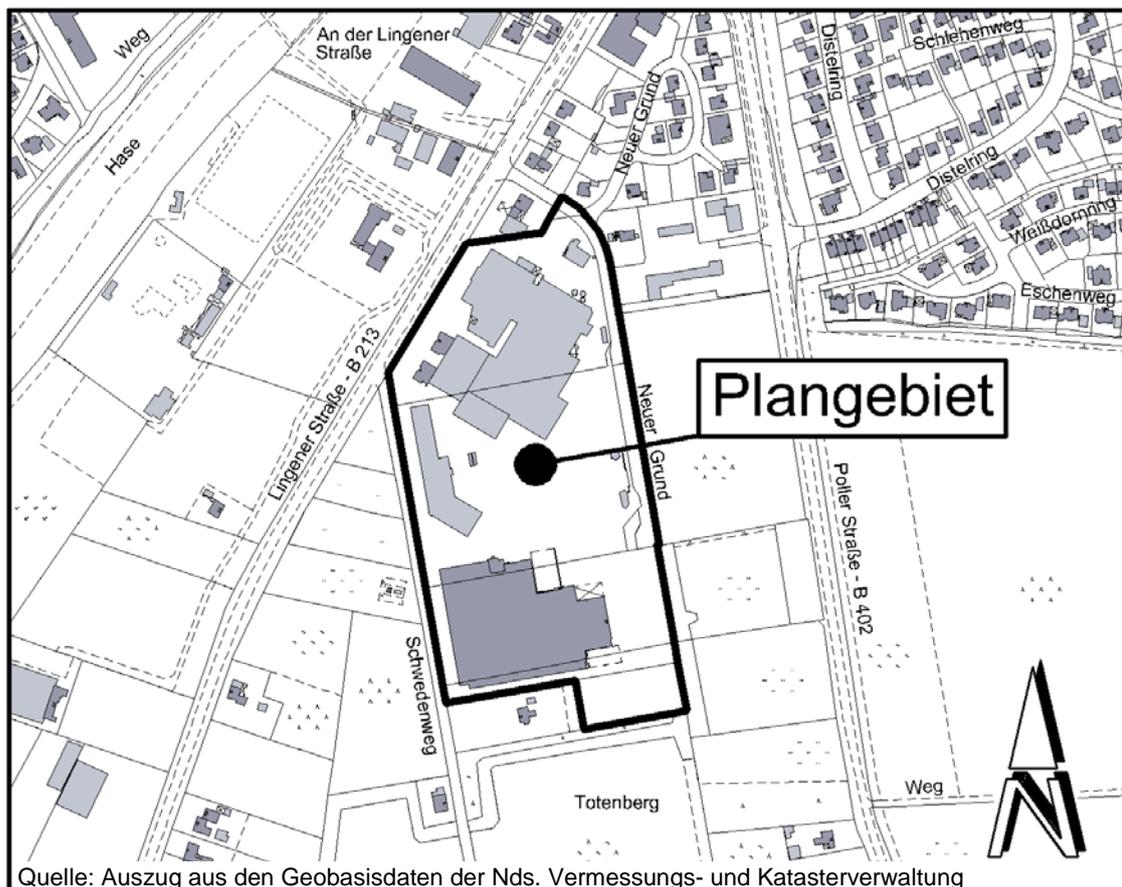




**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81  
(Haselünne)**

**„Zwischen Lingener und Poller Straße,  
Teil III“**

**(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

**Büro für Stadtplanung**  
Gieselmann und Müller GmbH  
Raddeweg 8  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 951012  
Fax: 05951 951020  
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	2
2.2    VEREINFACHTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	4
2.5    IMMISSIONSSITUATION .....	5
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>7</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	9
3.3    BAUWEISE UND BAUGRENZEN .....	11
3.4    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	11
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>12</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	12
4.2    LÄRMIMMISSIONEN .....	13
4.3    VERKEHRSLÄRMSCHUTZ .....	15
4.4    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	16
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>17</b>
5.1    VERKEHRERSCHLIEßUNG .....	17
5.2    VER- UND ENTSORGUNG .....	18
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>19</b>
<b>7 STÄDTEBAULICHE DATEN</b> .....	<b>20</b>
<b>8 VERFAHREN</b> .....	<b>20</b>
<b>ANLAGEN</b> .....	<b>21</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Zwischen Lingener und Poller Straße, Teil III“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Haselünne zwischen der Lingener Straße (B 213) im Nordwesten, der Straße „Schwedeweg“ im Westen und der Straße „Neuer Grund“ im Osten. Im Südosten und Süden wird das Plangebiet durch einen Hochwasserdeich begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Innerhalb des Plangebietes ist ein Getränkehersteller ansässig. Das Betriebsgelände wurde größtenteils bereits mit dem Bebauungsplan „Zwischen Lingener und Poller Straße“ (Rechtskraft 16.05.1970) und dem gleichnamigen Be-

bauungsplan -Teil II (Rechtskraft 16.03.1977) als Gewerbegebiet ausgewiesen (s. Anlage 1).

Lediglich der südliche Teil des Betriebsgeländes ist bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Auf der Fläche befinden sich Teile der Gewerbehallen, Brunnenanlagen sowie Lagerflächen des Betriebes.

Im Zuge erforderlicher Erweiterungen und des Ausbaus der Lagerkapazitäten sind in dem Betrieb auch weitere Umstrukturierungen geplant, um den Betriebsablauf zu optimieren. Hierzu werden Teile der bestehenden Gebäude abgerissen und neue Gebäude errichtet. In diesem Zusammenhang soll u.a. die Hauptzu- und -ausfahrt zum Werk von der Straße „Neuer Grund“ an den „Schwedenweg“ verlegt werden, um die nächstgelegene Wohnnachbarschaft zu entlasten.

Der Umsetzung dieser Planungen stehen jedoch z.T. die bestehenden Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne entgegen. Da auch die vorhandene Bebauung z.T. nur durch eine Befreiung der bestehenden Festsetzungen realisiert wurde, soll mit der vorliegenden Planung das Betriebsgelände des Getränkeherstellers insgesamt neu beordnet und an die Bedürfnisse des Betriebes angepasst werden.

## 2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Stadt eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 70.850 qm. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um festgesetzte Gewerbegebietsflächen, für die durch eine Ausdehnung der überbaubaren Bereiche eine Erweiterung der Bebauung bzw. der Hauptnutzungen ermöglicht werden soll. Teilweise erfolgt die vorliegende Änderung auch zur Anpassung an die bereits entstandene Situation. Die für das Gebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, werden nicht verändert. Das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge der bisherigen Bebauungspläne „Zwischen Lingener und Poller Straße“ (Teil I und II) werden daher nicht in Frage gestellt.

Darüber hinaus wird im Süden des Plangebietes eine Fläche einbezogen, welche vom Betrieb, entsprechend einer Genehmigung durch den Landkreis, bereits gewerblich als Lager- und Stellplatzfläche genutzt wird. Die Teilfläche ist aufgrund der dort zugelassenen baulichen Nutzung dem Betriebsgrundstück

zuzuordnen. Da im Übrigen der Siedlungsbereich hier durch die Deichanlage zum Überschwemmungsgebiet der Hase definiert wird, spricht außer der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung auch die Lage der Fläche dafür, diese dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Für diesen Bereich wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung bzw. des Gebietes ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, sondern es sollen lediglich die bereits vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich berücksichtigt und nachvollzogen werden.

Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt fast vollständig als Gewerbegebiet dargestellt und soll mit der vorliegenden Planung unverändert als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Im Flächennutzungsplan der Stadt sind die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen Straßen und Wegeflächen entweder den jeweiligen Bauflächen zugeordnet oder, wie auch im vorliegenden Fall, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Festsetzung der vorhandenen Straße „Neuer Grund“ als Straßenverkehrsfläche stellt somit keinen Grundzug der Planung und eine nur geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar.

Der Anforderung des § 8 Abs. 2 BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit weiterhin entsprochen.

### **2.4 Örtliche Gegebenheiten**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist Bestandteil der Bebauungspläne „Zwischen Lingener und Poller Straße“ (Teil I und II). Diese setzen die Flächen im Plangebiet größtenteils als Gewerbegebiet mit der Möglichkeit einer maximal zweigeschossigen Bebauung fest (s. Anlage 1).

Am nördlichen Rand, an der westlich des Plangebietes verlaufenden Straße „Schwedenweg“ und am Südrand des zweiten Bauabschnittes wurden private

Grünflächen mit Breiten zwischen 5 und 10 m festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung der Flächen wurden jedoch nicht getroffen. Während sich am westlichen Rand entlang der Straße „Schwedenweg“ eine Gehölzreihe befindet, wurden die Grünflächen am nördlichen und südlichen Rand bereits aufgrund von Befreiungen von den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne überbaut bzw. versiegelt.

Auch das übrige Plangebiet ist vollständig mit den Gebäuden und Anlagen des Getränkeherstellers bebaut. Die Freiflächen sind fast vollständig durch Zufahrtsbereiche, Stellplatz- oder Lagerflächen versiegelt. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Versorgungsanlage (Trafo) eines Versorgungsträgers und nördlich angrenzend ein Autohaus.

Den nordöstlichen Rand des Plangebietes bildet die Straße „Neuer Grund“. Nordwestlich angrenzend verläuft die Lingener Straße (B 213). An die Straßen schließt sich nach Norden die weitere Ortslage von Haselünne an. Während die nordöstlich gelegenen Flächen überwiegend gewerblich bzw. durch Dienstleistungsbetriebe genutzt werden, hat sich nördlich und nordwestlich des Gebietes eine aus Wohnnutzungen, Kleingewerbe, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen (Don-Bosco-Schule, Heimathaus) bestehende gemischte Nutzungsstruktur entwickelt.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Betriebswohnung des Getränkeherstellers.

Westlich des Schwedenweges befindet sich ein Sendeturm. Die weiteren hier angrenzenden Flächen werden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Dies gilt entsprechend für die südlich und südöstlich gelegenen Flächen, welche Teil des Überschwemmungsgebietes der Hase sind und zum Plangebiet durch Gehölzstreifen und einen Hochwasserdeich abgegrenzt sind.

## **2.5 Immissionssituation**

### Gewerbelärmimmissionen

Die Bebauungspläne „Zwischen Lingener und Poller Straße“ (Teil I und Teil II) setzen das Plangebiet und weitere nordöstlich gelegene Flächen als Gewerbegebiet fest. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Die bestehenden gewerblichen Anlagen im vorliegenden Plangebiet sind daher im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens hinsichtlich der Lärmauswirkungen unter Berücksichtigung der konkreten Schallausbreitungsverhältnisse nach den Vorgaben der TA Lärm geprüft und zugelassen worden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Lingener und Poller Straße“ wurden die nordöstlich gelegenen Gewerbeflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt und hinsichtlich der zulässigen Nutzungen auf den Störgrad eines Mischgebietes reduziert (s. Anlage 1). Weitere, nördlich gelegene Betriebe (z.B. Autohaus) befinden sich in einem

festgesetzten Mischgebiet und müssen sich als nicht wesentlich störende Betriebe in diesen Rahmen einfügen.

### Verkehrslärm (Anlage 2)

Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes verläuft die Lingener Straße (B 213).

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Lingener und Poller Straße“ wurde durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, für die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt (Bericht Nr. LL 7656.1/02 vom 23.07.2012). Für die Bundesstraße wurden dabei die von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zur Verfügung gestellten Verkehrszählraten aus dem Jahr 2010 verwendet und auf das Horizontjahr 2025 hochgerechnet. Die auf Grundlage der RLS-90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ durchgeführten Berechnungen legen daher für die B 213 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von ca. 8.500 Kfz/24 h bei einem Lkw-Anteil von ca. 19,2 % tags und 36,5 % nachts zugrunde.

Da das vorliegende Plangebiet südlich an das Plangebiet der 2. Änderung angrenzt, können die Ergebnisse der Berechnung auch für das vorliegende Plangebiet übernommen werden (Auszug, s. Anlage 2).

Das Plangebiet bleibt unverändert als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind, bezogen auf Verkehrslärm, Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

	Orientierungswerte der DIN 18005	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet
Tags/ nachts	65 dB(A) 55 dB (A)	69 dB(A) 59 dB (A)

Nach den damaligen Berechnungen werden die maßgeblichen Orientierungswerte unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung im nordwestlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

Entsprechend den Berechnungen ist der nordwestliche Randbereich des Plangebietes mit einer Breite von ca. 11 m dem Lärmpegelbereich V (LPB V, maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75 dB) der DIN 4109 zuzuordnen. Ein weiterer Bereich bis ca. 43 m Abstand zur nordwestlichen Plangebietsgrenze ist dem LPB IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB) zuzuordnen. Der übrige Bereich ist dem LPB III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB) zuzuordnen.

### Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten wären, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten

können, sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme jedoch hinzunehmen.

### **3 Geplante Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Wie beschrieben, ist der Bereich des Plangebietes, einschließlich der nordöstlich gelegenen Flächen, fast vollständig in den Bebauungsplänen „Zwischen Lingener und Poller Straße“ (Teil I und II) als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Getränkehersteller) soll für das Plangebiet die Festsetzung als Gewerbegebiet unverändert bestehen bleiben und wird auch für die Erweiterungsflächen im südlichen Bereich des Plangebietes übernommen.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Im Rahmen der ursprünglichen Bebauungspläne (Teil I und II) wurden einschränkende Festsetzungen des Nutzungskataloges, nicht getroffen.

Festsetzungen zum Immissionsschutz, z.B. durch die Festsetzung von Emissionskontingenten, wurden ebenfalls nicht getroffen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Betriebes bzw. der Betriebsteile erfolgte im jeweiligen Genehmigungsverfahren nach den Vorgaben der TA Lärm. Die TA Lärm ist auch bei den geplanten Umstrukturierungs- bzw. Baumaßnahmen anzuwenden und das jeweilige Vorhaben entsprechend zu überprüfen. Dies erscheint auch weiterhin ausreichend, da die Lärmsituation im vorliegenden Fall maßgeblich nur durch einen Betrieb bestimmt wird. Für das Plangebiet werden daher weiterhin keine Emissionskontingente festgesetzt.

Jedoch werden Einschränkungen des zulässigen Nutzungskataloges aufgenommen:

#### **Ausschluss von Wohnungen**

In einem Gewerbegebiet können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Für den ansässigen Betrieb ist eine entsprechende Betriebswohnung bereits außerhalb des vorliegenden Plangebietes realisiert.

Das Plangebiet selbst wird rein gewerblich genutzt und ist zudem durch den Verkehrslärm der angrenzend verlaufenden Bundesstraße B 213 belastet. Die Zulassung stöempfindlicher Nutzungen (z.B. von Betriebswohnungen) ist im vorliegenden Fall daher nicht sinnvoll und auch nicht notwendig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden im vorliegenden Plangebiet daher ausgeschlossen.

## **Vergnügungsstätten, Ausschluss von Bordellen und bordellartig geführten Gewerbebetrieben**

Bis zur Novellierung der BauNVO 1990 waren Vergnügungsstätten als Unterbegriff eines Gewerbebetriebes zu bewerten und in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Mit der BauNVO 1990 wurden sie jedoch als eigenständige Nutzungsart aufgenommen und sind in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dies gilt unverändert für die neueste Novellierung der BauNVO 2017.

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen, die sich unter Ansprache bzw. Ausnutzung des Sexual- (z.B. Amüsierbetrieb, Swingerclub), Spiel- (z.B. Spielhalle, Wettbüros) und/oder Geselligkeitstriebes (z.B. Diskothek) einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen (Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl., § 4a Rn 22.2).

Besondere Schwierigkeiten bei der Einstufung in diese Definition bereiten Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig geführte Massageclubs und vergleichbare Einrichtungen.

Das BVerwG hat in seinem Urteil vom 25.11.1983 entschieden, dass ein Bordell, in dem die Dirnen nicht wohnen, sondern "untergebracht" sind, um gewerbmäßig der Prostitution nachzugehen, bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe „Sui generis“ einzuordnen sind. Solche Betriebe sind damit gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl., § 8 Rn 5.3).

Nach Auffassung der Stadt ist die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten bei gleichzeitiger Zulässigkeit derartiger wesensähnlicher Betriebe auf Grundlage des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht sinnvoll.

Für die Stadt besteht jedoch die Möglichkeit einer Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wonach einzelne Nutzungsarten, die der Gesetzgeber in einer Nummer der BauNVO zusammengefasst hat, einer besonderen Regelung zugeführt werden können. Die weiteren, unter die jeweilige Nummer fallenden Betriebsarten, bleiben dadurch weiter zulässig.

Aus den o.g. Gründen werden daher auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen im festgesetzten Industriegebiet ausgeschlossen.

## **Einzelhandelsbetriebe**

Gemäß § 8 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hierbei ist nicht entscheidend, ob in einem solchen Gebiet wirklich derartige Betriebe vorhanden sind oder sich voraussichtlich ansiedeln werden. Maßgebend ist, dass sich solche Betriebe dort ansiedeln können. Damit sind grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in ein entsprechendes Sondergebiet gehören.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt, welches von der BBE Handelsberatung Münster erarbeitet und vom Rat am 18.10.2012 beschlossen

wurde, wurde die Zielsetzung formuliert, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, insbesondere solche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, in Gewerbe- und Industriegebieten restriktiv gehandhabt werden soll.

Im vorliegenden Fall wird das Gebiet vollständig durch einen Betrieb des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes genutzt, welcher auch eine Verkaufsstelle für seine produzierte Ware betreibt.

Aufgrund dieser Bestandssituation sollen im Plangebiet daher Einzelhandelsnutzungen mit Direktverkauf an Endverbraucher als zu- und untergeordneter Teil der Betriebsfläche ausnahmsweise zulässig sein, wenn diese einen untergeordneten Teil der jeweiligen Betriebsfläche einnehmen und die Verkaufsfläche für die produzierten Sortimente insgesamt nicht mehr als 100 qm umfasst.

Nach Auffassung der Stadt ist hierdurch eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten, zumal es sich um eine bereits bestehende Situation handelt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen**

#### Grundflächenzahl

Die bisherigen Bebauungspläne „Zwischen Lingener und Poller Straße“ (Teil I und Teil II) setzen für das Gewerbegebiet jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Diese Festsetzung bleibt unverändert und wird auch für die Erweiterungsflächen übernommen.

Die ursprünglichen Bebauungspläne wurden am 16.05.1970 (Teil I) bzw. am 16.03.1977 (Teil II) rechtskräftig und sind auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1968, d.h. ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen, aufgestellt worden. Damit waren bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen konnte somit bisher eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen. Tatsächlich weist das Plangebiet auch eine entsprechend intensive Bodennutzung und fast vollständige Versiegelung auf.

Mit der jetzigen Planung werden die Flächen in die BauNVO 2017 übergeleitet, welche die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze), beschränkt. Damit würde sich für den Betrieb schon im Bestand ein zu enger Rahmen ergeben.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO können im Bebauungsplan jedoch von dieser Regelung abweichende Bestimmungen getroffen werden, insbesondere wenn bei weiteren Überschreitungen nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu rechnen ist oder die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Im Plangebiet sind die Freiflächen bereits über eine GRZ von 0,8 hinausgehend durch Zufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen versiegelt. Unter Berücksichtigung dieser Bestandssituation aufgrund der bisher rechtlich möglichen Vollversiegelung und der begrenzten Flächenverfügbarkeit für erforderliche Erweiterungen (Bundesstraße 213 im Nordwesten, Deichanlagen und Überschwemmungsgebiet der Hase im Süden und Südosten) ist für den Betrieb auch weiterhin eine hohe Ausnutzung der Fläche erforderlich.

Im Plangebiet wird daher durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 1,0 eingeräumt bzw. festgesetzt.

#### Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse / Bauhöhe

Im Plangebiet sind bislang eine maximal zweigeschossige Bebauung und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Zwischen Lingener und Poller Straße“ wurde zudem die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer Sockel- und einer Traufhöhe im Rahmen einer separaten Satzung über die Baugestaltung weiter bestimmt. Während die Sockelhöhe nur für Wohngebäude definiert wurde, sollte die höchstzulässige Traufhöhe (TH) für Häuser allgemein 3 m, gemessen von der Oberkante Sockel bis Unterkante der Dachrinne und vervielfacht mit der Zahl der Vollgeschosse, nicht überschreiten dürfen. Da für die Traufhöhe die Sockelhöhe als unterer Bezugspunkt gewählt wurde, ist nicht eindeutig, ob diese Festsetzung auch andere Baukörper als Wohngebäude betrifft.

Da im Plangebiet bereits deutlich höhere Gebäude und Anlagen realisiert wurden und die Begrenzung der Traufhöhe für die gewerbliche Nutzung im Plangebiet unzumutbar ist, wird klarstellend darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet auch die separate Satzung über die Baugestaltung von 1969 sowie der 1. Nachtrag zu dieser Satzung aus dem Jahr 1973 außer Kraft treten.

Stattdessen wird für das Plangebiet eine für Gewerbegebiete übliche maximale Gebäudehöhe von 15 m, bezogen auf die Oberkante der Straße „Neuer Grund“ festgesetzt. Damit wird den vorhandenen und geplanten Baukörpern im Gebiet ein ausreichender Rahmen gesetzt.

Unter Gebäudehöhe ist die Firsthöhe bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante des Gebäudes (Hauptgesims) zu verstehen.

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen). Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen über 15 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein. Auch Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sollen, soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden, von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ausgenommen werden. Für derartige Anlagen wird ein Höchstwert von 20 m festgesetzt.

### 3.3 Bauweise und Baugrenzen

#### Bauweise

Bislang war für das Plangebiet im nördlichen Teilbereich eine offene Bauweise für Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m festgesetzt. Im südlichen Teilbereich wurde dagegen bereits eine abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m festgesetzt, um dem Bedarf des Betriebes Rechnung zu tragen.

Tatsächlich wurden auch im nördlichen Teilbereich Baukörper mit Gesamtlängen über 50 m realisiert. Aus diesem Grund wird mit der vorliegenden Planung für das Gebiet insgesamt eine Bauweise nicht festgesetzt. Soweit keine Bauweise festgesetzt ist, können auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge errichtet werden. Im Übrigen regeln sich die Grenzabstände nach den Vorschriften der NBauO.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf die Lingener Straße (B 213) außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. In diesem Bereich werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen daher grundsätzlich durch die 20 m - Bauverbotszone entlang der B 213 bestimmt. Dadurch bleibt entlang der Bundesstraße unverändert eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von ca. 14 m erhalten.

Entlang der Straße „Neuer Grund“ wird der Bauteppich dagegen ausgeweitet und es werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Tiefe festgesetzt.

An den übrigen Rändern des Plangebietes wurden bei den bisherigen Bauleitplanungen private Grünflächen in einer Tiefe von 8-10 m festgesetzt, an die mit den Baugrenzen entweder direkt angeschlossen oder nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m festgesetzt wurden.

Tatsächlich wurden die Grünflächen jedoch durch Befreiung von den Festsetzungen größtenteils in die gewerbliche Nutzung einbezogen und bebaut oder versiegelt. Mit der vorliegenden Planung werden diese grünordnerischen Festsetzungen daher aufgehoben und zu den Plangebietsgrenzen nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 -5 m Tiefe festgesetzt.

### 3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Zwischen Lingener und Poller Straße“ bzw. dem zweiten Teil des Bebauungsplanes wurden am nördlichen Rand des Plangebietes, entlang der westlich verlaufenden Straße „Schwedenweg“ und am Südrand des zweiten Bauabschnittes private Grünflächen mit Breiten von ca. 8 m und 10 m festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung der Flächen wurden jedoch nicht getroffen. Die Flächen wurden größtenteils aufgrund von Befreiungen von den bestehenden Festsetzungen überbaut bzw.

versiegelt. Die grünordnerischen Festsetzungen werden mit der vorliegenden Planung insgesamt aufgehoben (s. a. Kap. 4.4).

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planung wird ein ausgewiesenes Gewerbegebiet überplant. Die Flächen sind fast vollständig bebaut und werden intensiv gewerblich genutzt. Teilweise wurde eine Bebauung durch Befreiung von den bestehenden Festsetzungen realisiert. Dies wird mit der vorliegenden Planung berücksichtigt und die Festsetzungen werden an die bereits entstandene Situation angepasst.

Die grundsätzliche Zielsetzung der Stadt für das Gebiet hat sich jedoch nicht geändert. Es soll unverändert der Bestandssicherung des ansässigen Gewerbebetriebes (Getränkehersteller) dienen und die weitere gewerbliche Entwicklung des Betriebes ermöglichen. Für das Gebiet bleibt die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO daher unverändert erhalten.

Darüber hinaus wird im Süden des Plangebietes eine durch den Betrieb bereits gewerblich beanspruchte Fläche in die Gewerbegebietsfestsetzung einbezogen. Auch für diese Fläche wird die bereits entstandene Situation somit im Wesentlichen bauleitplanerisch nachvollzogen. Dies gilt auch für die bislang festgesetzten randlichen Grünflächen, welche größtenteils bereits aufgrund von Befreiungen gewerblich genutzt und bebaut bzw. versiegelt wurden.

Der Bauteppich wird insbesondere nach Süden ausgeweitet, um die entstandenen Gebäude und Anlagen einzubeziehen bzw. dem Betrieb die geplanten Umstrukturierungs- und Erweiterungsmaßnahmen zu ermöglichen. Hieraus könnten sich insbesondere für die südlich angrenzenden Grundstücke Auswirkungen ergeben. Im vorliegenden Fall grenzt im Süden jedoch lediglich ein Betriebswohnhaus an. Weitere Bebauung ist nicht betroffen, da das Gebiet im Süden und Südosten durch einen Hochwasserdeich und das Überschwemmungsgebiet der Hase begrenzt wird.

Die nördlich an das Betriebswohnhaus angrenzenden Gewerbeflächen sind bereits vollständig bebaut. Im Osten halten die Gewerbeflächen einen Abstand von fast 40 m zum Wohnhaus ein, sodass wesentliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wird ausschließlich gewerblich genutzt (Autohaus). In diesem Bereich werden die Festsetzungen zudem im Wesentlichen nur an die bereits bestehende Situation angepasst. Zu weiteren, nordöstlich gelegenen Nutzungen ist das Betriebsgrundstück bereits durch die Straße „Neuer Grund“ getrennt.

Nach Auffassung der Stadt sind daher die aufgrund der Planung erweiterten Bebauungsmöglichkeiten für die angrenzende Bebauung zumutbar.

## 4.2 Lärmimmissionen

### (Anlage 3)

Die vorliegende Planung stellt überwiegend eine Überplanung und eine geringfügige Ergänzung des bereits mit den Bebauungsplänen „Zwischen Lingener und Poller Straße“ (Teil I und II) ausgewiesenen Gewerbegebietes dar. Bei den bisherigen Planungen zum Gewerbestandort (Bebauungspläne „Zwischen Lingener und Poller Straße“, Teil I und II) wurden einschränkende immissionschutzrechtliche Festsetzungen nicht getroffen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Betriebes bzw. der Betriebsteile erfolgte im jeweiligen Genehmigungsverfahren nach den Vorgaben der TA Lärm.

Die TA Lärm ist auch bei den geplanten Umstrukturierungs- bzw. Baumaßnahmen anzuwenden und das jeweilige Vorhaben entsprechend zu überprüfen. Dies erscheint auch weiterhin ausreichend, da die Lärmsituation im vorliegenden Fall maßgeblich nur durch einen Betrieb bestimmt wird. Die weiteren im Umfeld vorhandenen Betriebe müssen sich in den festgesetzten Rahmen eines Mischgebietes einfügen bzw. wurden hinsichtlich der zulässigen Emissionen auf den Störgrad eines Mischgebietes beschränkt.

Aufgrund der vorgesehenen Umstrukturierung des ansässigen Betriebes mit geplanten Um- und Neubauten und geänderten Zu- und Ablieverkehren wurde die Ingenieurgesellschaft Zech GmbH, Lingen, jedoch mit einer lärmtechnischen Untersuchung bzw. Machbarkeitsprüfung beauftragt, um die Auswirkungen dieser geplanten Maßnahmen auf die benachbarte Wohnbebauung zu ermitteln (s. Anlage 3). Die Wohngebäude befinden sich nördlich und nordöstlich des Plangebietes in festgesetzten Mischgebieten. Auch das südlich im Außenbereich gelegene Betriebswohnhaus wurde als Immissionsort mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes berücksichtigt.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete betragen 60/45 dB(A) tags/nachts. Die Immissionsrichtwerte entsprechen auch den Orientierungswerten der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002), die nach Anlage 1 der DIN 18005 im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind.

Da in den bisherigen Bebauungsplänen keine Aussagen oder Festsetzungen zum Schallschutz getroffen wurden, wurden für die Ermittlung die tatsächlich vorhandenen Nutzungen, einschließlich der Entwicklungs- und Umbauabsichten, berücksichtigt.

Bei den weiteren, im Umfeld vorhandenen Betrieben handelt es sich um Kleingewerbe ohne relevanten Nachtbetrieb. Tagsüber ist jedoch eine gewisse Gewerbelärmvorbelastung zugrunde zu legen.

Das Getränkeunternehmen wurde schalltechnisch bei repräsentativem Vollbetrieb aufgenommen und die betrieblichen Abläufe und geplanten Maßnahmen mit dem Betreiber detailliert besprochen.

Bei den Berechnungen wurde von einer gleichzeitigen Maximalauslastung aller vorhandenen und geplanten Betriebsbereiche während der Tages- und Nachtzeit ausgegangen. Somit wurde für den Betrieb eine „Worst-case-Betrachtung“

durchgeführt, wobei auch meteorologische Korrekturen unberücksichtigt bleiben.

Unter diesen Bedingungen ergeben die Berechnungen, dass bei Realisierung der geplanten Bau- und Erweiterungsvorhaben die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete tagsüber an allen maßgeblichen Immissionsorten um mind. 4 bis über 20 dB (A) unterschritten werden. Im Tageszeitraum sind daher im Bereich der Wohngebäude, auch unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen weiteren gewerblichen Nutzungen, keine unzulässigen Schallimmissionen zu erwarten.

Im Nachtzeitraum ergeben sich im Bereich der nördlich und nordöstlich gelegenen Wohnbebauung dagegen rechnerische Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um 4 bis 9 dB (A).

#### Betriebliche Lärminderungsmaßnahmen

Bei den weiteren Berechnungen wurden daher, neben der Änderung der logistischen Fahrbeziehungen (Verlegung der Hauptzu- und -ausfahrt), weitere betriebliche Lärminderungsmaßnahmen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik berücksichtigt:

- Kein Abkippen von Glas- und PET-Flaschen in die Abfallcontainer im Nachtzeitraum zwischen 22- 6 Uhr.
- Kein Betrieb des DAIKIN Rückkühlers im Nachtzeitraum zwischen 22-6 Uhr.
- Durchführung einer Isolierung und Kapselung im Bereich der Förderleitung „Altverschlüsse“ in Silo, mit einer erforderlichen Minderung um mindestens 10 dB.
- Der Transport von Leergutglas in die Produktion im Nachtzeitraum darf ausschließlich mit einem Elektrostapler erfolgen. Der Betrieb der Dieseltapler während der Nachtzeit zwischen 22-6 Uhr ist auszuschließen.

Diese Maßnahmen zugrunde gelegt, werden die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten durch den Betrieb tagsüber um mindestens 6 dB (A) unterschritten (s. Tabelle 4 des Gutachtens). Nach der TA Lärm (Punkt 3.2.1) gelten Zusatzbelastungen, die 6 und mehr dB (A) unter dem Richtwert liegen, als nicht relevant. Somit liefert der Betrieb im Tageszeitraum in der Nachbarschaft keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärmsituation.

Während der Nachtzeit kann durch die Maßnahmen der Richtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden (s. Tabelle 4 des Gutachtens). An der Wohnbebauung südlich des Plangebietes am Schwedenweg beträgt die Unterschreitung auch nachts mehr als 10 dB (A). Bei einer solchen Unterschreitung befinden sich diese Immissionspunkte nach der TA Lärm bereits nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Anlage.

Durch die genannten Änderungen des Betriebsablaufes werden sich nach Aussage des Gutachters auch durch kurzfristige Geräuschspitzen keine Überschreitungen der hierfür zulässigen Maximalwerte für Einzelereignisse gemäß

TA Lärm ergeben. Bei Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen, welche z.T. bereits umgesetzt wurden, sind somit aus schalltechnischer Sicht keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten.

Da der Beurteilung der Lärmimmissionen ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, kann die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

### 4.3 Verkehrslärmschutz

#### (Anlage 2)

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat (s. Anlage 2), werden die für ein Gewerbegebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 unter der Annahme einer freien Schallausbreitung tagsüber in wesentlichen Teilen des Plangebietes und nachts im gesamten Plangebiet überschritten.

Das Plangebiet wird jedoch ausschließlich gewerblich genutzt. Lärmempfindliche Wohnnutzungen (Betriebswohnungen), in denen für schutzbedürftige Wohn- und Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz zu gewährleisten ist, sind nicht vorhanden und sollen auch zukünftig nicht entstehen. Die der geplanten Nutzung zugeordneten Büroräume oder sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind jedoch zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Bebauung aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall) städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar.

Für schutzbedürftige Nutzungen ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$ ) sicherzustellen. Diese ergeben sich danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Nach den Berechnungen ist der nordwestliche Randbereich des Plangebietes in einer Breite von ca. 11 m dem Lärmpegelbereich V (LPB V, maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75 dB) der DIN 4109 zuzuordnen. Aufgrund der entlang der B 213 einzuhaltenden 20 m Bauverbotszone hält die nordwestliche Baugrenze bereits einen Abstand von 14 m zur Plangebietsgrenze ein. Damit können schutzwürdige Nutzungen im LBP V nicht entstehen.

Ein weiterer Bereich bis ca. 43 m Abstand zur nordwestlichen Plangebietsgrenze ist dem LPB IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB) zuzuordnen. Im LPB V sind für Büroräume erforderliche resultierende Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,res}$ ) von 35 dB einzuhalten. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Der übrige Bereich ist dem LPB III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB) zuzuordnen. Für diesen Bereich ergeben sich keine zusätzlichen Anforderun-

gen an schutzwürdige Räume, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

#### **4.4 Belange von Natur und Landschaft**

##### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall ist der überwiegende Teil des Plangebietes Teil der Bebauungspläne „Zwischen Lingener und Poller Straße“ (Teil I und II), rechtskräftig seit dem 16.05.1970 bzw. 16.03.1977, welche auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977, d.h. ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen, aufgestellt wurden. Damit waren bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen. Tatsächlich sind die Flächen fast vollständig bebaut bzw. versiegelt.

Darüber hinaus werden auch bislang als private Grünfläche festgesetzte Flächen sowie eine weitere, südlich angrenzende Fläche in die Gewerbegebietsfestsetzung einbezogen. Die Flächen sind zum großen Teil bereits aufgrund von Befreiungen mit Betriebsteilen und Anlagen des Betriebes bebaut bzw. versiegelt. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens wurden auch ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen geprüft und angeordnet.

Auch die weitere, im südlichen Bereich einbezogene Fläche ist auf Grundlage erteilter Baugenehmigungen, in das Betriebsgelände einbezogen und befindet sich vollständig in gewerblicher Nutzung.

Mit der vorliegenden Planung wird die bereits entstandene Situation somit lediglich planungsrechtlich nachvollzogen und beordnet. Der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft wird insgesamt nicht erhöht. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

##### **Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im südwestlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes sind Gehölzstrukturen in Form von Baumreihen aus überwiegend Eichen vorhanden. Diese hätten, da grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt der Bäume in den bisherigen Bebauungsplänen nicht getroffen wurden, jederzeit beseitigt werden können.

Die Baumreihen werden auch mit der vorliegenden Planung nicht zum Erhalt festgesetzt, um die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken. Ob und in welchem Umfang Gehölze beseitigt werden, ist noch nicht bekannt. Grundsätzlich ist jedoch von einer teilweisen Beseitigung dieser Gehölzstrukturen auszugehen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der umliegend bestehenden Gehölz- und Freiflächen ausreichend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober) stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße „Neuer Grund“ erschlossen. Diese hat im Westen Anschluss an die Bundesstraße 213.

Wie beschrieben, ist vorgesehen, im Zuge der Umstrukturierungen auch die betriebliche Hauptzu- und -ausfahrt an den Schwedenweg zu verlegen. Diese Planung ist Teil eines mehrere Bauabschnitte umfassenden Maßnahmenpakets des ansässigen Betriebes und soll erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden. Die Flächen für den verkehrsgerechten Ausbau der geplanten Neuanbindung des Gewerbegebietes sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung, sondern werden in einem nachgelagerten Verfahren bauleitplanerisch gesichert. Bis dahin ist die Erschließung des Plangebietes unverändert über die Straße „Neuer Grund“ gesichert.

In Bezug auf die Bundesstraße 213 befindet sich das Plangebiet außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten somit bisher die Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG:

- 20 m – Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG
- 40 m – Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG

Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Die 20 m - Bauverbotszone wird entlang der B 213 nachrichtlich übernommen und die westliche Baugrenze, wie bisher, mit einem ausreichenden Abstand festgesetzt.
- Entlang der B 213 ist im Gewerbegebiet ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gilt das Zu- und Abfahrtsverbot auch auf mind. 20 m im Einmündungsbereich des Schwedenweges in die Bundesstraße.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße vorzusehen, um mögliche störende Einflüsse (z.B. Blendwirkung durch Scheinwerfer) zu verhindern.

#### *Sichtdreieck*

Im Einmündungsbereich des Schwedenweges in die Bundesstraße 213 wird ein Sichtfeld in einer Größe von 15/200 m dargestellt. Das Sichtdreieck ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

## **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Belange zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes wurden bereits im Rahmen der ursprünglichen Bebauungspläne „Zwischen Lingener und Poller Straße“ (Teil I und II) berücksichtigt. Diese Situation wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht wesentlich geändert, wenngleich im Süden eine zusätzliche Fläche in die Gewerbegebietsfestsetzung einbezogen wird. Die Erweiterungsfläche wurde bereits im Rahmen früherer Baugenehmigungsverfahren in die gewerbliche Nutzung einbezogen und ist damit bereits derzeit Teil des Betriebsgeländes und vollständig erschlossen.

#### *Versorgungsanlage (Trafo)*

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich angrenzend an die Straße „Neuer Grund“ eine Trafostation. Diese wurde im Bebauungsplan „Zwischen Lingener und Poller Straße“ bereits als Versorgungsanlage (Trafo) festgesetzt und wird auch bei der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt.

#### *Abfallbeseitigung*

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 6 Hinweise

### Altstandort / Altlastenverdachtsfläche

Ein Großteil des Planungsgebietes ist als Altstandort / Altlastenverdachtsfläche registriert. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagennummer 454 019 5 010 0001 mit der Bezeichnung „Emslandgetränke“ geführt. Im Umfeld einer ehemals vorhandenen Betriebs-tankstelle wurden Bodenerkundungen durchgeführt. 2017 wurden die unterirdischen Tankanlagen unter sachverständiger Begleitung entfernt.

*„Entsprechend ist festzustellen, dass der Boden unter bzw. angrenzend an den Sanierungsbereich frei von relevanten Schadstoffbelastungen ist. Das Grundwasser ist ebenfalls frei von relevanten Schadstoffbelastungen. Das Sanierungsziel wurde entsprechend erreicht.“*

*„Aufgrund der vollständigen Entnahme der Materialien mit relevanten Schadstoffanreicherungen und den Ersatz dieser durch unbelastete Materialien ergeben sich für den sanierten Bereich keine Einschränkungen für die zukünftige Nutzung.“*

(Projekt: 2422-2017, Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 28.01.2018)

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht ist nach Aussage des Landkreises aufgrund der vorliegenden Untersuchungen sowie der durchgeführten Sanierung keine Kennzeichnung des nunmehr lediglich nachrichtlich geführten Standortes erforderlich.

Unterhalb der Pflasterungen sind jedoch noch Anfüllungen aus Bauschutt und Schotter bzw. Schotter-/Sand-Gemischen vorhanden. Der Schotter weist dabei einen großen Schlackenanteil auf. Im Rahmen von Bodeneingriffen bedarf es für dieses Material daher eines ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgangs gemäß den rechtlichen Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG). In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### Denkmalschutz

Der Stadt Haselünne sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

*„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).“*

*Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“*

## **Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)**

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab 1.1. 2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

## **7 Städtebauliche Daten**

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>Fläche in %</b>
Gewerbegebiet	67.074 qm	94,7 %
Straßenverkehrsfläche	3.699 qm	5,2 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	77 qm	0,1 %
<b>Plangebiet</b>	<b>70.850 qm</b>	<b>100 %</b>

## **8 Verfahren**

### **Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 04.07.2019 bis 05.08.2019 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

## Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 26.09.2019.

Haselünne, den 08.10.2019

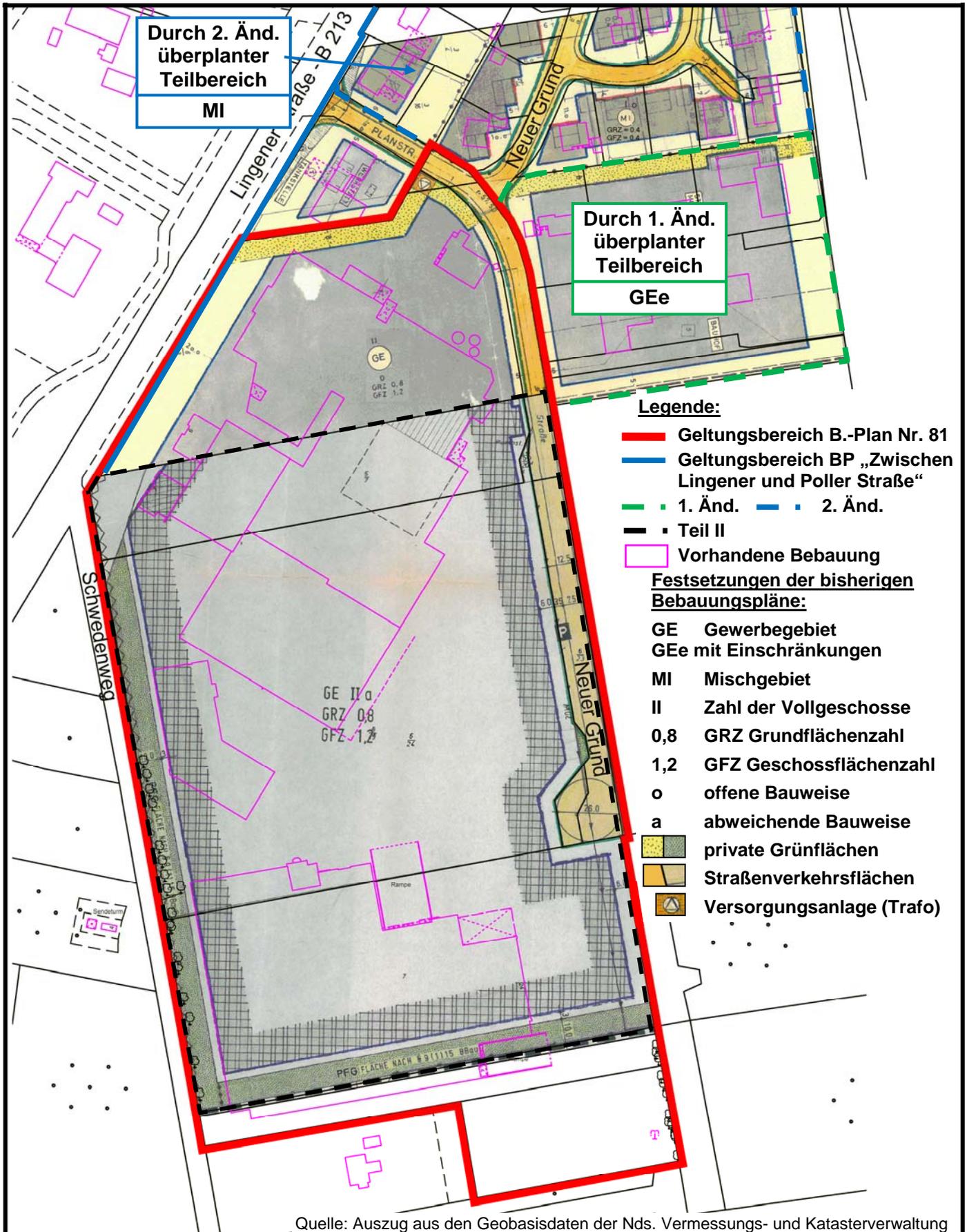
gez. Schräer

L.S.

Bürgermeister

## Anlagen

1. Festsetzungen der Bebauungspläne „Zwischen Lingener und Poller Straße“ und „Zwischen Lingener und Poller Straße, Teil II“
2. Verkehrsimmissionen B 213  
(Quelle: Auszug der Anlage 2 zur 2. Änderung der Bebauungsplanes „Zwischen Lingener und Poller Straße“)
3. Schalltechnischer Bericht



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

**Stadt Haselünne**

**Bestehende zeichnerische Festsetzungen  
- unmaßstäblich -**

**Anlage 1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 81  
(Hauptort Haselünne)**

**Bebauungsplan Nr. 81  
„Zwischen Lingener und Poller Straße, Teil III“  
der Stadt Haselünne  
(Hauptort Haselünne)**

**- Verkehrsimmissionen B 213 -**

**(Quelle: Auszug der Anlage 2 zur 2. Änderung der Bebauungsplanes  
„Zwischen Lingener und Poller Straße“)**

**SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. LL7656.1/02**

über die Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmsituation  
im Plangebiet "Autohaus Schwarte" in Haselünne

---

Auftraggeber:

Autohaus Schwarte OHG  
Lingener Straße 1 A  
49740 Haselünne

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christoph Blasius  
Christian Schmitz

Datum:

23.07.2012



ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen • Hessenweg 38 • 49809 Lingen  
Tel +49 (0)5 91 - 8 00 16-0 • Fax +49 (0)5 91 - 8 00 16-20 • E-Mail Lingen@zechgmbh.de

**IMMISSIONSSCHUTZ**

**BAUPHYSIK**

**PRÜFLABORE**

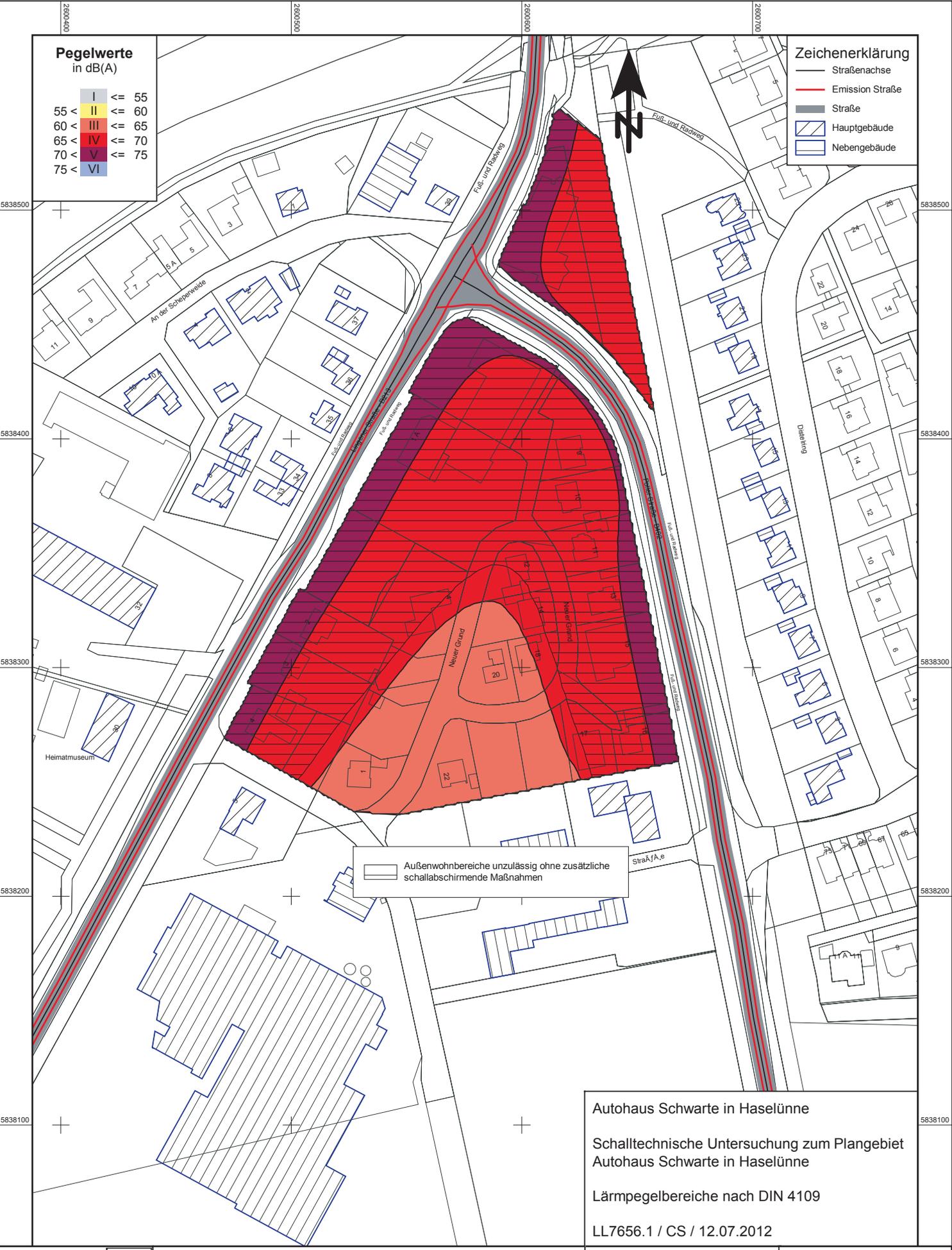
[www.zechgmbh.de](http://www.zechgmbh.de)

**Pegelwerte  
in dB(A)**

I	<= 55
II	<= 60
III	<= 65
IV	<= 70
V	<= 75
VI	> 75

**Zeichenerklärung**

- Straßenachse
- Emission Straße
- Straße
- ▨ Hauptgebäude
- ▭ Nebengebäude



▭ Außenwohnbereiche unzulässig ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen

Autohaus Schwarte in Haselünne  
 Schalltechnische Untersuchung zum Plangebiet  
 Autohaus Schwarte in Haselünne  
 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109  
 LL7656.1 / CS / 12.07.2012

**Bebauungsplan Nr. 81  
„Zwischen Lingener und Poller Straße, Teil III“**

**der Stadt Haselünne  
(Hauptort Haselünne)**

**- Schalltechnischer Bericht -**