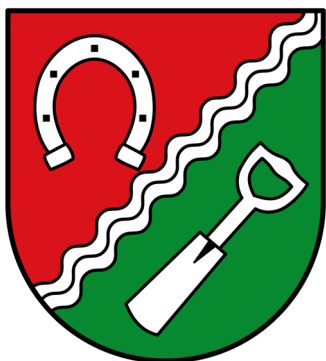




Gemeinde Hilkenbrook

Samtgemeinde Nordhümmling
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „GEWERBEGEBIET - ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG“, 1. ÄNDERUNG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

Stand: Entwurf

(Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 07.09.2026

Inhaltsverzeichnis:

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.	DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	5
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	Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen	5
3.2.1.1	Rechtsgrundlagen	5
3.2.1.2	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	5
3.2.1.3	Umwelt	6
3.2.1.4	Regionales Raumordnungsprogramm	6
3.2.1.5	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling	6
3.2.1.6	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)	6
3.2.1.7	Landschaftsplan	6
3.2.1.8	Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet	6
3.2.1.9	Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)	7
3.2.2	Art der baulichen Nutzung	8
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen	8
3.2.4	Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	8
3.2.4.1	Textliche Festsetzungen	8
3.2.4.2	Örtliche Bauvorschriften	11
3.2.4.3	Hinweise	11
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	12
4.1	Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	13
4.1.1	Immissionen	13
4.1.1.1	Landwirtschaftliche Immissionen	13
4.1.1.2	Lärm	13
4.1.1.3	Schadstoffe, Stäube	14
4.1.2	Altlasten/Kampfmittel	14
4.2	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	14
4.3	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	15
4.4	Belange der Ver- und Entsorgung	15
4.5	Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung	16
4.5.1	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	16
4.5.2	Artenschutz	17
4.5.3	Landschaft	18

4.6	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	18
4.7	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	18
4.7.1	Lärmschutz	18
4.7.2	Klimaschutz	19
4.7.3	Luftschadstoffe	19
4.7.4	Bodenschutz	19
4.8	Belange der Land- und Forstwirtschaft	20
4.9	Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie	21
4.10	Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne	21
4.11	Belange des Verkehrs	22
4.12	Sonstige Belange	22
5.	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	22
5.1	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	22
5.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB	22
5.3	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB	22
5.4	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	22
5.5	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	22
6.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	22
7.	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	23

Anlagen:

Anlage 1: Schalltechnischer Bericht Nr. LL2958.1/01 über die zu erwartende Gewerbelärmsituation im Bereich der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ausweisung weiterer Gewerbegebietsflächen und des Betriebes der Langen CNC - Metalltechnik GmbH & Co. KG in Hilkenbrook, Zech Ingenieurgesellschaft, 23.06.2006

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

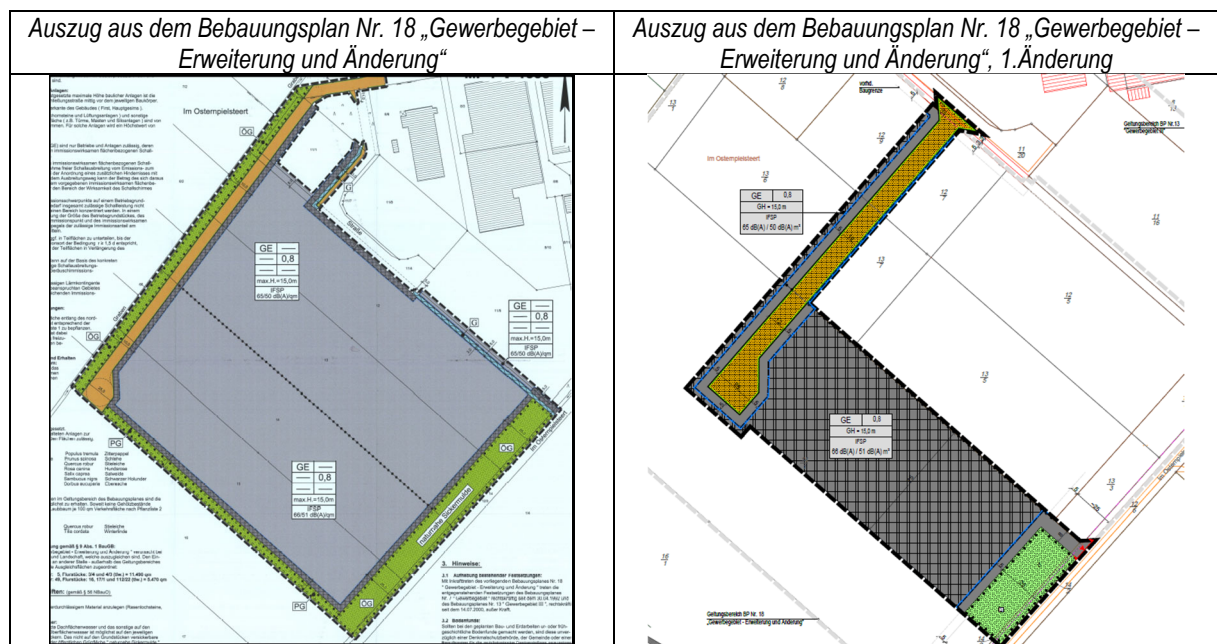
Die Gemeinde Hilkenbrook hat 2006 den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet – Erweiterung und Änderung“ aufgestellt, um dort Gewerbebetrieben eine Ansiedlungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen. Die Planung beruhte auf der 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Nordhümmling, die für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen darstellt.

Hintergrund und Planungsanlass sind die Erweiterungspläne der im Gewerbegebiet schon ansässigen Firma Langen CNC Metalltechnik GmbH & CO. KG, die die neue Fläche als Satellitenstandort ausbauen und entwickeln wollen. Firma Langen ist der größte Arbeitgeber in der Gemeinde Hilkenbrook und hat dementsprechend eine sehr große Bedeutung für die Gemeinde Hilkenbrook. Weiterhin wird durch die Neuanlage der Straße die Erschließung der restlichen Gewerbegrundstücke vereinfacht und dadurch eine kleinteiligere Aufteilung der Grundstücke für gewerbliche Erweiterungsvorhaben oder Neuansiedlungen möglich. Aus diesen Gründen unterstützt die Gemeinde Hilkenbrook das geplante Vorhaben, da es städtebaulich an einem sinnvollen und schon als Gewerbegebiet ausgewiesenen Standort umgesetzt werden soll.

Im Zuge des konkreten Erweiterungsvorhabens wird es erforderlich, die im Ursprungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet – Erweiterung und Änderung“ als naturnahe Sickermulde festgesetzten öffentlichen Grünflächen für eine Betriebsausfahrt auf den auszubauenden Weg „Im Osterpielsteert“ zu unterbrechen und weiterhin eine neue Erschließungsstraße ausgehend von der bestehenden inneren Erschließungsstraße „Am Esch“ festzusetzen.

Die gesonderte und nur für den Betriebsverkehr geplante Ausfahrt ist erforderlich, da die vorgesehenen baulichen Anlagen und die begrenzte Breite des zur Verfügung stehenden Grundstückes ein Wenden von Lkw auf dem Betriebsgelände nicht zulassen. Die Lkw sollen vom Wendehammer der neuen Erschließungsstraße im Nordwesten auf das Betriebsgelände einfahren, be- und entladen werden und im Südosten über die Straße „Im Osterpielsteert“ auf die bestehende Gewerbestraße mit Anschluss an die „Hauptstraße“ (K119) ausfahren.

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



Der Rat der Gemeinde Hilkenbrook hat am 22.10.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet – Erweiterung und Änderung“, 1. Änderung gefasst. Ziel der Gemeinde Hilkenbrook ist es, die Erweiterungsabsichten entsprechend der betrieblichen Notwendigkeiten zu unterstützen und die bauleitplanerischen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 20.899 m² und beinhaltet Festsetzungen als Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche, Wasserfläche, Grünflächen und Anpflanzungsflächen.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Bei der Fläche des Geltungsbereichs handelt es sich um eine Teilfläche, die innerhalb des seit dem 15.12.2006 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet – Erweiterung und Änderung“ liegt. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und ist weiterhin von ackerbaulich genutzten Flächen im Nordwesten und Südwesten umgeben. Nordöstlich befindet sich eine Gewerbefläche der Firma L&P Beschichtungen, die diese Flächen derzeit noch als Stellfläche und Lagerplatz nutzt. Im Süden verläuft ein Entwässerungsgraben entlang des Wirtschaftsweges „Im Osternpielsteert“.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen, die nicht verändert werden sollen. Daher ergeben sich für den Änderungsbereich die folgenden Werte, die aus der CAD-Zeichnung ermittelt wurden.

	Zweckbest.	m²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	20.899	100%
2.	GE - Gewerbegebiet	16.030	76,70%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	13.787	
	überbaubar bei GRZ 0,8	12.824	
	Straßenverkehrsfläche	2.993	14,32%
	Öffentliche Grünfläche - naturnahe Sickermulde und Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.876	8,98%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche WA	12.824	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche WA	3.206	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 60%)	1.796	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	1.197	

Hinweis: Im Bebauungsplan ist analog zur Ursprungsplanung eine Doppelbelegung vorgenommen worden: „Öffentliche Grünfläche - naturnahe Sickermulde“ und „Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“.

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:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

3.2.1.2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Gemeinde Hilkenbrook ist im LROP dem ländlichen Raum zugeordnet. Im LROP in der Fassung der Fortschreibung 2022 wird in Nummer 1.1 Ziffer 07 ausgeführt:

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.“

Erläuternd dazu wird ausgeführt: *„Für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen ist die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot wesentlicher Faktor - insbesondere in Bezug auf die Bereiche produzierendes und verarbeitendes Gewerbe einschl. Handwerk sowie Dienstleistungen. Wichtige Träger der Entwicklung sind hier vor allem die kleinen und mittleren Unternehmen. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit soll vornehmlich auf der Basis des spezifischen regionalen Potenzials an Fähigkeiten und Ressourcen gesteigert werden, u.a. durch Diversifizierung der Wirtschaft. Eine Ergänzung und Erneuerung der wirtschaftlichen Basis kann etwa durch neue Wertschöpfungsfelder erreicht werden, wie auf der Grundlage nachwachsender Rohstoffe, Bioenergie und weiterer erneuerbarer Energien und in den Bereichen Tourismus, Logistik und maritime Wirtschaft. Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung und nachhaltige Stärkung des wirtschaftlichen Potenzials der ländlichen Regionen ein wesentliches Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung.“*

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs Bauflächen für die Erweiterung örtlicher Betriebe zu entwickeln. Sie folgt damit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des LROP. Das LROP in der Fassung der Fortschreibung 2022 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

3.2.1.3 Umwelt

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 näheren Umgebung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines großflächigen für Gastvögel (2018) sowie für Brutvögel (wertvolle Bereiche 2010; ergänzt 2013) wertvollen Bereichs. Dieser zieht sich von der K119 nach Westen bis an die Orte Esterwegen und Breddenberg. Sie umfasst somit eine sehr große überregionale Fläche. Aufgrund der aktuellen Nutzung, des Vorrangstatus und der schon bestehenden Ausweisung als Gewerbegebiet ist die bewertende Einschätzung zu relativieren und als wenig wertvoll anzunehmen.

3.2.1.4 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der Entwicklung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

3.2.1.5 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen (G) dar. Dieser Darstellung wird weiterhin entsprochen.

3.2.1.6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.2.1.7 Landschaftsplan

Die Samtgemeinde Nordhümmling bzw. die Gemeinde Hilkenbrook haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

3.2.1.8 Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet

Überschwemmungsgebiet: Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Risikogebieten (§ 78b WHG) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

3.2.1.9 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In §13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit rund 12.824 m² unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 1 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 Biotope, 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 Abs. 1 BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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.

- Nichtvorliegen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB)

Eine Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie dem Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) besteht nicht. Das Planungsvorhaben wird von der Liste der Vorhaben, die nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung bedürfen (Anlage 1 zu § 2 NUVPG), nicht erfasst. Ebenso wird das Planungsvorhaben nicht in der Anlage 1 UVPG (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) aufgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.

- Sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB)

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, mit dieser Änderungsplanung das Gewerbegebiet besser nutzen und optimaler erschließen zu können, wird das Gewerbegebiet neu zugeschnitten und als Gewerbegebiet (GE) sowie im nördlichen Teil eine neue Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der Ursprungsplanung und werden ergänzt um aktuelle planerische Erfordernisse. Es bleibt bei der ursprünglichen Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe von 15,0 m.

Im Kontext mit der ursprünglichen Ausweisung wird eine städtebauliche Ordnung gewährleistet. Die Bestimmungen der landesrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen gemäß § 5 NBauO sind einzuhalten.

3.2.4 Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

3.2.4.1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

1.1 Nutzungsbeschränkungen (§1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO bzw. im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere auch Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen.

1.1.2 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO - Einzelhandel: Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

1.1.3 Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO): Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 1.1.2 Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn

- sie in einem räumlichen und betrieblich funktionalen Zusammenhang zum eigenen Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieb stehen,
- keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der „Sortimentsliste Esterwegen“ (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1.4) verkauft werden und
- die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m² nicht überschreitet.

1.1.4 Sortimentsliste („Sortimentsliste Esterwegen“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept Gemeinde Esterwegen, Hannover, 4.Juni 2019):

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerieartikel - Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Uhren, Schmuck
- Optische und akustische Artikel
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf

- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Spielwaren
- Schuhe
- Sportbekleidung und -schuhe
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör

Begründung: Mit diesen Festsetzungen werden die Zweckbestimmung sowie die zulässigen Nutzungsarten festgelegt. Hiermit erfolgt eine präzise Aussage über den angestrebten Gebietscharakter. Weiterhin wird dem Entwicklungsziel des Gewerbegebietes und den Vorstellungen der Gemeinde Hilkenbrook entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschaftstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Hierzu zählen beispielsweise und nicht abschließend: Diskotheken, Spielhallen, Spiel-Kasinos, Spielbanken, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Sex-Shops mit Video-Kabinen, Erotikläden als Begegnungsort, an dem Kunden sexuelle Kontakte anbahnen und gegenseitig durchführen können; Swinger-Clubs, Sex-Life-Shows, Table-Dance-Veranstaltungen, (Flatrate-) Bordelle, Multiplex-Kinos und Gaststättenbetriebe als Partylocation mit aktuellen Videoclips oder mit täglich wechselndem Unterhaltungsprogramm (Motto-Parties), „Musikwerkstätten“ mit diskothekentypischen Öffnungszeiten. (vgl. „Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB“, Rechtsanwalt Dr. Hans-Ulrich Stühler, Leitender Stadtrechtsdirektor a. D., Filderstädter Baurechtstage, Reutlingen, den 06.05.2018)

Die Gemeinde Hilkenbrook hat den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Bebauungsplan aufgenommen, jedoch auch bewusst Ausnahmen vorgesehen: Ausnahmsweise zulässig sein sollen Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher, wenn sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m² nicht überschreitet. Mit der Ausnahme wird sichergestellt, dass Werkstätten mit Reparaturangeboten oder andere produzierende Betriebe oder Dienstleister (z.B. Sanitär- oder Elektrofachbetrieb) in kleinem Rahmen Waren an Endverbraucher verkaufen können.

1.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen:

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims). Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30,0 m festgesetzt.

Begründung: Durch die Festlegung der Bezugspunkte wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine verträgliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern.

1.3 Schallemissionen:

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionspunkt durchgeführt. Bei der Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus

ergebenden Abschirmmaßes zu dem vorgegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionspunkt und des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionspunkt (Zielwert) zu ermitteln.

Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r \geq 1,5 d$ entspricht, mit d als relevantem Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r .

Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen.

Eine Umverteilung der jeweils zulässigen Lärmkontingente innerhalb des durch einen Nutzer beanspruchten Gebietes ist bei Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig.

***Begründung:** Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Sie gewähren einen gewissen Spielraum, sichern aber auch das Funktionieren des Bebauungsplans.*

1.4 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:

Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Auf den gehölzfreien Flächen sind die in der Pflanzliste 1 angegebenen Arten zu verwenden. Es sind mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf 1 Pflanze pro 1,5 qm festgesetzt. Die Herstellung von naturnah gestalteten Anlagen zur Regenwasserversickerung ist auf den Flächen zulässig.

Pflanzliste 1:

Acer pseudoplatanus Bergahorn	Populus tremula Zitterpappel
Alnus glutinosa Schwarzerle	Prunus spinosa Schlehe
Betula pendula Sandbirke	Quercus robur Stieleiche
Carpinus betulus Hainbuche	Rosa canina Hundsrose
Corylus avellana Haselnuss	Salix caprea Salweide
Crataegus monogyna Weißdorn	Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Fagus sylvatica Rotbuche	Sorbus aucuparia Eberesche

***Begründung:** Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsplan übernommen, um die ursprünglich gewollte Durchgrünung weiterhin sicherstellen zu können.*

1.5 Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie:

Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden zulässig. Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 19 Abs. 5 BauNVO ist unzulässig.

***Begründung:** Ziel der Planung ist die Optimierung und Erschließung eines gewerblichen Standortes für einen vorhandenen Betrieb zur Erweiterung und damit Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze und zur Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur. Um sicherzustellen, dass die vorhandenen Flächenreserven vorrangig für das produzierende und verarbeitende Gewerbe bereitgehalten und als attraktiver Gewerbestandort wahrgenommen werden, sollen die planungsrechtlich als Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) innerhalb eines Gewerbegebietes zulässigen flächenintensiven Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgeschlossen werden.*

Es ist daher sinnvoll und im Sinne der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auch erforderlich, die gesetzlich allgemeine Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb ausgewiesener Gewerbe- und Industriegebiete unter Berücksichtigung eigener kommunaler Belange kritisch zu hinterfragen und innerhalb dieser Gebiete durch entsprechende Festsetzungen zu begrenzen, um so den bereits bestehenden Flächendruck hinsichtlich der verfügbaren Gewerbegebietsflächen nicht noch weiter zu erhöhen. Denn durch die

Inanspruchnahme von Gewerbegebietsflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen wird gleichzeitig das Erfordernis, hierfür an anderer Stelle mit hohem Kosten- und Arbeitsaufwand zusätzliche Gewerbegebietsflächen für das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe auszuweisen, gesteigert. Daher ist es städtebaulich sinnvoll, die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten kritisch zu begleiten und deren Zulässigkeit mit den Mitteln der Bauleitplanung zu begrenzen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass auch in Gewerbegebieten die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Fassaden planungsrechtlich nicht ausgeschlossen und ausdrücklich begrüßt wird.

1.6 Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB):

Der am süd- östlichen Rand festgesetzte Ausfahrtsbereich darf nur als Ausfahrt vom Gewerbegebiet auf die Straße "Zum Osternpielsteert" genutzt werden. Eine Nutzung als Zufahrt von der Straße "Zum Osternpielsteert" zum Gewerbegebiet ist unzulässig.

Begründung: Die gesonderte und nur für den Betriebsverkehr der sich ansiedelnden Firma Langen CNC Metalltechnik GmbH & CO. KG geplante Ausfahrt ist erforderlich, da die vorgesehenen baulichen Anlagen und die begrenzte Breite des zur Verfügung stehenden Grundstückes ein Wenden von Lkw auf dem Betriebsgelände nicht zulassen. Die Lkw sollen vom Wendehammer der neuen Erschließungsstraße im Nordwesten auf das Betriebsgelände einfahren, be- und entladen werden und im Südosten über die Straße „Im Osternpielsteert“ auf die bestehende Gewerbestraße mit Anschluss an die „Hauptstraße“ (K119) ausfahren. Die Schaffung einer separaten Ausfahrtsmöglichkeit ist nachvollziehbar und städtebaulich sinnvoll. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird festgesetzt, dass diese nur als Ausfahrt von dem neue Betriebsgelände genutzt werden darf. Eine Nutzung als Zufahrt auf das Betriebsgelände ist unzulässig.

1.7 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen: Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet - Erweiterung und Änderung“, rechtswirksam seit dem 15.12.2006 und der Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet III", rechtswirksam seit dem 14.07.2000 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

3.2.4.2 Örtliche Bauvorschriften

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften wurden aus dem Ursprungsplan übernommen:

2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 56 NBauO)

2.1 Stellplätze:

Fahrzeugstellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material anzulegen (Rasenlochsteine, Schotterrasen o.ä.).

2.2 Dach- und Oberflächenwasser:

Das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige auf den Betriebsgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Das nicht auf den Grundstücken versickerbare Oberflächenwasser bzw. Notüberläufe aus betriebseigenen Rückhaltebecken können in das angrenzende Regenrückhaltebecken (RRB Nr. 2.1; vgl. wasserrechtlicher Antrag vom 12.06.2007 und Erlaubnis- und Plangenehmigungsbescheid des Landkreises Emsland vom 13.05.2008) einzuleiten. Die Einleitung und die oberflächige Versickerung von Oberflächenwasser auf den Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist zulässig.

Oberflächenwasser mit einem höheren Verschmutzungspotential darf der Versickerung / Rückhaltung nicht ohne Vorreinigung zugeführt werden. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Konkrete Entwässerungskonzepte im Rahmen der Bauantragsstellung darzulegen. Hierzu können im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren Anträge auf Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich werden.

3.2.4.3 Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise wurden teilweise aus dem Ursprungsplan übernommen und um aktuelle Hinweise ergänzt:

- 3.1 Immissionen:** Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- 3.2 Abfallentsorgung:** 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. Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
- 3.2 Denkmalschutz, Archäologie:** 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). 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.
- 3.4 Vorschriften:** Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Nordhümmling (Poststraße 13, 26897 Esterwegen), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- 3.5 Artenschutz:** Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01.März bis zum 30.September, durchzuführen. Bei vorzeitigem Baubeginn ist eine ökologische Baubegleitung 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 15.November) 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. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- 3.6 Ordnungswidrigkeiten:** 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.
- 3.7 Versorgungsleitungen:** 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.
- 3.8 Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr:** Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

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 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 4.10 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne
- 4.11 Belange des Verkehrs
- 4.12 Sonstige Belange

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 mit dieser Änderung die Voraussetzungen schaffen, um dem örtlichen Betrieb entsprechende Erweiterungsabsichten zu ermöglichen. Weiterhin wird die Erschließung weiterer Betriebe für Erweiterungs- oder Neuansiedlungsabsichten verbessert. Daher muss der Ursprungsplan geändert und angepasst werden, insbesondere um die Schaffung einer neuen Erschließungsstraße baurechtlich abzusichern.

Diese Änderung ist erforderlich und städtebaulich sinnvoll. Diesen Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Hilkenbrook wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen. Nachteile für die Nachbarschaft 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

Der Geltungsbereich liegt zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Hilkenbrook im Osten und der offenen Agrarlandschaft im Westen. Offensichtliche Tierhaltungsanlagen befinden in einem 600 m Radius lediglich rund 350 m östlich des Geltungsbereichs. Weiter Ställe liegen rund 550 m weiter südlich und rund 900 m südöstlich des Plangebietes. Darüber hinaus sind offensichtlich keine landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Betriebe mit landwirtschaftlicher Tierhaltung oder genehmigten Tierhaltungsplätze in einem Umkreis von rund 1000 m auszumachen. 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

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde ein schalltechnischer Bericht (Nr. LL 2958.1/01) von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH angefertigt. Dabei wurde eine Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmsituation im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durchgeführt. Anschließend wurde eine Kontingentierung mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel durchgeführt. Die Gewerbelärmkontingentierung wurde unter Zugrundelegung einer nicht näher bestimmten Gewerbelärmvorbelastung von den benachbarten bestehenden

Gewerbegebietsflächen so durchgeführt, dass die Lärmzusatzbelastung im Sinne der TA Lärm keinen relevanten Beitrag im Bereich der nächsten Wohnnachbarschaft liefert. Dazu müssen die anteiligen Geräuschimmissionen, die durch die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel hervorgerufen werden, die Richtwerte der TA Lärm am nächstgelegenen Immissionspunkt (Wohnhaus) um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Die ermittelten bzw. empfohlenen immissionswirksamen Schallleistungspegel (IFSP) sind im Plangebiet festgesetzt. Ebenso sind die dazugehörigen textlichen Festsetzungen getroffen worden. Mit Hilfe dieser Festsetzungen können die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm am nächstgelegenen Wohngebäude um 6 dB(A) unterschritten werden.

Da die festgesetzten Schallleistungspegel und die entsprechende Festsetzung aus dem Ursprungsplan in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen wurden, sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

4.1.1.3 Schadstoffe, Stäube

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. Unzulässige Schadstoffemissionen aus den gewerblichen Betrieben sind nicht zu erwarten bzw. derzeit nicht zu beschreiben. Nachbarschaftliche Risiken sind nicht zu beschreiben. Potenzielle Schadstoffemissionen werden erforderlichenfalls im Zuge von erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung, BImSchG-Genehmigungen) so geregelt, dass die Nachbarschaft und insbesondere die angrenzenden Wohngebiete nicht unzulässig belastet werden. Die vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als gewerbliche Baufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Staub: Alle Gewerbebetriebe müssen die Vorgaben der TA-Luft einhalten und dies im Rahmen der Baugenehmigung nachweisen. Bisher sind keine wesentlichen Staubemissionen von den bestehenden Betrieben ausgegangen.

Eine Unverträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet in lufthygienischer Sicht ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

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 Geländedenutzungen 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: Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Produktionsfläche sowie der im angrenzenden Gewerbegebiet durchgeführten Gründungs- und Erdarbeiten keine Kampfmittelvorkommen zu erwarten bzw. sind keine Verdachtsmomente aufgetreten. Auch in der weiteren Umgebung gab und gibt es keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wurde auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

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 Änderungsplanung 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 (05931) 44-0 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

Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Eine zentrale Erdgasversorgung – wenn nicht schon vorhanden – wird es künftig in Neubaugebieten durch die EWE nicht mehr geben. Es bleibt dem jeweiligen Eigentümer selbst überlassen, für eine nachhaltige Wärmeversorgung zu sorgen. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einem anderen Anbieter.

Schmutzwasser: Für das Plangebiet ist mit dem Bau der neuen Erschließungsstraße der Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung kann durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Nordhümmling gewährleistet werden.

Oberflächenwasser/Entwässerung: Durch die Versiegelung der jetzigen Ackerfläche sind Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung zu erwarten. Um eine Grundwasserneubildung im Plangebiet zu gewährleisten, soll das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den Betriebsgrundstücken anfallende Oberflächenwasser möglichst auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

Als örtliche Bauvorschrift ist folgende angepasste Festsetzung aus dem Ursprungsplan in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige auf den Betriebsgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Das nicht auf den Grundstücken versickerbare Oberflächenwasser bzw. Notüberläufe aus betriebseigenen Rückhaltebecken können in das angrenzende Regenrückhaltebecken (RRB Nr. 2.1; vgl. wasserrechtlicher Antrag vom 12.06.2007 und Erlaubnis- und Plangenehmigungsbescheid des Landkreises Emsland vom 13.05.2008) einleitet werden. Die Einleitung und die oberflächige Versickerung von Oberflächenwasser auf den Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist zulässig. Oberflächenwasser mit einem höheren Verschmutzungspotential darf der Versickerung / Rückhaltung nicht ohne Vorreinigung zugeführt werden. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.“ Grundlage ist der wasserrechtliche Erlaubnis- und Plangenehmigungsbescheid des Landkreises Emsland vom 13.05.2008 (Az.: 681/657-24-154.2008013).

Hinweis: Konkrete Entwässerungskonzepte im Rahmen der Bauantragsstellung darzulegen. Hierzu können im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren Anträge auf Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich werden.

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.

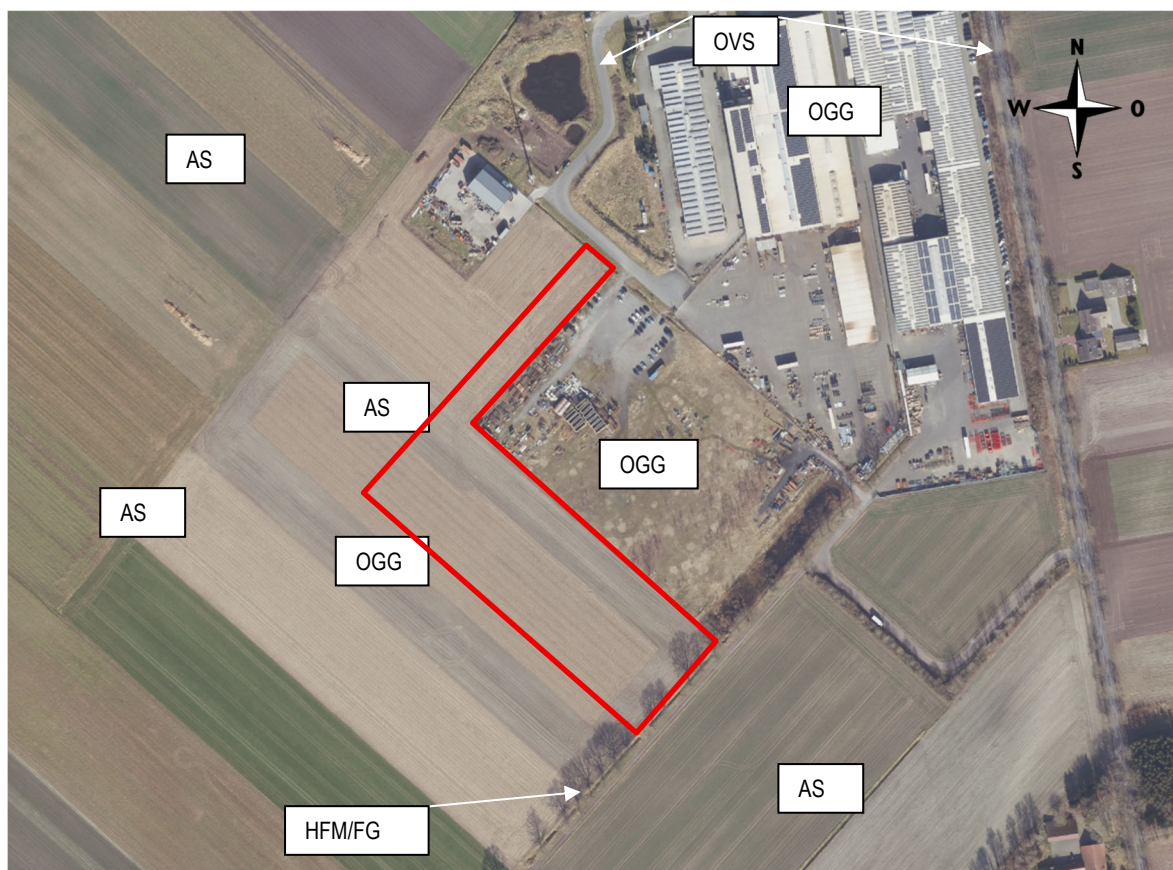
Brandschutz: Für das Gewerbegebiet ist die Löschwasserversorgung so herzustellen, dass ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/ min. (96 m³/ h) für 2 Stunden gewährleistet wird. Die Löschwasserentnahmestellen sind so herzustellen, dass im Radius von 150 m, gemessen Mitte Gebäude, eine Löschwassermenge von 50% der erforderlichen Löschwassermenge verfügbar ist. Die restlichen 50% der Löschwasserversorgung sind im Radius von 300 m um die Gebäude zu gewährleisten. Kann die erforderliche Löschwasserversorgung nicht über das Trinkwassernetz sichergestellt werden, sind unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschbrunnen, Löschteiche oder Löschwasserzisternen, anzulegen.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, 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 wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

4.5.1 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Als Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können, sind der Verlust einer Ackerfläche sowie die Veränderung bzw. Unterbrechung einer im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche als naturnahe Sickermulde zu nennen.



- | | |
|--------|--|
| OGG | Festgesetzte vorhandene bebaute Gewerbegebiete; teilweise ausgewiesene Gewerbegebiet noch in landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerbau); (Drachenfels Nr. 13.11.2) |
| AS | Ackerland (Drachenfels Nr. 11.1.1) |
| OVS | Straßenverkehrsfläche „Hauptstraße“ (K119) im Osten und Erschließungsstraße „Im Esch“ im Gewerbegebiet (Drachenfels Nr. 13.1.1) |
| HFM/FG | Lockere grabenbegleitende Baumreihe aus niedrigen meist heimischen Sträuchern und höherwüchsigen Bäumen (vornehmlich Erle) (Drachenfels Nr. 2.10.2 und Nr. 4.13.7) |

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft oder geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches aufgrund der Überprägung und der Festlegung als Gewerbegebiet mit den entsprechenden Vorbelastungen insgesamt als gering und deutlich anthropogen überformt anzusehen ist.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft oder geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

4.5.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich dieser Änderungsplanung betrifft eine intensive Ackerfläche in Nachbarschaft zu gewerblicher Nutzung. Die Strauch-/Baumhecke aus vornehmlich heimischen Arten liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Das Umfeld stellt sich als Gewerbegebiet, Ackerland und vorhandene Straßen dar.

Vorkommende Brutvögel sind weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle der Umwandlung in eine gewerbliche Baufläche in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der Umgebung auszuweichen. Die Lage innerhalb eines für Gast- und Brutvögel wertvollen Bereichs ist aufgrund der Nutzungsstruktur und den verschiedenen Störpotenzialen wie Straßenverkehr, Bautätigkeiten und Betriebsgeräusche der schon bestehenden Betriebe deutlich nach unten zu relativieren. Dies auch vor dem Hintergrund der noch nicht bebauten gewerblichen Baugrundstücke, deren Störpotenzial noch nicht absehbar ist. Da es sich um einen kleinen Ausschnitt eines großen und zusammenhängenden dargestellten für Gast- und Brutvögel wertvollen Bereiches handelt, ist kein erhebliches Risikopotenzial zu erwarten.

Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Nutzungsstruktur des Raumes 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. Anhaltspunkte für eine Besiedelung konnten bei einer Ortsbegehung nicht festgestellt werden. Dafür eventuell in Frage kommende Einzelbäume sind eher straßenbegleitend an der Hauptstraße zu erwarten.

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich:

- a) Der Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Vogelindividuen oder ihren Entwicklungsformen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) kann durch eine Bauzeitenbeschränkung vermieden werden. Die Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Fällen und Roden von Gehölzen) darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, also zwischen Anfang August und Ende Februar erfolgen.
- b) Zur Vermeidung des Verbotstatbestands nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötung oder Verletzung von Fledermausindividuen) dürfen die Baumfällarbeiten nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Sollten bei den Baumfällarbeiten wider Erwarten Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Tiere müssen fachgerecht gesichert und versorgt werden. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren. Werden Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser über 30 cm gefällt, sind diese unmittelbar vorher durch einen Fledermauskundler mit geeigneten Hilfsmitteln auf potentielle Quartiere sowie Besatz mit Fledermäusen zu untersuchen. Werden Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten unmittelbar einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Untere Naturschutzbehörde ist über die Überprüfung der Gehölze zu informieren.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden empfohlen:

- ✓ Bauzeitenregelung: Kfz-Verkehr und Baustellenbetrieb nur tagsüber, Einhalten einer niedrigen Fahrgeschwindigkeit, Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen

- ✓ Vegetationsbeseitigung außerhalb der Reproduktionszeit zwischen 01.10. und 28.02.
- ✓ Geeignete Wahl der Beleuchtung an den Verkehrswegen

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

4.5.3 Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Änderungsplanung wird unter Einbeziehung der Umgebung insbesondere von umliegenden Gewerbebetrieben und Straßen sowie Ackerflächen geprägt. Entlang der „Hauptstraße“ und grabenbegleitend finden sich linienhafte Baumreihen sowie Strauch-/Baumhecken. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der Lage und Nutzungsstruktur eines großflächigen Gewerbegebietes heute und zukünftig 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. Erhebliche und nicht kompensierbare nachteilige Auswirkungen sind 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 § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a 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.

Für die geplante betriebliche Ausfahrt aus dem geplanten Gewerbegebiet wird ein Korridor über die ursprünglich festgesetzte Sickerfläche geschaffen und entsprechend ausgebaut. Die ursprünglich festgesetzte öffentliche Grünfläche als naturnahe Sickerfläche wird dadurch unterbrochen. Der dort wegfallende Flächenanteil wurde im vorliegenden Bebauungsplan der verbleibenden Sickerfläche in der Breite zugeschlagen, so dass insgesamt kein Flächenverlust festzustellen ist. Da diese Sickerfläche bisher noch nicht hergestellt worden ist, ist kein Verlust besonderer Lebensräume zu beanstanden.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.7.1 Lärmschutz

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde ein schalltechnischer Bericht (Nr. LL 2958.1/01; vgl. Anlage 1) von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH angefertigt. Dabei wurde eine Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärsituation im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durchgeführt. Anschließend wurde eine Kontingentierung mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel durchgeführt. Die Gewerbelärmkontingentierung wurde unter Zugrundelegung einer nicht näher bestimmten Gewerbelärmvorbelastung von den benachbarten bestehenden Gewerbegebietsflächen so durchgeführt, dass die Lärmzusatzbelastung im Sinne der TA Lärm keinen relevanten Beitrag im Bereich der nächsten Wohnnachbarschaft liefert. Dazu müssen die anteiligen Geräuschemissionen, die durch die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel hervorgerufen werden, die Richtwerte der TA Lärm am nächstgelegenen Immissionspunkt (Wohnhaus) um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Die ermittelten bzw. empfohlenen immissionswirksamen Schallleistungspegel (IFSP) sind im Plangebiet festgesetzt. Ebenso sind die dazugehörigen textlichen Festsetzungen getroffen worden. Mit Hilfe dieser Festsetzungen können die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm am nächstgelegenen Wohngebäude um 6 dB(A) unterschritten werden.

Da die festgesetzten Schallleistungspegel und die entsprechende Festsetzung aus dem Ursprungsplan in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen wurden, sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

4.7.2 Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung sind 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, dass „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz 2023 – GEG; Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020, BGBl. I S. 1728, zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026, BGBl. 2026 I Nr. 4) 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 dienen. 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, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Erhebliche 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. Diese Bauleitplanung trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

4.7.3 Luftschadstoffe

Dem LÜN-Jahresberichtes 2024 vom 22.04.2025 (Kurzfassung) zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind nur sehr vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch kritische Werte bzw. Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst 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. 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. Ergänzend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur durch die Ausweisung des Wohngebietes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind.

4.7.4 Bodenschutz

Der geologischen Übersichtskarte (Nibis - Kartenserver) zufolge handelt es sich im Bearbeitungsgebiet hauptsächlich um fein - bis mittelsandige, fluviatile Ablagerungen der Weichselkaltzeit. Der Boden ist der Bodenlandschaft Talsandniederungen und der Bodengroßlandschaft Talsandniederungen und Urstromtäler sowie der Bodenregion Geest zuzuordnen. Bei dem Boden handelt es sich um mittleren Tiefumbruchboden aus Gley-Podsol. Bodeneinheit: Podsole aus älteren Flugsanden über Talsanden (höhere Bereiche der Talsandniederung); vergesellschaftet mit Gley-Podsolen; in flachen Tälern und Senkenbereichen Gleye aus Talsanden.

Schutzwürdige Böden oder Suchräume sind nicht zu beschreiben. Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen sind nicht erforderlich.

Den Angaben aus dem NIBIS® Kartenserver sind Erlaubnisse gem. § 7 BBergG oder Bewilligungen gem. § 8 BBergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten nach entsprechender Recherche offensichtlich nicht verzeichnet.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Hinweise Bodenschutz:

- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Bitumenreste, Müll u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastete und unbelastete Materialien zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landkreis Emsland zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen (z.B. durch häufiges Befahren) auf das unabdingbare Maß zu beschränken und ggf. sollten mechanische und pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenversiegelungen sollten dort, wo nicht Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (z.B. Fahrzeuge) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Gegebenenfalls vorhandener Mutterboden soll 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 freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, 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.
- Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, vor Beginn der Erschließung ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, mit dem sowohl der Verbleib von Bodenaushub als auch Herkunft, Qualität und Eignung anzuliefernden Materials geklärt werden. Eine umgebungsnahe Verwertung vor Ort ist anzustreben. Im Hinblick auf humose/organische Bodenaushübe ist grundsätzlich eine landwirtschaftliche Verwertung oder Anlieferung zu einem Erdenwerk möglich. Ebenso ist eine Verwertung in technischen Bauwerken als Rekultivierungsschicht denkbar. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bisher keine Untersuchungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) oder Ersatzbaustoffverordnung (EBV) durchgeführt wurden. Der Parameterumfang ist abhängig von dem gewählten Verwertungsweg.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden durch diese Planänderung nicht berührt. Im Umkreis von mehr als 600 m um das Plangebiet sind bis auf einen südlichen Stall offensichtlich keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe oder Stallanlagen vorhanden. Daher sind aufgrund der Hauptwindrichtungen und der Entfernung keine wesentlichen 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 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Mit dem „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG; Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020; BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023; BGBl. 2023 I Nr. 280) werden Rahmenbedingungen für bestehende Gebäude und Neubauten festgelegt. „Mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Umsetzung der sog. 65 Prozent-Erneuerbare Energien-Vorgabe soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Ziel ist es, dass künftig grundsätzlich nur noch Heizungsanlagen neu eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen. Die neuen Vorgaben des GEG zum erneuerbaren Heizen gelten seit dem 1. Januar 2024. Schrittweise wird damit der Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung eingeleitet, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist. Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit Erneuerbaren Energien betrieben werden.“ (www.bmwsb.bund.de)

Mit dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde der bisher geltende Neubaustandard im Hinblick auf den Jahres-Primärenergiebedarf angehoben (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent) und mit der zweiten Novelle wurde zudem der Einsatz erneuerbarer Energien beim Einbau neuer Heizungen verbindlich geregelt.

Die Stromerzeugung durch Photovoltaik leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende und zum Erreichen der Klimaschutzziele. Daher ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien anzustreben. Sonnenenergie stellt im Vergleich zur Energiegewinnung mit Öl oder Kohle, v. a. durch die Vermeidung von Treibhausgasemissionen eine klimaschonendere Stromgewinnung dar. Die Festsetzung von wohngebäudegebundenen Photovoltaikanlagen ist nicht geplant, sie werden jedoch auch nicht ausgeschlossen. Bei der Planung soll der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 beachtet werden. Im öffentlichen sowie im privaten Außenbereich sollten nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen eingesetzt werden.

4.10 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Die Gemeinde Hilkenbrook bzw. die Samtgemeinde Nordhümmling haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

Für die Samtgemeinde Nordhümmling gibt es keinen eigenständigen, gemeindeweiten Lärmaktionsplan. Dies liegt daran, dass das Verkehrsaufkommen in den ländlichen Mitgliedsgemeinden (Bockhorst, Breddenberg, Esterwegen und Hilkenbrook) die gesetzlichen Schwellenwerte der EU-Umgebungsärmrichtlinie (mehrere Millionen Fahrzeuge pro Jahr) nicht überschreitet.

Die Samtgemeinde Nordhümmling hat eine kommunale Wärmeplanung (Abschlussbericht für die Samtgemeinde Nordhümmling, ohne Datum) erarbeiten lassen, die u.a. eine erste Planungsgrundlage für Investitionsentscheidungen in Heizungssysteme sowie die Eingrenzung der möglichen Lösungsansätze und Handlungsoptionen für städtische Energieprojekte darstellt.

Sonstige Pläne und Gebietsausweisungen (u.a. Neu- / Ausbau von Wasserstoffnetzausbaugebieten, Pläne zu Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht) liegen für das Gebiet der Samtgemeinde Nordhümmling noch nicht vor.

4.11 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird über eine nördlich angrenzende neue Erschließungsstraße an die Straße „Am Esch“ angebunden. Aus dem Gewerbegebiet wird eine betriebliche und nur als Ausfahrt zu nutzende Anbindung an die Straße „Osternpielsteert“ hergestellt. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan gegenüber der bisherigen Nutzung sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

4.12 Sonstige Belange

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hilkenbrook hat am 22.10.2025 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet – Erweiterung und Änderung“, 1. Änderung, beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Hilkenbrook hat am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet – Erweiterung und Änderung“, 1. Änderung, beschlossen.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet und Änderung“, 1. Änderung, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet und Änderung“, 1. Änderung, und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Hilkenbrook vom _____ beteiligt.

6. 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 Optimierung der Erschließung für ansiedlungswillige Betriebe ist ein wesentliches Element der städtebaulichen gemeindlichen Zielsetzung. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der grundsätzlichen Forderung, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und 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.

Die mit diesem Plan mögliche Festsetzung und Erschließung entspricht den Intentionen der Innenentwicklung und Nachverdichtung von gewerblichen Flächen.

Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine hochwertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorgaben aus dem Erlaubnis- und Plangenehmigungsbescheid des Landkreises Emsland ist eine ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Betrachtung unter Berücksichtigung der aktuellen und zu erwartenden Nutzungsstruktur ist festzuhalten, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet und Änderung“, 1. Änderung, im Sinne des Artenschutzes vollzugsfähig ist. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

7. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet – Erweiterung und Änderung“, 1. Änderung, einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hilkenbrook ausgearbeitet.

Haren (Ems), _____.____._____

Dipl.-Ing Thomas Honnigfort

Planverfasser

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Hilkenbrook vom _____ gem. § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zugrunde gelegen.

Hilkenbrook, den _____

Bernhard Düvel
(Bürgermeister)