



Gemeinde Beesten
Bebauungsplan Nr. 32
"Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil IV"

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), hat der Rat der Gemeinde Beesten diesen Bebauungsplan Nr. 32 "Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil IV", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Beesten, 21.10.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**
 Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
 1,6 Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe 14,0 m (vgl. TF 3.1)

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (vgl. TF 4.1)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

R Grünflächen
 Zweckbestimmung Räumstreifen
 öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
 RRG Zweckbestimmung Regenrückhaltegraben

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Richtungssektoren zur Ermittlung der Zusatzkontingente
 L_{EK} = Lärmimmissionskontingente tags (t) / nachts (n)
 (siehe TF 2.1 bis 2.3)
 Fläche für Minimierungsmaßnahmen (nachrichtlich aus dem B-Plan Nr. 22)

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung
 1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)
 Im Gewerbegebiet (GE) sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausgenommen von den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind folgende Betriebe:

- Einzelhandelsbetriebe, Ausnahmeweise kann Einzelhandel in Verbindung mit der Produktionsstätte oder angesiedelten Dienstleistungen zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche nicht größer als 100 m² ist.
- Bordellbetriebe und Sexshops

1.2 Ausschluss von ausnahmeweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)
 Die im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:

- Nr. 1: Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- Nr. 3: Vergnügungstätten (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Diskotheken und Spielhallen)

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Ausschluss von Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG
 Im gesamten Plangebiet sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Ausnahmeweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn durch ein Gutachten einer oder eines nach § 28b BImSchG beauftragten Sachverständigen nachgewiesen ist, dass der ermittelte Sicherheitsabstand des Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG zu schutzbedürftigen Gebieten (§ 3 Abs. 5d BImSchG) angemessen ist.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen
 2.1 Emissionskontingente
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)		
GE	LEK _{tags}	LEK _{nachts}
GE5	65	48
GE6	70	45
GE7	66	44
GE8	66	39
GE9	69	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2.2 Richtungssektoren
 Für die in den - im Plan dargestellten - Richtungssektoren A bis G liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente L_{EK} der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Richtungssektor	Sektor	LEK _{zus} in dB(A) tags	LEK _{zus} in dB(A) nachts
Sektor A	0° - 20°	2	5
Sektor B	20° - 78°	2	5
Sektor C	78° - 98°	0	0
Sektor D	98° - 165°	0	0
Sektor E	165° - 250°	6	10
Sektor F	250° - 342°	0	0
Sektor G	342° - 0°	1	3

Bezugspunkt UTM-Koordinaten
 x = 32.399.150
 y = 05.808.075
 Bezugsachse 0° Nord

Die Prüfung auf Einhaltung nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte k im Richtungssektor k $L_{EK,k}$ durch $L_{EK,k} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

2.3 Sonderfallregelung:
 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

3. Maß der baulichen Nutzung
 3.1 Maximale Gebäudehöhe
 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird für das Gewerbegebiet (GE) eine Höhe von 14,0 m als maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Bezugsebene für die Höhenmessung ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Grundstücksgrenze. Die nach § 16 Abs. 2 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o.ä. überschritten werden.

4. Bauweise
 4.1 Abweichende Bauweise
 Im gesamten Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m zulässig sind.

5. Überbaubare Grundstücksfläche
 5.1 Ausschluss von bestimmten Anlagen auf nicht überbaubaren Flächen und Überschreitung von Baugrenzen
 In den Gewerbegebieten 6 und 8 (GE 5 u. GE 8) ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der nördlichen bzw. westlichen Baugrenze und der nördlich bzw. westlich, innerhalb der Waldfläche angrenzenden Fläche F5 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus dem Bebauungsplan Nr. 22 die Anlage von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Lagerflächen zulässig. Das Überschreiten der Baugrenzen von Gebäuden und Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist ebenfalls nicht zulässig.

6. Maßnahmen zur Versickerung des Regenwassers
 6.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das unverschmutzte Oberflächenwasser auf den Gewerbegrundstücken zu versickern

7. Grünordnerische Festsetzungen
 7.1 Die als RRG gekennzeichnete Fläche für die Beseitigung von Oberflächenwasser der Verkehrsflächen (Regenwasserrückhaltegraben) ist naturnah anzulegen. An geeigneten Stellen sind standortgerechte und heimische Laubbäume, wie zum Beispiel Weiden und Schwarzerlen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 32, Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil IV" treten die Festsetzungen der im westlichen Rand überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 22, "Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II", rechtskräftig seit dem 15.01.2019, außer Kraft.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
 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). Telefon der unteren Denkmalschutzbehörde (05931) 44 - 0.

2. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme
 2.1 Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.
 Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.
 2.2 Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderaffären, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).
 Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen (besetzte Nester) hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach Durchführung der Maßnahme bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.
 2.3 Vermeidungsmaßnahme V3: Die nächtliche Beleuchtung im Bereich der Bauflächen ist unter Berücksichtigung arbeitsschutzrechtlicher Anforderungen flimmerarm- / insektenfreundlich zu gestalten, damit Störungen der vorkommenden Fledermausarten und nachtaktiver Vogelarten vermieden werden.
 Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und muss so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht von den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Zudem ist die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl und Lichtpunkthöhe). Es sind Leuchten mit LED-Technik oder Natriumdampf Lampen zu verwenden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten sollten ein abgedichtetes Gehäuse besitzen, um das Eindringen von Tieren zu unterbinden.

3. Versorgungsleitungen
 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei evtl. Tiefbauarbeiten auf vorhandene Leitungen Rücksicht zu nehmen ist. Schachtabarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
 Im Bereich erdverlegter Versorgungsleitungen dürfen nur flachwurzelnende Gehölze gepflanzt. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ verwiesen.

4. Immissionen von der Landesstraße 57
 Von der Landesstraße 57 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5. Immissionen Landwirtschaft
 Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

7. 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.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112
 Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

9. Zugrunde liegende Vorschriften
 Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) geändert worden ist. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Freren, im Baumt, Markt 1 in 49832 Freren, im 1. Obergeschoss während der Dienstzeit eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.06.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Beesten, 06.06.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**
 Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan Nr. 32 "Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil IV" wurde ausgearbeitet von der:

Freren, 02.10.2024 **i.A. gez. Thiemann**
 Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.06.2024 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Kurzerläuterung vom 14.06.2024 bis 15.07.2024.

Beesten, 16.07.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**
 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Beesten, 06.06.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**
 Der Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.08.2024 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am 09.08.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung standen vom 19.08.2024 bis 19.09.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Beesten, 20.09.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**
 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2024 beteiligt.

Beesten, 09.08.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**
 Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 21.10.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Beesten, 21.10.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**
 Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.10.2024 im Amtsblatt Nr. 28/2024 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am 30.10.2024 rechtsverbindlich geworden.

Beesten, 30.10.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**
 Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Beesten, _____ **Der Bürgermeister**

Gemeinde Beesten
Samtgemeinde Freren

Bebauungsplan Nr. 32
"Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil IV"

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024

Maßstab 1 : 5.000