend Varianten erarbeitet. Als einzig sinnvolle Variante hat sich dabei herausgestellt, alle Teilflächen hinsichtlich der Schallemissionskontingente auf die auf ihnen tatsächlich ausgeübte Nutzung zu begrenzen und dabei auch den bereits derzeit bestehenden Sanierungsbedarf zu berücksichtigen. Alle nicht genutzte Emissionskontingente waren dabei zurückzustufen, um insbesondere die im Nachtzeitraum bereits bestehenden gewerblichen Tätigkeiten berücksichtigen zu können. Die gewerblich genutzten Betriebsflächen mit wesentlicher Nacharbeit (Brüggen und Landhandel Rickermann) wurden dabei jeweils auf ein Maß begrenzt, das diese Betriebe im Wesentlichen auch ohne Kontingentierung (nach der TA-Lärm) einhalten müssten. Bei den übrigen Flächen mussten alle nicht genutzten Kontingente zum Teil deutlich zurückgestuft werden, um die angestrebte Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte sicherstellen zu können.

Die privaten Belange an einer größeren Ausnutzbarkeit der vorhandenen Betriebsgrundstücke wurden gegenüber dem Belang des Immissionsschutzes zurückgestellt. Dies betrifft auch die zukünftige Nutzung des Grundstücks Boschstraße 5 bei dem Emissionskontingente von 60/32 dB(A)/m<sup>2</sup> (tags/nachts) vorgesehen und das damit tatsächlich eingeschränkt ist und insbesondere nachts keine Betriebstätigkeiten zulässt, die zu wesentlichen Immissionsbeiträgen an der vorhandenen Wohnbebauung führen könnten. Diese Einschränkung ist dem Konzept geschuldet, dass die bestehenden Emissionsmöglichkeiten auf die bereits vorhandenen Betriebsanlagen sowie konkrete Planungen verteilt wurden. Für dieses Grundstück bestehen bisher jedoch weder konkrete Planungen noch vorhandene Betriebsanlagen. Es wurde jedoch seitens der Gemeinde und des Gutachters bereits im Vorfeld darauf hingewiesen, dass der Eigentümer durch zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen an seinen derzeitigen Betriebsanlagen südlich dieser Fläche auch ein Potenzial zur zukünftigen Umverteilung von Emissionskontingenten auf die Fläche Boschstraße 5 im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes schaffen könnte. Auch wenn diese Möglichkeit nicht im Verfahren ergriffen wurde, steht sie immer noch für spätere Änderungsverfahren offen. Neben dieser Möglichkeit bestehen auf dem angesprochenen Grundstück Boschstraße 5 auch durch die Zusatzkontingente für Richtungssektoren Voraussetzungen die tatsächlichen Emissionsmöglichkeiten z.B. bei entsprechender Gebäudeabschirmung um bis zu 10 dB(A)/m<sup>2</sup> zu erhöhen. Die vorgenommene Begrenzung der Emissionsmöglichkeiten erscheint damit insgesamt zumutbar, da nach dem vorliegenden Immissionsschutz-Gutachten zunächst alle bestehenden Gewerbebetriebe mit ihren tatsächlich ausgeübten Nutzungen berücksichtigt wurden.

Durch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 54 neu vorgenommene Geräuschkontingente ( $L_{EK}$ ) und die Reduzierung der Nachtwerte der flächenbezogenen Schallleistungspegel in anderen Bebauungsplänen (Änderung der Bebauungspläne Nr.37, 41, 43 und 44) wird ein neues Gesamtkonzept festgesetzt mit dem erstmals sichergestellt ist, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte bzw. die Orientierungswerte eingehalten werden und sich damit insbesondere gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine Verbesserung der Immissionssituation und Planungssicherheit für die Betriebe ergibt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung vermieden werden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Die Gemeinde Herzlake stellt daher insgesamt die Belange des Immissionsschutzes vor die Belange einzelner Gewerbebetriebe bzw. Grundstückseigentümer an der Beibehaltung der bisherigen Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Anlagen, sodass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht, dargelegten sind nicht zu berücksichtigen.