

Gemeinde Beesten – Samtgemeinde Freren  
Landkreis Emsland

BEBAUUNGSPLAN NR. 27  
„GEWERBEGEBIET ÖSTLICH DER SPELLER STRASSE“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 a ABS. 1 BAUGB ZUR  
AUSWEISUNG VON GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN ÖSTLICH DER  
SPELLER STRASSE IN DER GEMEINDE BEESTEN

Stand: 28.07.2021

Impressum

Auftraggeber:

**Gemeinde Beesten**

Auftragnehmer:



Krüger  
Landschaftsarchitekten  
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90 10 81 88  
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183  
[krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de](mailto:krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch  
Architekt + Stadtplaner

# Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeines	2
2	Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	2
3	Verfahrensablauf, Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung	4
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	7
5	Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	10

# 1 ALLGEMEINES

# 1

Nach § 10 a Abs. 1 BauGB ist diesem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden. Weiterhin ist anzugeben, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 ZIELE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

## 2

Die intensive Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere die Ansiedlung wachstumsorientierter Betriebe und Unternehmen zur Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur, ist zusammen mit der Sicherung vorhandener und der Schaffung neuer Arbeitsplätze eine der vordringlichsten Aufgaben von Städten und Gemeinden.

In der Gemeinde Beesten steht jedoch nicht nur die Bemühungen um die Neuansiedlung von Unternehmen im Focus der lokalen Wirtschaftsförderung, sondern auch gleichrangig die Gewerbebestandspflege. Die Unterstützung von Unternehmen in Fragen der Betriebssicherung oder -erweiterung an bereits entwickelten Standorten in der Gemeinde gehört deshalb auch zu den Kernaufgaben der Wirtschaftsförderung und genießt in der Gemeinde Beesten eine besonders hohe Priorität.

Im Rahmen einer bestandsorientierten Gewerbeentwicklung kommen besonders die Gewerbeflächen in Frage, auf denen Erweiterungen bzw. Ergänzungen bestehender Betriebsanlagen aufgrund ihres bereits erschlossenen Flächenpotentials möglich sind und die vor allem kurzfristig aktiviert werden können. Eine Projektentwicklung durch Nachverdichtung im Bestand entspricht infolgedessen auch einer gemeindlichen „Innenentwicklung“ im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB.

Diesen v. g. Planungsgrundsätzen soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet östlich der Speller Straße“ entsprochen werden. Durch die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Flächenangebotes für ein seit Jahrzehnten am Südrand des Ortskerns der Gemeinde Beesten angesiedelten Unternehmens, soll eine angemessene Nachverdichtung der Betriebsanlagen an einem gewachsenen Standort an der Speller Straße (K 304) ermöglicht werden.

Die anstehende Neuorientierung der EPS BHKW GmbH soll unterstützt und planungsrechtlich abgesichert werden. Somit werden die Schaffung und die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde begünstigt bzw. die Leistungskraft der lokalen Wirtschaft wird weiter nachhaltig gestärkt.

Das Planungskonzept sieht als Art der baulichen Nutzung die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO vor.

Primär steht die Vergrößerung der vorhandenen Betriebsfläche der Firma EPS nach Osten im Vordergrund, um zusätzliche Grundstückspotentiale für die Erweiterungsabsichten des Unternehmens erschließen zu können. Aus diesem Grunde ist beabsichtigt, ein Teil der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche in das bereits vorhandene Betriebsgrundstück einzugliedern.

Das Unternehmen ist an diesem Standort seit vielen Jahren ansässig, insofern ist die bestehende räumliche Gebietsstruktur seit Jahrzehnten gewachsen. Dem Gebot der Rücksichtnahme wurde bereits in den Baugenehmigungsverfahren zur Erweiterung der Betriebsanlagen des Unternehmens mit einer Lager- und Montagehalle im Jahr 2009, dem Umbau und der Erweiterung des Bürogebäudes 2011 und dem Anbau einer Stahlhalle mit Lagerflächen 2015 Rechnung getragen, wonach die für diese genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ausgearbeiteten schalltechnischen Berichte Bestandteile der Baugenehmigungen waren. Die Ergebnisse zeigten, dass die ermittelten Beurteilungspegel die jeweiligen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten unterschritten wurden. Die Schlussabnahmen wurde jeweils durch die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Emsland angeordnet, in der die Umsetzung der darin enthaltenen Vorgaben und Maßnahmen überprüft wurden.

Aufgrund der gewachsenen Gemengelage am südlichen Rand der Ortslage Beesten ist bei dieser Gewerbeflächenerweiterung die besondere Schutzbedürftigkeit der bereits vorhandenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft gem. § 50 BImSchG zu berücksichtigen.

Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG schreibt vor, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die Immissionsgrenzwerte der TA Luft und TA Lärm nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Dieser Trennungsgrundsatz gilt in erster Linie für die Bauleitplanung bisher unbebauter Flächen. Beim Großteil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Beesten handelt es sich um eine bereits vorhandene Gemengelage. Somit ist der Trennungsgrundsatz einer Durchbrechung fähig, weil das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen schon seit längerer Zeit – und offenbar ohne größere Probleme – bestanden hat. Dem Trennungsgrundsatz kann kein striktes Verbot der Festschreibung vorhandener Strukturen entnommen werden. Stellt sich z. B. heraus, dass im konkreten Fall keine Unzuträglichkeiten zwischen den Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung aufgetreten oder zu erwarten sind, kann die Gemeinde dies bei der Abwägung auch dahingehend berücksichtigen, dass das Nebeneinander – so wie bisher vorhanden – in der Bauleitplanung übernommen wird, zumal wenn eine Änderung zu Eingriffen in die Betriebe oder zu finanziellen Belastungen der Gemeinde führen würde.

In Anwendung dieser Grundsätze beabsichtigt die Gemeinde Beesten mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit entlang der Speller Straße die Erweiterungsabsichten des seit Jahrzehnten in der Ortslage angesiedelten Unternehmens realisiert werden können.

### 3 VERFAHRENSABLAUF, BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Möglichkeit zur Einsichtnahme des Vorentwurfes nebst Kurzerläuterung vom 24.02.2021 bis 25.03.2021 im Gemeindebüro der Gemeinde Beesten sowie im Rathaus der Samtgemeinde Freren.

Es wurden keine privaten Stellungnahme mit Hinweise und Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes abgegeben.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.02.2021.

Die beteiligten Fachbehörden hatten keine grundsätzlichen Bedenken, die die Planung in Frage stellten.

Einige der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert.

Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalteten Eingaben zur Konkretisierung der Umweltprüfung und der Begründung sowie zu Hinweise zum Immissionsschutz und zu anderen Sachfragen. Weitere der eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich auf die spätere Durchführung der Erschließungsmaßnahmen; sie werden insbesondere im Rahmen nachfolgenden Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise sind in die weitere Planbearbeitung eingeflossen, wobei insbesondere die Begründung und der Umweltbericht entsprechend ergänzt wurden und weitere Hinweise in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen worden sind.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Möglichkeit zur Einsichtnahme des Planentwurfes nebst Entwurfsbegründung inkl. Umweltbericht und den vorliegenden Fachgutachten vom 27.05.2021 bis 28.06.2021 im Gemeindebüro der Gemeinde Beesten sowie im Rathaus der Samtgemeinde Freren.

Eine private Stellungnahme wurde zu diesem Bebauungsplan vorgetragen.

Die inhaltlich vorgebrachten Aspekte und Themenkomplexe der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vorgebrachten privaten Stellungnahme können wie folgt zusammengefasst werden:

- im Gegensatz zu der von der Gemeinde getätigten Aussage nach der Festsetzung einer Mischgebietsfläche wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen,
- eine konkretere Auseinandersetzung mit der südlich angrenzenden und planungsrechtlichen gesicherten Wohnbebauung aus dem Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 ist nicht erfolgt,
- eine schnelle Realisierung der erforderlichen Lärmschutzwalles gegenüber der Lärmquelle des Gasthofes „Pelle“ soll im folgenden Bebauungsplan erfolgen,
- eine im Vorentwurf geplante optische Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und den angrenzenden Wohnflächen durch eine Grünfläche wurde nicht berücksichtigt,
- die Anordnung von Öffnungen zum Grundstück der Betroffenen soll ausgeschlossen werden,
- die Beteiligung des Betroffenen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird gewünscht.

Diese Eingabe konnte nicht berücksichtigt werden, weil

- gem. einem Hinweis des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück im frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur eingeleiteten 53. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren der Betrieb EPS einen Gewerbegebietscharakter besitzt und daher die tatsächliche Gebietsart als Gewerbegebiet einzustufen ist,
- in der schalltechnischen Untersuchung ausdrücklich berücksichtigt wurde, das unmittelbar an der Ostseite des Plangebietes neue Wohnbaugebiete entstehen werden,
- zur planungsrechtlichen Sicherung des Lärmschutzwalles zum Schutz vor Immissionen aus dem Betrieb der Gaststätte „Pelle“ im B-Plan Nr. 28, der in Kürze aufgestellt wird, die notwendigen Flächenreservierungen auf öffentlichen Grünflächen für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. dem schalltechnischen Gutachten vorgenommen werden,
- aufgrund der im B-Plan getroffenen Lärmkontingentierungen die in der frühen Planungsphase geplanten Lärmschutzanlagen nicht mehr erforderlich waren und somit der in diesem Zusammenhang im Vorentwurf geplante Grünstreifen entfallen kann,
- Öffnungen in den Gebäudefassaden sich auf das bauordnungsrechtlich notwendige Maß beschränken werden,
- die Beteiligung der Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde liegt.

Als Ergebnis der Abwägung der öffentlichen Auslegung wurden deshalb Plananpassungen bzw. -änderungen aufgrund privater Stellungnahmen nicht erforderlich.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.05.2021.

Grundsätzliche Bedenken wurden gegen diesen Bebauungsplan nicht vorgetragen.

Einige der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert.

Die bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich erneut überwiegend auf die Durchführung der Planung und werden entsprechend im Zuge der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung erforderlich.

Es handelte sich hierbei um die Ergänzung der Begründung zur Beurteilung der geruchlichen Immissionen.

► Ergebnis der Abwägung

In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches (BauGB) sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Als Ergebnis der Abwägung wurden deshalb Plananpassungen bzw. -änderungen aufgrund privater Stellungnahmen nicht erforderlich.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine private Stellungnahme abgegeben.

Die Kernaussagen dieser Einwendung bezogen sich auf die Ausweisung der Gewerbeflächen angrenzend an ein Wohngebiet, die Gewerbelärmsituation, die festgesetzten Baufelder, die Anlage eines Grünstreifens und die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange.

Nach den Ergebnissen eines umfangreichen Abwägungsprozesses hat sich der Rat der Gemeinde Beesten für eine Bevorzugung der Belange der gemeindlichen Gewerbegebietsentwicklung gegenüber den privaten Belangen und somit zur Zurückstellung der privaten Belange ausgesprochen. Aufgrund dieser Entscheidung wurden die privaten Einwände nicht berücksichtigt.

Die meisten der bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich auf die Durchführung der Planung und werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Nach der Behördenbeteiligung wurden lediglich redaktionelle Ergänzungen der Begründung notwendig.

Als Ergebnis der Abwägung der verschiedenen Belange untereinander wird der Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet östlich der Speller Straße“ der Gemeinde Beesten der Vorrang gegenüber einer Beibehaltung des derzeitigen Ist-Zustandes gegeben.

Insgesamt überwiegt das Interesse der Öffentlichkeit an der nachhaltigen und gezielten städtebaulichen Gewerbegebietsentwicklung in der Gemeinde Beesten, um neue Gewerbeflächen als Erweiterungsmöglichkeiten für einen seit Jahren am Standort an der Speller Straße angesiedelten Gewerbebetrieb bereitstellen zu können. Hierbei wird die neue Gewerbefläche im südlichen Bereich der Gemeinde gebietsverträglich in den Ortsgrundriss integriert, so dass dem Unternehmen die dringend benötigten gewerblichen Expansionsflächen zukünftig zur Verfügung stehen.

## 4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELT- BELANGE

# 4

Die Gemeinde Beesten beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Süden der Ortslage Beesten einzuleiten. Eine bisher als Acker genutzte Fläche soll als Erweiterungsfläche für den westlich angrenzenden Betrieb der EPS GmbH dienen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst das Betriebsgelände der Fa. EPS an der Speller Straße und diese angrenzende Ackerfläche. Im Süden grenzt das Betriebsgelände an die Straße Am Rittersitz, südlich davon befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. eine Baumreihe aus Schwarzerlen und Stieleichen. Südlich der Ackerfläche für die Betriebserweiterung liegen noch z. Zt. unbebaute Wohnbaugrundstücke, die als Baustelle bzw. Ackerbrache zu bewerten sind. Östlich der Ackerfläche im Geltungsbereich erstrecken sich weitere Ackerflächen bis zur Landesstraße. Nördlich der Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs befindet sich das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr mit angrenzendem Wohnhaus mit einem Ziergarten. Zwischen dem o. a. Gebäudeensemble stocken einige, teils ortsbildprägende Bäume im Ziergartenbereich. Das Plangebiet und dieses Grundstück werden durch eine Weißdornhecke auf dem Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs optisch und funktional getrennt. Nördlich des Feuerwehrgebäudes befindet sich eine Gaststätte mit großen versiegelten Flächen, eine kontinuierliche Nutzung der Gaststätte erfolgt nicht mehr, die versiegelten Flächen werden als Parkplatz genutzt. An der Westseite der Speller Straße, die an der Westseite des Geltungsbereichs in Nordost-Südwest-Richtung verläuft, befinden sich eine Hofstelle, ein Wohnhaus und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden fast ausschließlich Flächen ohne besondere Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ausgearbeitet. Seine Aussagen und sein Detaillierungsgrad entsprechen den Anforderungen an einen verbindlichen Bauleitplan.

Dieser Umweltbericht geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Nach Auswertung und Abwägung der Umweltbelange wurden die daraus resultierenden Vermeidungs-/ Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wie folgt getroffen:

- Verminderungsmaßnahmen
  - Standortwahl: Es werden aus naturschutzfachlicher Sicht geringwertige Ackerfläche überbaut.
  - Aufgrund der Lage des Plangebietes können die vorhandenen Erschließungssysteme (Straßen, Versorgung) genutzt werden.

→ Es wird einem am Standort ansässigen Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen.

Aus der Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes und der Umweltbestandteile wurden folgende umweltbezogene Zielvorstellungen abgeleitet:

→ Begrenzung der Lärmemissionen.

→ Maßnahmen zum passiven Immissionsschutz unter Berücksichtigung der vorhandenen Geruchsemissionsbelastungen.

→ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die Überbauung von Ackerflächen, damit verbunden ist eine Landschaftsbildveränderung und die Beseitigung von Lebensräumen. Hieraus resultiert ein Eingriff.

- Maßnahmen für externe Kompensation

Durch die v. g. Maßnahmen zur Verminderung/Verminderung im Plangebiet kann eine vollständige Kompensation im Plangebiet nicht erfolgen. Für die erforderliche Kompensation des Eingriffs ist die Durchführung externer Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Es sind 3.490 WE nach Städtetags Modell zu kompensieren.

Die Kompensation erfolgt auf der Fläche der ehemaligen Bahntrasse in Beesten. Die Fläche liegt in der Gemarkung Beesten, Flur 8, Flurstück 13/74, dort stehen noch 11.960 WE Städtetagsmodell zur Verfügung.

Es handelt sich um die Bahntrasse der Bahnlinie Rheine – Quakenbrück, die der Sukzession überlassen worden ist. Dort stockt ein Pionierwald aus Zitterpappel, Spitzahorn, Sandbirke, Brombeere. der Altersstrukturklasse J – I. Als Überhälter treten Stieleichen der Altersstrukturklasse II / III auf. Die Fläche wird der Sukzession überlassen, Pflegeeingriffe erfolgen nicht. Die Aufwertung beträgt dort 1 WE/m<sup>2</sup>.

Nach Abzug des Kompensationsdefizites für den Bebauungsplan Nr. 27 in Beesten stehen auf der Fläche noch 8.470 WE zur Verfügung.

- Maßnahmen zum Artenschutz

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten, wenn gemäß der Hinweise im Bebauungsplan vorgegangen wird und die notwendigen Arbeiten von fachkundigen Personen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchgeführt, dokumentiert und gegebenenfalls CEF-Maßnahmen, die aufgeführt sind, vorgenommen werden.

- Maßnahmen zum Immissionsschutz

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend verläuft die K 304 von der Verkehrslärmemissionen ausgehen. Deren in das Bebauungsplangebiet einwirkende Lärmbelastungen wurden anhand eines schalltechnischen Gutachtens beurteilt.

Die Ergebnisse der Verkehrslärmuntersuchung haben gezeigt, dass sich für die geplanten Gewerbeflächen keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte ergeben. Schallschutzmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde neben der Verkehrslärmsituation darüber hinaus auch die Gewerbelärsituation betrachtet.

Die Berechnungsergebnisse zeigten, dass in der Tageszeit die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm selbst im Nahbereich zum Betriebsgrundstück der EPS BHKW GmbH deutlich unterschritten wurden. Im Nachtzeitraum (von 20:00 Uhr bis 6:00 Uhr) liefert der Betrieb EPS keinen relevanten Schallbeitrag, da die Betriebszeiten von 6:00 Uhr bis 18:00 Uhr anzusetzen sind und somit kein Nachtbetrieb stattfindet.

Da die Erweiterungsfläche Fläche zukünftig für Parkplätze und eine Lagerhalle genutzt werden soll, wird eine Untergliederung der Erweiterungsflächen in zwei Teilflächen erforderlich, in denen mit Hilfe einer Festsetzung von unterschiedlichen Lärmkontingenten im Bebauungsplan die max. zulässige Schallabstrahlung der beiden Einzelflächen eingeschränkt wird. Dadurch wird gewährleistet, dass der Gewerbebetrieb keine unzulässigen Schallimmissionen in die Nachbarschaft emittiert.

Um die Einhaltung der Richtwerte zu gewährleisten werden aufgrund dieser Beurteilung im Bebauungsplan Nr. 27 die ermittelten Emissionskontingente verbindlich festgesetzt.

Hinsichtlich der Auswirkungen landwirtschaftlicher Geruchsmissionen sind die westlich in der Umgebung des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe relevant. Diese Geruchsmissionen wurden gutachterlich anhand der im Juli 2009 durch das niedersächsische Ministerium für Umwelt und Klimaschutz herausgegebenen Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) beurteilt.

Betrachtet man den speziellen Einzelfall des Bebauungsplanes Nr. 27 ist festzustellen, dass aufgrund der historisch gewachsenen Struktur am südlichen Dorfrand, das Plangebiet im Übergang zum Außenbereich der Gemeinde Beesten liegt. Vor diesem Hintergrund sind die Belange der seit Jahrzehnten hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme vorrangig zu beachten und der Einzelfall zu prüfen.

Aufgrund der Auslegungshinweise zur GIRL kann bei einer Geruchsbeurteilung wie im Falle des Bebauungsplanes Nr. 27 ein Immissionszwischenwert 20 % für die geplanten Erweiterungsflächen angenommen werden.

Nach den Ergebnissen einer Berechnung der Gesamtbelastungen an Geruchsmissionen vom 09.07.2021 liegen demnach im nordwestlichen Teil des Plangebietes und auf den übrigen Teilen der Erweiterungsflächen die Werte für Geruchsmissionen unterhalb der 20 %-Grenze, so dass Personen im Bereich der Arbeitsstätten keinen unzulässigen Geruchsmissionen ausgesetzt werden.

Im äußersten Nordenwesten des Änderungsbereiches werden in kleinen Teilbereichen auf einem schmalen Streifen entlang der Speller Straße Werte über 25 % bzw. Werte bis zu 51 % der Jahresstunden erreicht. Betroffen hiervon ist ein Teil des genehmigten Verwaltungsgebäudes sowie die an dieses Gebäude angrenzende Parkplätze und Zufahrten, auf denen sich Personen jedoch nur vorübergehend aufhalten und kein dauernder Aufenthalt von Menschen stattfindet.

In diesen Bereichen sind auch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechtfertigen, wenn hier Nutzungen ausgeschlossen werden, in denen sich Menschen dauerhaft aufhalten, zumal die gewerbliche Nutzung auch nur im geringen Umfang störungsempfindlich ist.

Deshalb werden im Bebauungsplan Nr. 27 in den betroffenen Grundstücksteilen durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen (Anordnung von Stellplätzen und Zufahrten, Begrenzung der überbaren Flächen auf den Bestand, Beschränkung von Nebengebäuden innerhalb der Baugrenzen) Nutzungen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen ausgeschlossen.

Aus geruchstechnischer Sicht wird die erhöhte Geruchsbelastung in Teilen des Plangebietes aufgrund der Bestandsituation und dem sich hieraus ableitenden Rücksichtnahmegebot als Vorbelastung toleriert.

## 5 BERÜCKSICHTIGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

# 5

Für die zukünftige bauliche Entwicklung eines in der Gemeinde Beesten ansässigen Gewerbebetriebes wird die Ausweisung weiterer neuer Gewerbeflächen (GE) notwendig.

Hierfür geeignet sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 überplanten Flächen am südlichen Rand der zentralen Ortslage Beesten, da zu diesem Zweck das seit Jahren bestehende Gewerbegrundstück einbezogen und zu dessen Erweiterung eine unmittelbar östlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche aktiviert wird.

Diese bestehende Gewerbefläche einschl. ihrer geplanten Entwicklungsflächen sind Teile einer im Umfeld der K 403 historisch gewachsenen Gemengelage.

Alternative Planungsstandorte kommen somit nicht in Betracht, da im Rahmen einer bestandsorientierten Gewerbeentwicklung für ein seit Jahrzehnten am Südrand des Ortskerns der Gemeinde Beesten angesiedeltes Unternehmen, eine angemessene Betriebsflächenerweiterung unmittelbar östlich der bestehenden Betriebsanlagen ermöglicht werden soll.

Ein weiterer Vorteil des gewählten Standortes besteht darin, die in den benachbarten Gewerbeflächen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nutzen bzw. wirtschaftlich und bedarfsgerecht erweitern und auslasten zu können.

Eine solche Projektentwicklung durch Nachverdichtung im Bestand entspricht infolgedessen auch einer gemeindlichen „Innenentwicklung“ im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet östlich der Speller Straße“ der Gemeinde Beesten beigegefügt.

Beesten, den 13.09.2021

(Siegel)

gez. Achteresch

.....  
Bürgermeister

Aufgestellt: Lingen, 28.07.2021

 **Krüger**  
Landschaftsarchitekten  
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90108188  
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183

gez. Großpietsch

.....  
Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch