

Gemeinde Hilkenbrook

Samtgemeinde Nordhümmling
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

„GEWERBEGEBIET II“, 2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13A BAUGB

Stand: Entwurf

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 07.02.2023

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nording 21 * 49733 Haren/Ems

Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFGSTELLUNG	3
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....	3
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	5
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	5
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	5
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	5
3.2.1.1 Rechtsgrundlagen.....	5
3.2.1.2 Umwelt.....	5
3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2.1.4 Flächennutzungsplan.....	5
3.2.1.5 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).....	6
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	6
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i>	6
3.2.4 <i>Planungsrechtliche Festsetzungen und Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise</i>	6
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
2. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise.....	7
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1 DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG.....	8
4.1.1 <i>Immissionen</i>	8
4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen	8
4.1.1.2 Lärm.....	9
4.1.1.3 Schadstoffe.....	9
4.1.2 <i>Altlasten/Kampfmittel</i>	9
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	9
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	9
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	10
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG.....	10
4.5.1 <i>Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt</i>	10
4.5.2 <i>Artenschutz</i>	11
4.5.3 <i>Landschaft</i>	11
4.6 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	11
4.7 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ	11
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	13
4.9 BELANGE DES VERKEHRS.....	13
5. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	13
6. BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	14

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Hilkenbrook hat 1995 den Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet II“ aufgestellt, um in Hilkenbrook ausreichende Gewerbeflächen für Firmen vorzuhalten, die sich in Hilkenbrook niederlassen wollen. Eine erste Änderung betraf einen Streifen im Westen des Ursprungsplanes.

Die ansässige Firma Langen beabsichtigt diverse Erweiterungen auf ihrem Firmengelände. Zum einen ist eine für den betrieblichen Ablauf der Fa. Langen sehr wichtige Hallenerweiterung im Bereich des Wendehammers der Straße „Am Esch“ vorgesehen, die aus betrieblichen Gründen nur an dieser Stelle möglich ist.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist die Umwandlung von Straßenverkehrsfläche in Gewerbegebiet erforderlich. In diesem Zuge sollen auch die Baugrenzen den tatsächlichen Verhältnissen angepasst werden.

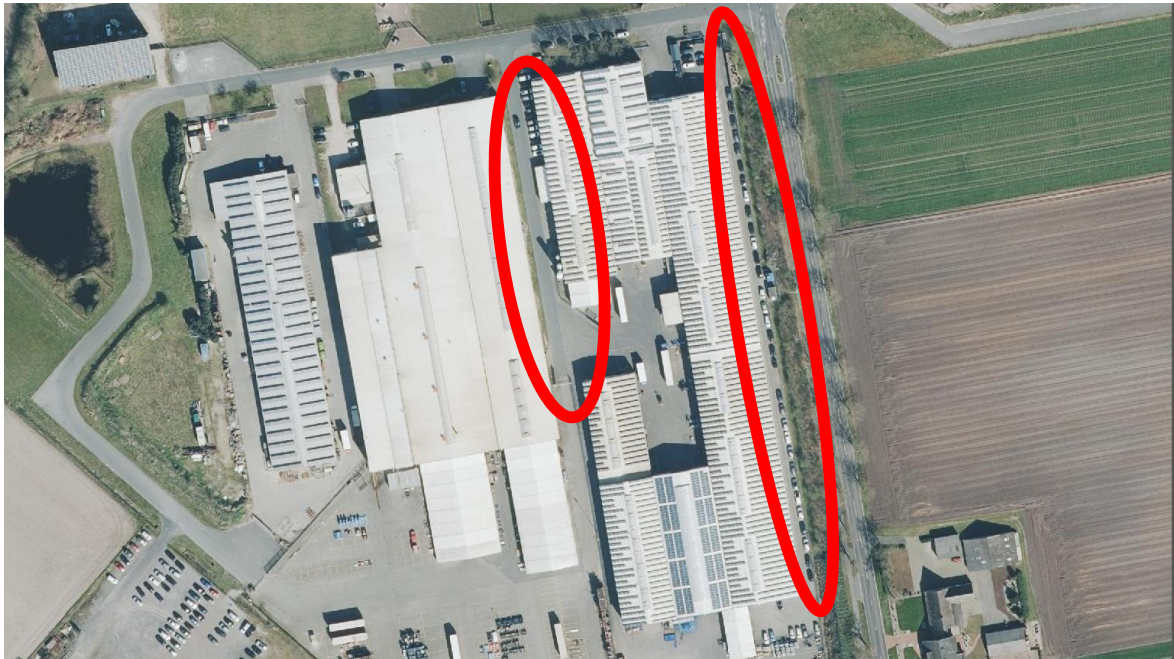
Entlang der „Hauptstraße“ (Kreisstraße 119) wurde ein 10 m breiter Anpflanzungsstreifen festgesetzt. Auf dem Gewerbegebiet wird der Bereich zwischen der bestehenden Produktionshalle (Baugrenze) und dem Anpflanzungsstreifen als Stellfläche für Pkw der Mitarbeiter genutzt. Aus Platzgründen und zur Aufrechterhaltung einer ausreichenden Umfahrmöglichkeit (z.B. Feuerwehr, Rettungskräfte) ist vorgesehen, einen 2 m bzw. 3 m breiten Streifen der vorhandenen Anpflanzung in gewerbliche Baufläche umzuwandeln, damit dieser für das Abstellen der Pkw genutzt werden kann.

Der zweigeteilte Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 11.100 m².

Der Rat der Gemeinde Hilkenbrook hat am 17.08.2021 und 20.09.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet II“, 2.Änderung, gefasst. Ziel der Gemeinde Hilkenbrook ist es, eine vorhandene Gewerbefläche dem Bedarf entsprechend neu zu strukturieren und durch die vorgesehenen Änderungen die betrieblichen Planungen zu ermöglichen.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Es handelt sich zum einen um eine Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Esch“ sowie um bestehende Gewerbeflächen eines ansässigen Betriebes. Eine Anpflanzungsfläche ist als Abschirmgrün zur Hauptstraße hin vorhanden.



Das Plangebiet stellt sich derzeit als Straßenverkehrsfläche, Gewerbegebiet und Fläche für Anpflanzungen dar:



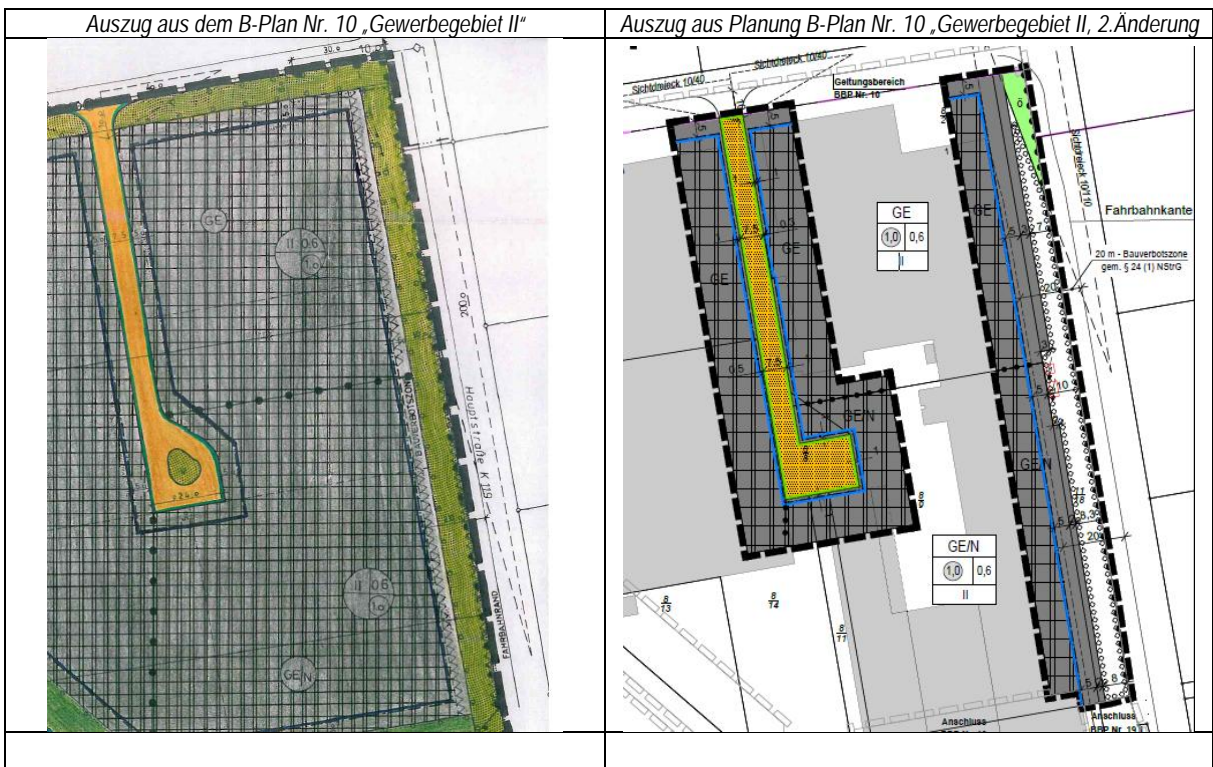
Links: K119, Baumreihe, Radweg, Anpflanzung; Rechts: Anpflanzung, Gewerbegebiet



Links: Blick in den Wendehammer „Am Esch“; Rechts: Luftbildausschnitt Wendehammer

Der zweigeteilte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet II“ der Gemeinde Hilkenbrook

Die Gegenüberstellung der Ursprungsplanung zu der jetzigen Änderung verdeutlicht die Änderungen:



3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Änderungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	11.100	100%
2.	GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	5.243	47,2%
	überbaubar	4.125	
	überbaubar bei GRZ 0,6	3.146	
	GE/N - Gewerbegebiet / Nacharbeit (§ 8 BauNVO)	3.028	27,3%
	überbaubar	2.227	
	überbaubar bei GRZ 0,6	1.817	
	Grünflächen (ö)	167	1,5%
	Flächen zum Anpflanzen	1.447	13,0%
	Straßenverkehrsfläche	1.215	10,9%
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche GE	4.963	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	3.308	
	Voraussichtlich neu versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 90%)	1.094	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

3.2.1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

3.2.1.2 Umwelt

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland 2010 als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Raumordnerische Bedenken stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

3.2.1.4 Flächennutzungsplan

Grundlage für diesen Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling, der für den Geltungsbereich dieser Planung „Gewerbliche Bauflächen“ vorsieht. Dieser Vorgabe wird mit dieser Planung weiterhin entsprochen.

3.2.1.5 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ergibt sich aus den städtebaulichen Absichten der Gemeinde Hilkenbrook, ein vorhandenes Gewerbegebiet für die Erweiterungsplanungen des ansässigen Unternehmens zu optimieren und anzupassen.

Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern. Die maßgebliche Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer Nettobaulandfläche (Gewerbegebiet) von 8.271 m² unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl GRZ = 0,6 insgesamt rd. 4.963 m² und damit weniger als 20.000 m².

Gemäß § 13a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich somit nicht.

Dementsprechend erfüllt das vorliegende Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB entfallen.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, eine Gewerbegebietsfläche zu optimieren, werden die zu überplanenden Anpflanzungen und Straßenverkehrsflächen als Gewerbegebiete analog dem bestehenden Gewerbegebiet festgesetzt.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzungen entsprechen den ursprünglichen Festsetzungen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird im GE und im GE/N auf maximal II festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und die Geschoßflächenzahl im GE und GE/N mit 1,0 beibehalten. Die Baugrenzen zur Erschließungsstraße „Am Esch“ werden dem Bestand entsprechend im Abstand von 1,0 m neu festgesetzt. Die östlichen Baugrenzen werden nicht verändert und aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Bestimmungen der landesrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen gemäß § 5 NBauO sind einzuhalten.

3.2.4 Planungsrechtliche Festsetzungen und Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Es werden folgende gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet II“ unveränderte bzw. angepasste / ergänzte Planungsrechtliche Festsetzungen und Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise aufgenommen:

1. Textliche Festsetzungen

1.1 In dem GE/N - Gebiet gelten folgende Nutzungsbeschränkungen gem. § 1 (4) BauNVO:

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen nachts (22.00 - 6.00 Uhr) je m² Grundstücksfläche 40 dB(A) nicht überschreiten.

1.2 Pflanzgebot

Bei der Bepflanzung der Grünflächen sind heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Dabei sind die Pflanzschemen und die Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen.

Pflanzenliste

Acer Campestre	Feldahorn	Rosa canina	Hundsrose
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix aurita	Ohrweide
Fraxinus excelsior	Esche	Sambucus nigra	Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus padus	Traubenkirsche	Alnus glutinosa	Schwarzerle
Quercus robur	Stieleiche	Corylus avellana	Haselnuss
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn		

1.3 Dachflächenwasserversickerung

Zur Versickerung des Dachflächenwassers ist der Bau von Versickerungsschächten oder Versickerungsmulden auf dem Grundstück vorzunehmen.

1.4 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs (einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen), welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.

1.5 Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet II“, rechtswirksam seit dem 30.06.1995 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz: Sollten bei den geplanten 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (0 59 31) 440 zu erreichen. 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).

2.2 Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

2.3 Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

2.4 Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

- 2.5 Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Belange des Verkehrs

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Gemeinde Hilkenbrook möchte die Optimierung einer Gewerbefläche ermöglichen und entsprechend bauleitplanerisch vorbereiten. Diese Änderung ist für die Erweiterung und Sicherung eines bestehenden Betriebes unbedingt erforderlich und städtebaulich sinnvoll.

Diesen Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Hilkenbrook wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen. Nachteile ergeben sich nicht.

4.1.1 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Das neue Baugebiet liegt westlich der Kreisstraße 119 und innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes. Unzulässige Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, durch welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefährdet werden könnten, sind nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Hilkenbrook ist daher aus den o. a. Gründen der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft sowie der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist zwar entfernt von landwirtschaftlichen Emissionsorten, dennoch ergibt aufgrund der potenziell möglichen Gerüche sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

4.1.1.2 Lärm

Als lärmemittierende Quellen sind in erster Linie die gemeindeeigenen Straßen in der Umgebung sowie die Kreisstraße 119 zu nennen. Hierbei handelt es sich um Straßen, die eine lokale und regionale Bedeutung haben. Von der Kreisstraße 119 gehen Emissionen aus.

Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, besteht gegen den Träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen baulichen Eingriff in die jeweilige Fahrbahn durch den Straßenbaulastträger oder infolge von Baumaßnahmen an der jeweiligen Straße aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind von der Gemeinde bzw. vom Eigentümer der baulichen Anlage selber zu tragen und durchzuführen.

4.1.1.3 Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Sie werden erforderlichenfalls im Zuge der Baugenehmigungen festgelegt. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Gewerbefläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

4.1.2 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten: Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u. a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländenuutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

Kampfmittel: Das Plangebiet unterliegt seit Jahrzehnten einer gewerblichen Nutzung mit einhergehenden tieferen Bodenbearbeitungen. Weiterhin wurde das Gebiet aufgrund bisher durchgeführter Erdarbeiten und Gebäudeerstellungen teilweise bis in den Urgrund hin bearbeitet. Nach Auskunft der Gemeinde gab es keine Verdachtsmomente. Auch in der Umgebung gab und gibt es keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wurde auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet. Es kann abschließend jedoch nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Sollten bei den geplanten 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (0 59 31) 440 zu erreichen. 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).

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches im Gewerbegebiet II der Gemeinde Hilkenbrook. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Straße „Am Esch“. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufrichtung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

4.5.1 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Der Bestandsaufnahme zufolge handelt es sich bei dem Geltungsbereich um eine bebaute und zu einem großen Teil schon versiegelte oder als Außenlager genutzte Fläche. Umliegend finden sich westlich weitere gewerbliche Bauflächen sowie angrenzend die Straßenzüge der „Hauptstraße“ (K119) und der Straße „Am Esch“. Eine überragende Vorbelastung durch die aktuelle Nutzung ist anzunehmen.

Der Geltungsbereich ist aus Sicht von Natur und Landschaft aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes deutlich anthropogen überformt und von sehr geringem Wert für Natur und Landschaft.

Der Boden ist bislang schon weitgehend versiegelt. Die tatsächlich überbaubaren Bereiche werden durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegeben. Die Planung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da die Änderungen gegenüber der jetzigen Bestandsituation als unerheblich eingestuft werden können.

Eingriffsregelung:

Die zwischen dem Gewerbegebiet und der Trasse der K119 festgesetzte Fläche für Anpflanzungen wurde als Ausgleich und Kompensation für den Eingriff im Grünordnungsplan (1994) für den Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet II“ festgesetzt. Diese heckenartige Anpflanzung wird durch diese Änderung auf einer Länge von rund 180 m (ca. 2*90m) in der Breite um ca. 3,00 m auf dann 7,00 m bzw. um ca. 2,00 m auf dann 8,00 m verschmälert. Somit entfallen im Zuge dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet II“, 2. Änderung, entlang der Hauptstraße rund 447 m² Grünfläche / Anpflanzungsfläche.

Eine Kompensation erfolgt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet - Erweiterung und Änderung westlich der Hauptstraße“, 2. Änderung, der parallel geändert wird. Hier wird ein 4 m breiter Streifen der dortigen Gewerbegebietsfläche in einer Gesamtgröße von rund 830 m² auf einer Länge von etwa 210 m entlang der Erschließungsstraße in eine Grünfläche mit Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgewandelt. Durch diese Festsetzung wird der Eingriff im Verhältnis von etwa 1:1,8 kompensiert.

4.5.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich betrifft eine gewerbliche Fläche, die bebaut und intensiv genutzt wird. Diese Bereiche sind für die Fauna nicht von Bedeutung. Lediglich die bestehende Anpflanzung aus verschiedenen Bäumen und Sträuchern (u.a. Ahorn, Weißdorn, Esche, Weißdorn, Weiden) hat für die Tierwelt eine Bedeutung als potenzieller Lebensraum. Allerdings befindet sich diese Pflanzung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der angrenzenden Hauptstraße und ist somit deutlich vorbelastet. Eine weitere Vorbelastung besteht in der Unterhaltung des Streifens durch Beschneidung.

Der vorhandene Pflanzstreifen wird nicht entfernt, sondern lediglich um 2 m bzw. 3 m auf verbleibende mindestens 7,00 m verschmälert. Hier vorkommende Brutvögel sind weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie weiterhin den vorhandenen Lebensraum der verbleibenden Hecke nutzen und zudem ausreichend flexibel reagieren können, um in ähnliche Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Geeignete Bäume mit ausreichendem Stammdurchmesser für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte und daher als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Dafür eventuell in Frage kommende Baumbestände zwischen Radweg und Straße (K119) sind von der Planung nicht betroffen.

Folgende artenschutzrechtliche Aspekte sind grundsätzlich zu berücksichtigen (Vermeidungsmaßnahmen): Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

Da diese Bauleitplanung unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslöst, ist die Vollziehung des Bauungsplanes somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

4.5.3 Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von umliegenden Gewerbebetrieben und Straßen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der Lage und Nutzungsstruktur (Gewerbegebiet) deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes lediglich von geringer Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden, da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst gemäß § 13 a BauGB Maßnahmen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: In der Umgebung des Geltungsbereichs finden sich neben der Straße „Am Esch“ auch angrenzend die Kreisstraße 119 („Hauptstraße“). Von diesen Straßen gehen Emissionen aus.

Ausweislich der entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan sowie der Nutzung als Gewerbegebiet sind keine nachteiligen oder gefährdenden Risiken zu beschreiben.

Klimaschutz: Klimaschutz und Klimaanpassung sind ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG; 20.07.2022) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnittelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt letztlich den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2020 vom 17.06.2021 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Stickstoffoxide (NO_x) sowie Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Die Grenzwerte wurden eingehalten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich aufgrund der Bestandssituation nicht gravierend verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

Bodenschutz: Nach Aussagen im Nibis-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (Hannover) handelt es sich im Plangebiet um die Bodenregion Geest (Podsole aus älteren Flugsanden über Talsanden, höhere Bereiche der Talsandniederung; vergesellschaftet mit Gley-Podsolen; in flachen Tälern und Senkenbereichen Gleye aus Talsanden). Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.

Hinweis: Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden durch diese Planänderung nicht berührt. Es sind keine Immissionsproblematiken oder infrastrukturelle Benachteiligungen (Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, Einschränkungen oder Behinderungen durch neue Verkehrswege) zu erkennen oder zu berücksichtigen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Belange der Forstwirtschaft: sind nicht betroffen, da weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung forstwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden sind.

4.9 Belange des Verkehrs

Das Gewerbegebiet wird über die Straße „Am Esch“ erschlossen. Eine Zufahrt von der Kreisstraße direkt auf die Gewerbeflächen ist planerisch ausgeschlossen. Stellplätze sind auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken vorzuhalten. Eine erhebliche Blendwirkung aus dem Gewerbegebiet auf den Verkehr der Kreisstraße ist nicht zu erwarten, da ein mit wenigstens 7,00 m ausreichend breiter Anpflanzungstreifen verbleibt. Da es zu einem Parallelverkehr zur Kreisstraße kommt, ist für die Anlegung der Parkflächen ein Blend- und Sichtschutz anzubringen, um die Sicherheit, Leichtigkeit und Ordnung des Verkehrs auf der Kreisstraße nicht zu gefährden.

Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan gegenüber der bisherigen Nutzung sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

5. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Gemeinde Hilkenbrook als Träger der Planungshoheit i. S. d. § 2 Abs. 1 BauGB sichert mit dieser Bebauungsplanänderung in dem erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die Nachverdichtung und Optimierung des Gewerbegebietes ist ein wichtiges Element der städtebaulichen Zielsetzung. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der grundsätzlichen Forderung, mit dem Bebauungsplan eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Für die wegfallenden Heckenstrukturen entlang der Kreisstraße werden im Rahmen einer parallelen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet - Erweiterung und Änderung westlich der Hauptstraße“, 2. Änderung, kompensiert, in dem dort die Umwandlung von Gewerbegebiet in Grünfläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgt. Die bestehende Entwässerungssituation wird durch diese Planung nicht verändert.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Betrachtung unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung und des Zustandes ist festzuhalten, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet II“, 2. Änderung, im Sinne des Artenschutzes vollzugsfähig ist, da artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

6. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet II“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hilkenbrook ausgearbeitet.

Haren (Ems), _____

Dipl.-Ing Thomas Honnigfort

Planverfasser

Diese Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____.____._____ bis einschließlich _____.____._____ öffentlich ausgelegen.

Den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____.____._____ beteiligt.

Hilkenbrook, den _____.____._____

Bürgermeister