

Gemeinde Beesten Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“

**Begründung einschließlich Umweltbericht
im Auftrag der Gemeinde Beesten
Samtgemeinde Freren
Landkreis Emsland**

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Beesten

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**

Meppener Str. 104
49808 Lingen (Ems)

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch (Projektleitung Städtebau)
Sweco GmbH

Dipl.-Ing. Michael Krüger (Umweltbericht)
Krüger Landschaftsarchitekten, Lingen

Bearbeitungszeitraum: Oktober 2016 bis Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Ausgangslage und Planungsziele | 1 |
| 1.1 | Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 1 |
| 1.2 | Planungsziele | 2 |
| 1.3 | Ziele der Raumordnung und der vorbereitenden Bauleitplanung | 4 |
| 1.4 | Rechtliche Grundlagen | 11 |
| 2 | Planungsabsicht und Auswirkungen | 11 |
| 2.1 | Nutzungen und Siedlungsstruktur | 11 |
| 2.2 | Erschließung | 12 |
| 2.3 | Bebauungskonzept | 17 |
| 3 | Festsetzungen des Bebauungsplanes | 19 |
| 3.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 19 |
| 3.2 | Oberirdische Bahnanlagen | 24 |
| 3.3 | Waldflächen | 25 |
| 3.4 | Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft | 26 |
| 3.5 | Regelungen für den Denkmalschutz | 26 |
| 3.6 | Festsetzungen und Kennzeichnungen entlang der L 57 | 27 |
| 3.7 | Umgrenzung von Flächen für die Beseitigung von Abwasser | 28 |
| 3.8 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 28 |
| 4 | Umweltbericht | 29 |
| 4.1 | Aufgabenstellung | 29 |
| 4.2 | Inhalt und wichtigste Ziele | 30 |
| 4.3 | Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich des B-Planes | 32 |
| 4.4 | Beschreibung und Bewertung der Umwelt u. der Umweltauswirkungen | 35 |
| 4.4.1 | Schutzgut Mensch | 35 |
| 4.4.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 40 |
| 4.4.3 | Schutzgut Boden | 42 |
| 4.4.4 | Schutzgut Wasser | 43 |
| 4.4.5 | Schutzgüter Klima und Luft | 44 |
| 4.4.6 | Schutzgut Landschaft | 45 |
| 4.4.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 45 |

| | Seite | |
|-----------|---|-----------|
| 4.4.8 | Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes | 46 |
| 4.4.9 | Zusammengefasste Umweltauswirkungen | 47 |
| 4.5 | Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter | 48 |
| 4.5.1 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 48 |
| 4.5.2 | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung | 48 |
| 4.5.3 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen | 49 |
| 4.5.4 | Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen | 49 |
| 4.5.4.1 | Schutzgut Mensch | 49 |
| 4.5.4.1 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 51 |
| 4.5.4.3 | Schutzgut Boden | 51 |
| 4.5.4.4 | Schutzgut Wasser | 51 |
| 4.5.4.5 | Schutzgut Klima und Luft | 51 |
| 4.5.4.6 | Schutzgut Landschaft | 51 |
| 4.5.4.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 51 |
| 4.6 | Stellungnahme zum Artenschutz | 52 |
| 4.7 | Eingriffsbetrachtung | 55 |
| 4.7.1 | Eingriffsbilanzierung | 56 |
| 4.7.2 | Ermittlung des Kompensationsbedarfs | 57 |
| 4.7.3 | Kompensationsmaßnahmen | 57 |
| 4.8 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 59 |
| 4.9 | Zusätzliche Angaben | 59 |
| 4.9.1 | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung | 59 |
| 4.9.2 | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen | 60 |
| 4.9.3 | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung | 60 |
| 4.10 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 61 |
| 4.11 | Referenzliste der Quellen | 62 |
| 5 | Nachrichtliche Übernahmen | 62 |
| 6 | Hinweise | 63 |
| 7 | Planunterlage | 63 |
| 8 | Verfahren | 64 |
| 9 | Verfahrensvermerke | 67 |
| 10 | Verzeichnis der Anlagen zur Begründung | 68 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 50.000) | 1 |
| Abbildung 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung zum Landes-Raumordnungsprogramm LROP (ohne Maßstab) | 5 |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland | 6 |
| Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren - Mitgliedsgemeinde Beesten | 8 |
| Abbildung 5: 49. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren - Mitgliedsgemeinde Beesten | 10 |

1 Ausgangslage und Planungsziele

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ liegt in der Gemeinde Beesten, südöstlich der Ortslage Beesten. (siehe Abbildung 1)

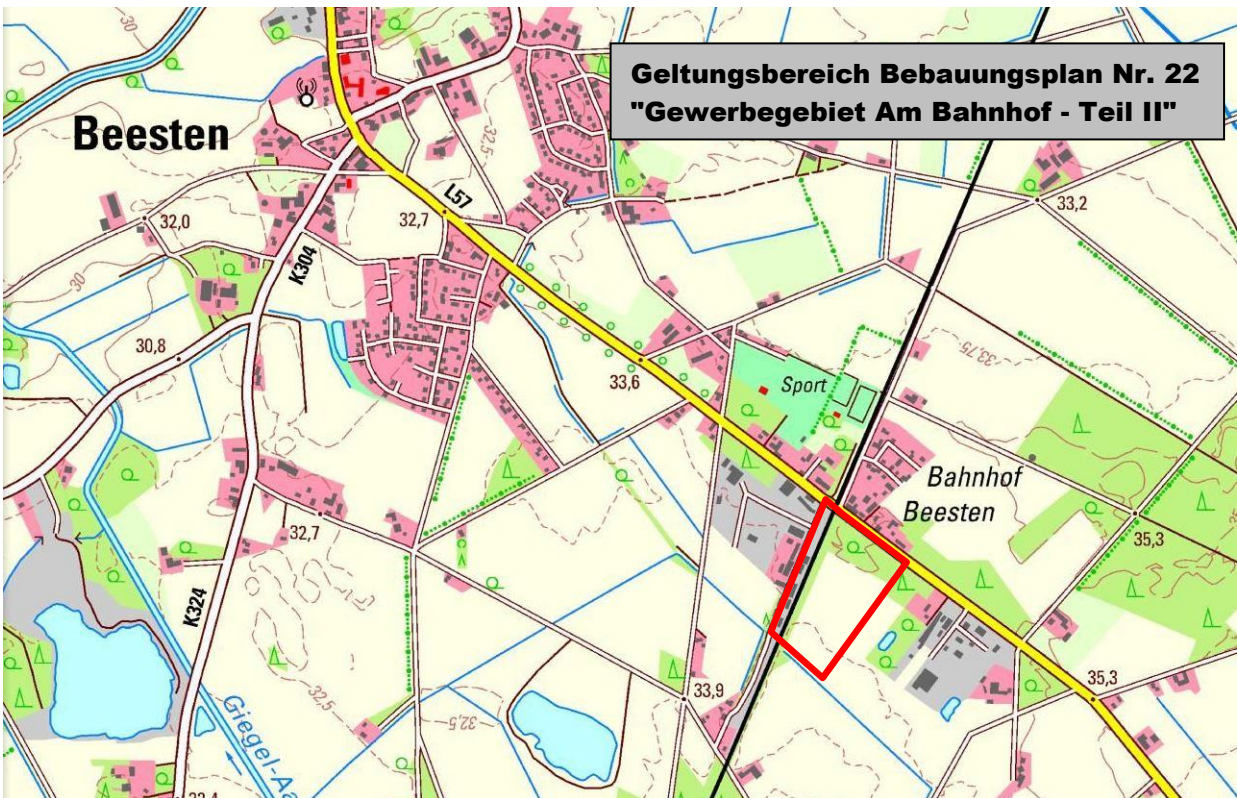


Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 50.000)

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 7,14 ha erstreckt sich südlich der Bahnhofstraße/Schapener Straße (L 57) bzw. unmittelbar östlich des erschlossenen Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“. Bei dem überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich um Grundstücksflächen, die bisher als Ackerland bewirtschaftet worden sind bzw. um vorhandene Wald- und Grünflächen. Entlang der Ostseite der Straße Am Bahnhof sind das im Zusammenhang mit dem Betrieb der mittlerweile seit Jahrzehnten stillgelegten Bahnlinie Rheine-Quakenbrück entstandene historische Bahnhofsgebäude sowie südlich des Bahnhofes drei Gewerbehallen in den Geltungsbereich einbezogen worden.

Da der Zugverkehr auf dieser Strecke bereits seit einem längeren Zeitraum nicht mehr betrieben wird, hat sich auf den unbebauten Teilen des Bahngeländes, auf den ehemaligen Gleisanlagen und entlang der Ostseite der Bahnstrecke ein weitgehend naturbelassener Gehölzbestand mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt entwickelt.

Entlang der Schapener Straße, befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Waldfläche von ca. 1,4 ha. Die übrigen vom Geltungsbereich erfassten unbebauten Flächen sind als intensiv genutzte Ackerflächen einzustufen.

Die städtebauliche Struktur auf der Südseite der L 57 bzw. im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 22 wird in starkem Maße von den hier angesiedelten Gewerbeunternehmen bestimmt. Neben diesen gewerblich strukturierten Siedlungsansätzen sind nördlich der L 57 Wohngebäude im Außenbereich entstanden.

Die weitere angrenzende Umgebung des Bebauungsplanes ist geprägt sowohl durch landwirtschaftliche Nutzflächen als auch durch Waldbestände.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 22 ist aus der Planzeichnung abschließend zu ersehen.

1.2 Planungsziele

Die Gemeinde Beesten beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) südlich der Landesstraße 57.

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.

Zur Erweiterung des Baulandpotentials für gewerbliche Nutzungen, ist die Gemeinde Beesten bemüht, durch die weitere Ausweisung von Gewerbeflächen die Realisierung neuer Bauvorhaben für diese v. g. Zwecke zu ermöglichen.

Als wesentliches Planungsziel bei der zukünftigen Gewerbeentwicklung steht die Konzentration auf vorhandene Gewerbebereiche bzw. die Erschließung an sie angrenzender Freiflächen im Vordergrund. Besondere Bedeutung bei zukünftigen gewerblichen Entwicklungsmaßnahmen haben somit potentielle Flächen, die als Erweiterung und Ergänzung bestehender Gewerbegebiete erschlossen werden können oder im Ortgrundriss die Verknüpfung benachbarter Gewerbeansätze ermöglichen.

Aufgrund verschiedener Ansiedlungsabsichten von gewerblichen Unternehmen, aber auch um ausreichende Flächenpotentiale für die zukünftige und langfristig angelegte Gewerbeentwicklung der Gemeinde Beesten vorhalten zu können, ist die Bereitstellung von gewerblichem Bauland in der Gemeinde dringend erforderlich.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Beesten mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes (GE), um ausreichend bemessene Siedlungsflächen für zukünftige Unternehmensansiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Gleichzeitig wird das neue Gewerbegebiet in einen stark gewerblich geprägten Bereich der Gemeinde Beesten eingefügt und der hier vorhandene Siedlungsgrundriss ergänzt. Somit werden die Schaffung und die Sicherung von Arbeitsplätzen unterstützt und die Leistungskraft der lokalen Wirtschaft der Gemeinde wird weiter gestärkt.

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

Bei der Standortwahl für diese neuen Gewerbeflächen wurden die gesamtörtlichen und städtebaulichen Zusammenhänge eingehend geprüft.

Im Siedlungszusammenhang hat sich im südöstlichen Teil der Ortslage Beesten (südlich der L 57, auf beiden Seiten der Bahnlinie) ein seit Jahrzehnten gewachsener Gewerbeschwerpunkt entwickelt. Im Laufe dieser Entwicklung sind Gewerbeansätze im Westen (zw. den Straßen Am Bahnhof und der Tanenstraße) sowie im Osten, im Umfeld der Ackerstraße/Im Gewerbepark entstanden.

Zwischen diesen Gewerbegebieten sind auf einer Breite von ca. 300 m Ackerflächen verblieben, die im Norden und Nordosten von Waldflächen umgeben sind. Dieser Gewerbebereich bietet u. a. auch aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung über die L 57 eine hohe Standortqualität, so dass sich alleine aus diesem Grunde eine Umnutzung des „Zwischenraumes“ mit seinen bisher z. Tt. land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für gewerbliche Zwecke anbietet. Gleichzeitig kann die Lücke im Siedlungsbild zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben städtebaulich aufgefüllt bzw. geschlossen werden.

Neben der guten Verkehrslage sprechen für diesen Standort auch die Flächenverfügbarkeit und das Flächenangebot. Die Gemeinde kann zukünftig großflächige Teile der Ackerflächen und eine südlich der L 57 gelegene Waldfläche erwerben, so dass eine größere und zusammenhängende Fläche überplant werden kann, die den kurz- und mittelfristigen gewerblichen Baulandbedarf abdecken wird. Die Verfügbarkeit der Flächen wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Beesten und dem Grundstückseigentümer vertraglich geregelt. Darüber hinaus besteht langfristig die Möglichkeit diesen Standort nach Osten zu erweitern (was bereits im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren berücksichtigt wurde). Die angrenzenden Ackerflächen können in Zukunft ebenfalls für Gewerbebezüge aktiviert werden.

Aufgrund der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die einen großen Teil des zukünftigen Gewerbegebiets ausmachen, kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen Flächen als gering bezeichnet werden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete werden von diesen Planungsabsichten ebenfalls nicht berührt. Darüber hinaus können im Bebauungsplan Nr. 22 Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie sowie vorhandene Einzelbaumbestände planungsrechtlich geschützt und die Waldflächen zum größten Teil erhalten, bzw. der erforderliche Eingriff in den Wald unmittelbar südlich angrenzend ausgeglichen werden. Insofern minimiert sich der Eingriff in Natur und Landschaft am Standort. Dies gilt auch für die östlich angrenzenden und für eine spätere Gebietserweiterung in Frage kommenden Flächen.

Ein weiterer Vorteil des gewählten Standortes besteht darin die in den benachbarten Gewerbegebieten vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nutzen, bzw. wirtschaftlich und bedarfsgerecht erweitern und auslasten zu können. Als vorrangiges Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit beabsichtigt, den vorhandenen Gewerbeansatz um ein neues Gewerbegebiet zu vervollständigen und die gewerbliche Entwicklung an einem bestehenden und bereits zu großen Teilen entwickelten Standort zu konzentrieren. Vor diesem Hintergrund werden auch das im Plangebiet vorhandene Bahnhofsareal sowie das südlich vorhandene, mit Lagerhäusern bebaute Grundstück als gewerbliche Bauflächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Eine, wie von der Unteren Denkmalschutzbehörde empfohlene Mischgebietsausweisung kommt für die Gemeinde Beesten jedoch nicht in Betracht.

Im Falle der Anordnung eines Mischgebietes würde der sich dann einstellende Gebietscharakter dem zukünftig angestrebten und dem derzeit vorhandenen gesamten Nutzungszweck des Gebietes, der eindeutig gewerblich vorgeprägt ist, widersprechen. Bei einer Mischgebietsausweisung würde sich gleichzeitig die Immissionsschutzsituation deutlich verschärfen. Da die westlich angrenzenden Gewerbebetriebe in Bebauungsplänen angesiedelt sind, in denen keine Lärmimmissionsbeschränkungen gültig sind, ist nur durch eine nachträgliche Beschränkung der Lärmemissionen der Unternehmen der Lärmschutz für die Mischgebietsflächen zu gewährleisten, die wiederum nur mit einem erheblichen und unzumutbarem Aufwand zu realisieren wären; Regressforderungen an die Gemeinde wären evtl. die Folge.

Für die neuen Gewerbeflächen östlich der Bahnlinie hätte dies ebenfalls weitreichende Konsequenzen. Aufgrund der dann bestehenden Nähe zu den Mischgebietsflächen westlich der Bahnlinie müssten die in diesem Bereich angrenzenden Gewerbeflächen durch sehr niedrige Lärmkontingente eingeschränkt werden.

Dies hätte für die Gemeinde den Nachteil, dass diese Gewerbegrundstücke nur schwer zu vermarkten sind. Gleichzeitig wird im interkommunalen Wettbewerb um Gewerbebebauungen die Position der Gemeinde geschwächt und würde dem Grundsatz widersprechen, die Gewerbebetriebe so wenig wie möglich mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich zu belasten.

Auf eine Vermeidung dieser Mehrbelastungen der Unternehmen weist auch die IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim in ihrer Stellungnahme zu diesem Bauleitplanverfahren hin.

1.3 Ziele der Raumordnung und der vorbereitenden Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne (in diesem Fall der Bebauungsplan) an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Die Umsetzung und Konkretisierung dieser überörtlichen Planungen geschieht über die Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung. Die Bauleitplanung ist somit Teil eines vertikalen und horizontalen Geflechts raumbezogener Planungen auf landes- und regionalplanerischer Ebene.

- **Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Die Grundsätze des 2008 in Kraft getretenen Nieders. Landesraumordnungsprogrammes (LROP) sowie seine 2012 vorgenommenen Aktualisierung (Änderungsverordnung v. 24.09.2012) sehen als eines der vorrangigsten Ziele einer nachhaltigen Raumentwicklung des Landes vor, in allen Teilräumen des Landes eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung zu erreichen.

„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. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.“

Wesentliches Instrument zur Umsetzung dieser Leitvorstellung ist die bundesweit geltende Zentrale-Orte-Konzeption.

„Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

Die Oberzentren und Mittelzentren sind im Landes-Raumordnungsprogramm abschließend festgelegt. In Einzelfällen sind Mittelzentren oberzentrale Teilfunktionen zugewiesen.

Die Grundzentren sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festzulegen. In Einzelfällen können Grundzentren mittelzentrale Teilfunktionen zugewiesen werden.

Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Es sind zu sichern und zu entwickeln

- in Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf,
- in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf,
- in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.“

Bezüglich des Standortes des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 22 innerhalb der Gemeinde Beesten ist in der zeichnerischen Darstellung zum 2017 aktualisierten Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) die Bahnstrecke von Rheine nach Quakenbrück als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt.

Weitere Festlegungen für das Plangebiet bzw. für die Gemeinde Beesten sind im LROP 2017 nicht getroffen. (siehe hierzu: Abbildung 2)

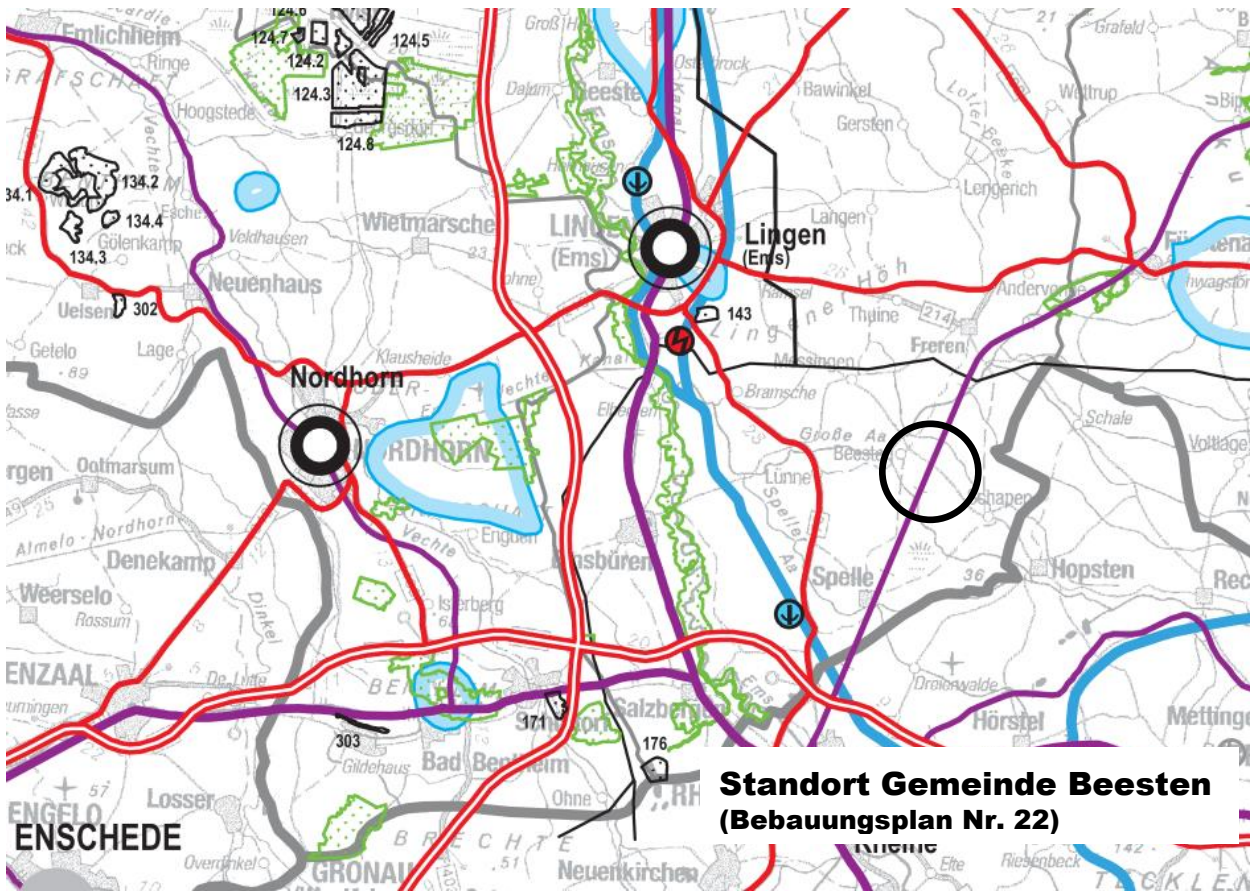


Abbildung 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung zum Landes-Raumordnungsprogramm LROP (ohne Maßstab)

- **Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010)**

Gemäß dem Regionales Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) für den Landkreis Emsland ist in der Samtgemeinde Freren die Stadt Freren als grundzentraler Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, sowie der Entwicklungsaufgabe Erholungsschwerpunkt festgelegt worden.

Allerdings ist die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ nicht ausschließlich nur auf die im RROP benannten Standorte, in diesem Fall auf die Stadt Freren beschränkt.

„Die Möglichkeit, auch außerhalb der zentralen Orte eine auf Eigenentwicklung ausgerichtete ortsspezifische Siedlungsentwicklung in den übrigen Ortsteilen zu betreiben wird nicht berührt. D. h. dass auch bei Nutzung der in den Zentralen Orten gebotenen Vorteile die Bereitstellung weiteren Wohnraums, von Gewerbeflächen sowie einer wohnortbezogenen Nahversorgung in allen Gemeinden und Gemeindeteilen ohne zentralörtliche Bedeutung möglich ist....“

Daher ist die Ausweisung zusätzlicher gewerblich/industriell nutzbarer Flächen innerhalb der Samtgemeinde auch an anderen Standorten wie z. B. in der Gemeinde Beesten realisierbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ der Gemeinde Beesten liegt nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 südöstlich des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Beesten. Im östlichen Teil des Änderungsbereiches legt das Regionale Raumordnungsprogramm ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotentials- fest. Am westlichen Rand des Änderungsbereiches ist die Bahnlinie Rheine - Quakenbrück als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt.

In der äußersten Nordostecke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Grenze eines Vorbehaltsgebietes für Trinkwassergewinnung, so dass sich der überwiegende Teil des Planbereiches innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes befindet. An der Nordgrenze des Bebauungspangebotes ist die Bahnhofstraße/Schapener Straße (L 57) als Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. Nordwestlich grenzen Flächen an, die im RROP als Vorhandene Bebauung/bauleitplanerisch gesicherter Bereich gekennzeichnet sind.

Weitere Festlegungen für das Plangebiet sind im RROP 2010 nicht getroffen. (siehe Abbildung 3)

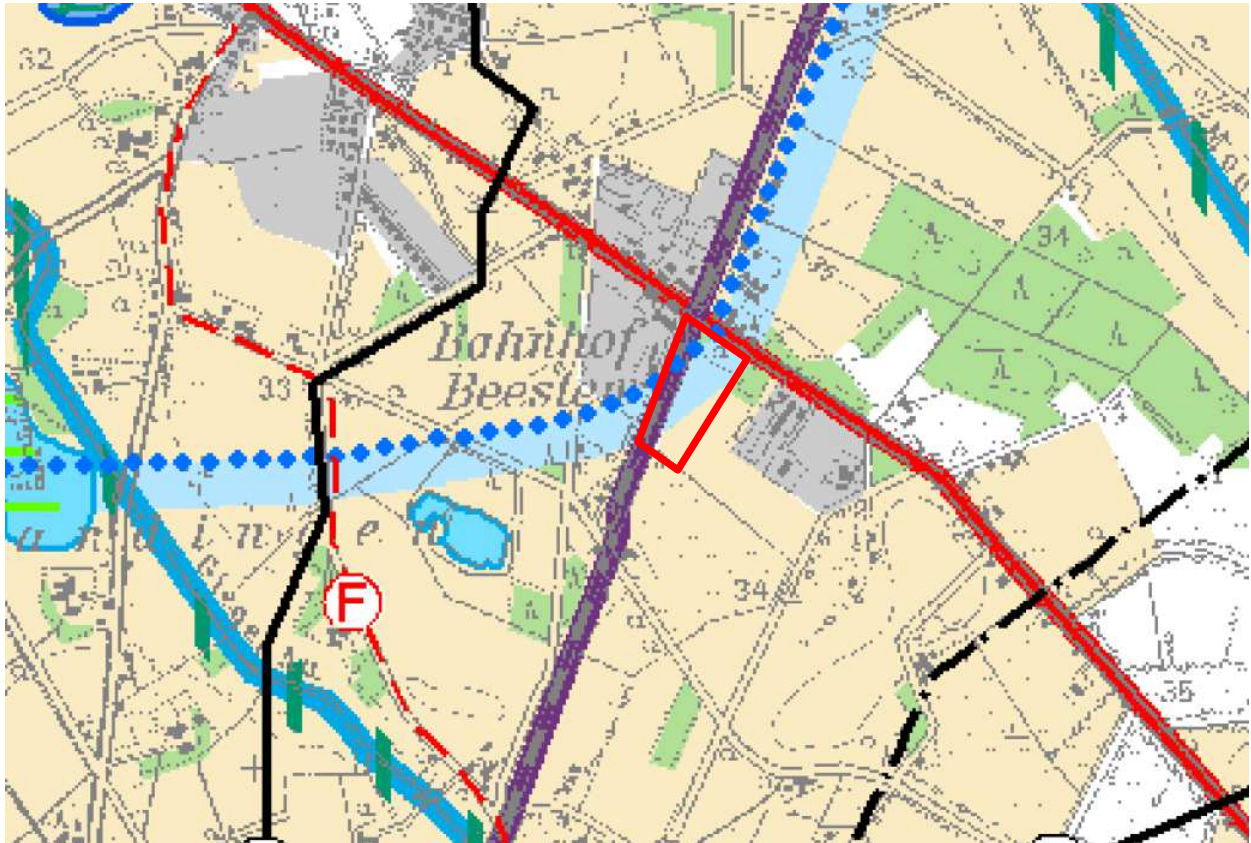


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland

Als Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur definiert das RROP 2010 im Rahmen der beschreibenden Darstellung:

„Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken.“

Dieser Zielsetzung des RROP entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Beesten. Sie beinhaltet die bauleitplanerische Sicherung eines neuen Gewerbeflächenstandortes in unmittelbarem Siedlungszusammenhang zu einem bestehenden Gewerbeschwerpunkt am Südostrand der bebauten Ortslage Beesten.

Zur Beachtung der im Rahmen der Regionalplanung postulierten Ziele und Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen deshalb mit diesem Bebauungsplan seitens der Gemeindeentwicklung in Beesten die Voraussetzungen geschaffen werden, damit zusätzliches innerörtliches Baulandpotenzial für eine gezielte Gewerbegebietserweiterung aktiviert werden kann.

Hierdurch wird gleichzeitig ein wesentlicher Beitrag zur kosten- und flächensparenden Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Beesten geleistet.

Die im Bebauungsplangebiet verlaufende stillgelegte Nebenbahnstrecke Rheine - Quakenbrück ist sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland (RROP 2010) als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ (LROP Abschnitt 4.1.2 Ziffer 04 Satz 2 und RROP 2010 Abschnitt 4.3 Ziffer 01 Satz 1) als Ziel der Raumordnung verbindlich gesichert.

Bei dem hier zu beachtenden Ziel handelt es sich lediglich um die Freihaltung eines Standortes oder einer Trasse für eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme.

Um dieses Freihalteziel zu erreichen, wird im Bebauungsplan Nr. 22 die Bahntrasse lediglich nachrichtlich als „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ nach § 9 Abs. 6 BauGB unter Verwendung des Planzeichens Nr. 5.2.1 Bahnanlagen unter Hinweis auf das Ziel der Raumordnung im LROP und RROP übernommen, da die Gemeinde nicht den Willen hat, für wenige hundert Meter eine Bahntrasse verbindlich festzusetzen. Insofern entspricht die Gemeinde Beesten dem § 1 Abs. 4 BauGB nachdem die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und aufgrund der Beachtung der Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entspricht die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Der Kreistag des Landkreises Emsland hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2013 beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2010 im Teilabschnitt Energie zu ändern. Ein erster Entwurf wurde nach einer Vielzahl von Anregungen insbesondere von den Städten und Gemeinden durch den Landkreis Emsland überprüft und entsprechend überarbeitet.

Mit dieser Änderung soll eine sozial-, umwelt- und raumverträgliche Weiterentwicklung der Windenergienutzung im Landkreis Emsland ermöglicht sowie den rechtlichen Vorgaben zur Privilegierung von Windenergienutzung entsprochen werden.

Gegenüber dem bestehenden RROP 2010 nimmt die für die Windenergie genutzte Fläche um etwa 75 % von ehemals 2.266 ha auf künftig 3.850 ha bzw. maximal 4.389 ha zu. Im Ergebnis weist der zweite Entwurf damit 33 Standorte für Windkraft aus, so dass insgesamt 4.389 ha der Landkreisfläche unter Wind gebracht werden können. Hiervon entfallen 3.850 ha auf klassische Vorranggebiete Windenergienutzung sowie insgesamt 539 ha auf ein Vorranggebiet für die Verstetigung und Speicherung von Windkraft (214 ha) sowie auf zwei Eignungsgebiete Windenergienutzung (325 ha).

Mit dem Wert von 3.850 ha erfüllt der Landkreis Emsland die im Entwurf des neuen Windenergieerlasses für das Land Niedersachsen (Stand Mai 2015) vorgeschlagene Zielgröße für das Emsland von 3.792 ha (1,32 %).

Das RROP, Teilabschnitt Energie, wurde durch den Kreistag am 20. Juli 2015 abschließend beschlossen.

Die grundsätzlichen Aussagen des RROP 2010 zur Entwicklung der Siedlungsstruktur im Siedlungsgebiet der Gemeinde Beesten bzw. im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 bleiben jedoch von der o. g. Änderung des RROP des Landkreises Emsland unberührt.

• **Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren, Mitgliedsgemeinde Beesten, sind als Art der Bodennutzung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22, östlich der Bahnlinie Rheine - Quakenbrück Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Die im FNP gekennzeichnete Fläche für die Forstwirtschaft hat eine Größe von ca. 4,91 ha. Bereits im Jahr 1978 wurde die Genehmigung einer Waldumwandlung des südlichen Teils in landwirtschaftliche Nutzflächen durch den Landkreis Emsland gem. § 10 Landeswaldgesetz erteilt, so dass zum heutigen Zeitpunkt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 real nur noch ca. 1,41 ha Wald unmittelbar südlich der Schapener Straße vorhanden sind. Die restlichen Waldflächen in einem Umfang von ca. 3,5 ha wurden in Ackerland umgewandelt.

Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist das Bahngelände im Umfeld des historischen Bahnhofes Beesten mit einer Darstellung als Bahnanlagen gekennzeichnet. Hiervon ausgenommen wurde das Grundstück des ehem. Bahnhofes Beesten. Alle übrigen im Bebauungsplanbereich befindlichen Flächen wurden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Darüber hinaus befindet sich fast der gesamte Teil des Bebauungsplanes Nr. 22 innerhalb einer Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutz), dessen Grenze in der äußersten Nordwestecke des Plangebietes verläuft. (siehe Abbildung 4)

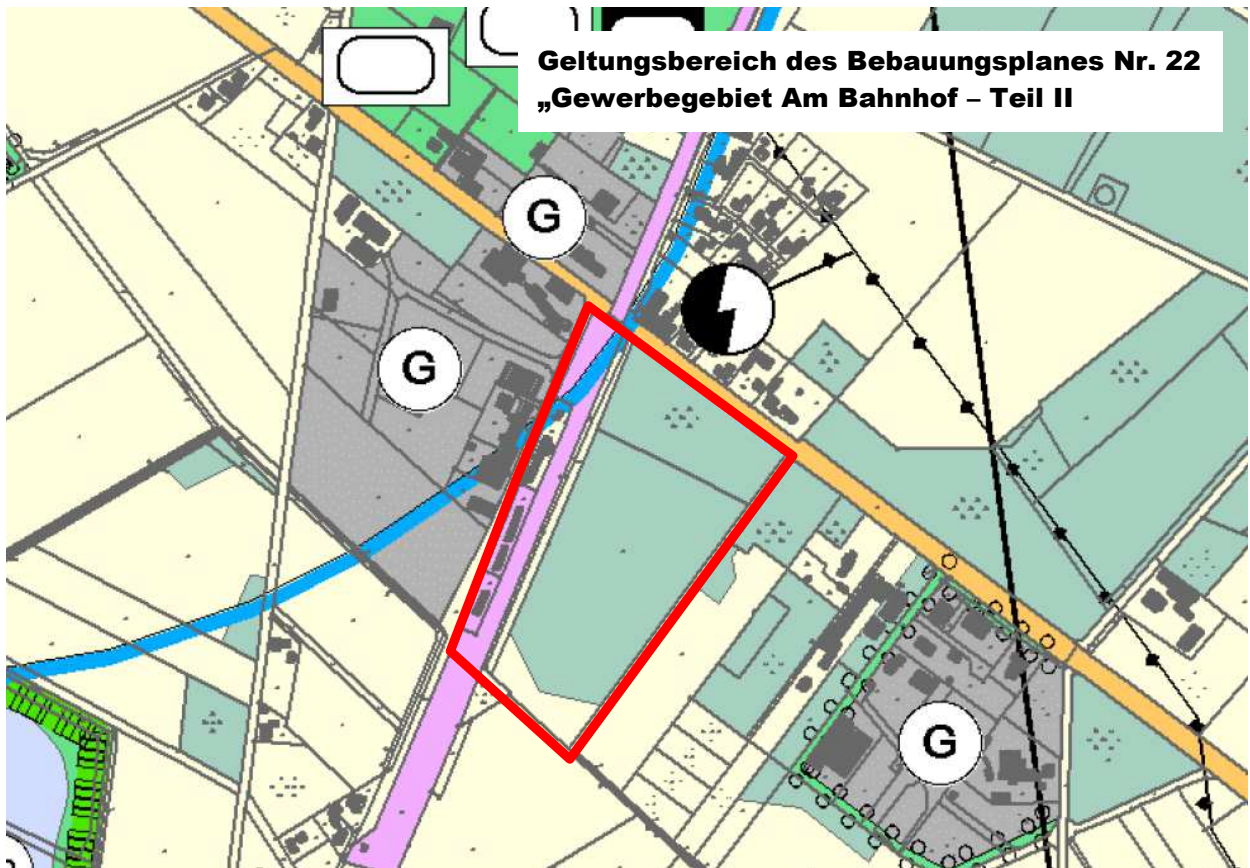


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren - Mitgliedsgemeinde Beesten

- **49. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Im Rahmen der 49. FNP-Änderung wird zur Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die beabsichtigten Planungsintentionen des Bebauungsplanes Nr. 22, der größte Teil der Flächen für die Land- und Forstwirtschaft östlich der Bahnstrecke Rheine - Quakenbrück in gewerbliche Bauflächen (G) umgewidmet. Die Darstellung der Waldfläche reduziert sich im Wesentlichen auf den heute noch tatsächlich vorhandenen Waldbestand, der nach der Waldumwandlung im Jahre 1978 verblieben ist. Diese „Restwaldfläche“ wird im Westen geringfügig zur Erschließung des Gebietes reduziert, wobei dieser Waldverlust gleichzeitig durch eine Erweiterung der forstwirtschaftlichen Fläche nach Süden ausgeglichen wird. Die dargestellte Waldfläche umfasst somit eine Größe von ca. 1,6 ha.

Zwischen dem nordwestlich Rand des Änderungsbereiches und dem Gleiskörper der Bahnstrecke werden ebenfalls gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Sie umfassen den vorhandenen bebauten Bereich westlich der Bahntrasse bis zur L 57 und reduzieren demzufolge gegenüber den ursprünglichen Darstellungen des FNP die Flächen für Bahnanlagen, die sich somit nur noch auf die Fläche der stillgelegten Gleisanlagen beschränken.

Im Plangebiet verläuft die Bahnstrecke Rheine-Quakenbrück. Die Bahnlinie wird seit längerem nicht mehr betrieben.

Mit Bescheid vom 12.02.2015 hat das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover, u. a. die im Plangebiet gelegenen Flächen von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt. Durch die Freistellung endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn.

Zugleich endet für die Flächen gemäß § 38 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) das eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg. Damit sind diese Flächen wieder vollständig in die Planungshoheit der Gemeinde Beesten zurückgefallen.

Zu beachten ist allerdings, dass die stillgelegte Nebenbahnstrecke sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland (RROP 2010) als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ (LROP Abschnitt 4.1.2 Ziffer 04 Satz 2 und RROP 2010 Abschnitt 4.3 Ziffer 01 Satz 1) als Ziel der Raumordnung verbindlich gesichert ist.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei der daraus folgenden Handlungspflicht der Gemeinde ist zu unterscheiden, ob es sich um Freihaltende oder zuweisende Festlegungen mit Zielqualität handelt. Die raumordnerische Freihaltung eines Standortes oder einer Trasse für eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme (vgl. § 13 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 ROG 2017) begründet in der Regel keine Handlungspflicht dahingehend, bei Verwirklichung dieser Maßnahme tatsächlich von dem Standort oder der Trasse Gebrauch zu machen. In der Regel soll durch ein solches Ziel nur sichergestellt werden, dass eine Verwirklichung der Maßnahme auf diesem Standort oder dieser Trasse durch inzwischen vorgenommene Funktions- oder Nutzungszuweisungen anderer Planungsträger nicht erschwert oder unmöglich gemacht wird, und sei es durch Steigerung von Entschädigungsforderungen (vgl. Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Loseblattkommentar, Stand Februar 2018, § 1 Rn. 65).

Bei dem hier zu beachtenden Ziel handelt es sich lediglich um ein derartiges Freihalteziel.

Um dieses zu erreichen, bedarf es nicht der Darstellung einer Bahnanlage im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung, sondern lediglich der nachrichtlichen Übernahme. Da die Gemeinde nicht den Willen hat, für wenige hundert Meter eine Bahntrasse verbindlich festzusetzen, reicht im Flächennutzungsplan die Darstellung einer „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie die nachrichtliche Übernahme nach § 5 Abs. 4 BauGB unter Verwendung des Planzeichens Nr. 5.2.1 Bahnanlagen unter Hinweis auf das Ziel der Raumordnung im LROP und RROP.

Der vorhandene denkmalgeschützte Gebäudebestand im Umfeld des Bahnhofes Beesten wird nachrichtlich in die Planzeichnung der 49. FNP-Änderung als Denkmalensemble im Sinne des § 3 Abs. 3 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes aufgenommen.

Der Verlauf der Grenze der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutz) wird aus der ursprünglichen Darstellung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 49. FNP-Änderung übernommen.

Entlang der Ostseite der Bahnlinie wird ein Grünstreifen angeordnet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert, um den hier entstandenen, naturschutzfachlich hochwertigen Gehölzbestand planungsrechtlich zu erhalten.

Außerdem wird im nördlichen Teil des Änderungsbereiches der Verlauf einer unterirdisch verlegten Erdgashochdruckleitung und einer Stromversorgungsleitung in die Planzeichnung eingetragen. (siehe Abbildung 5)

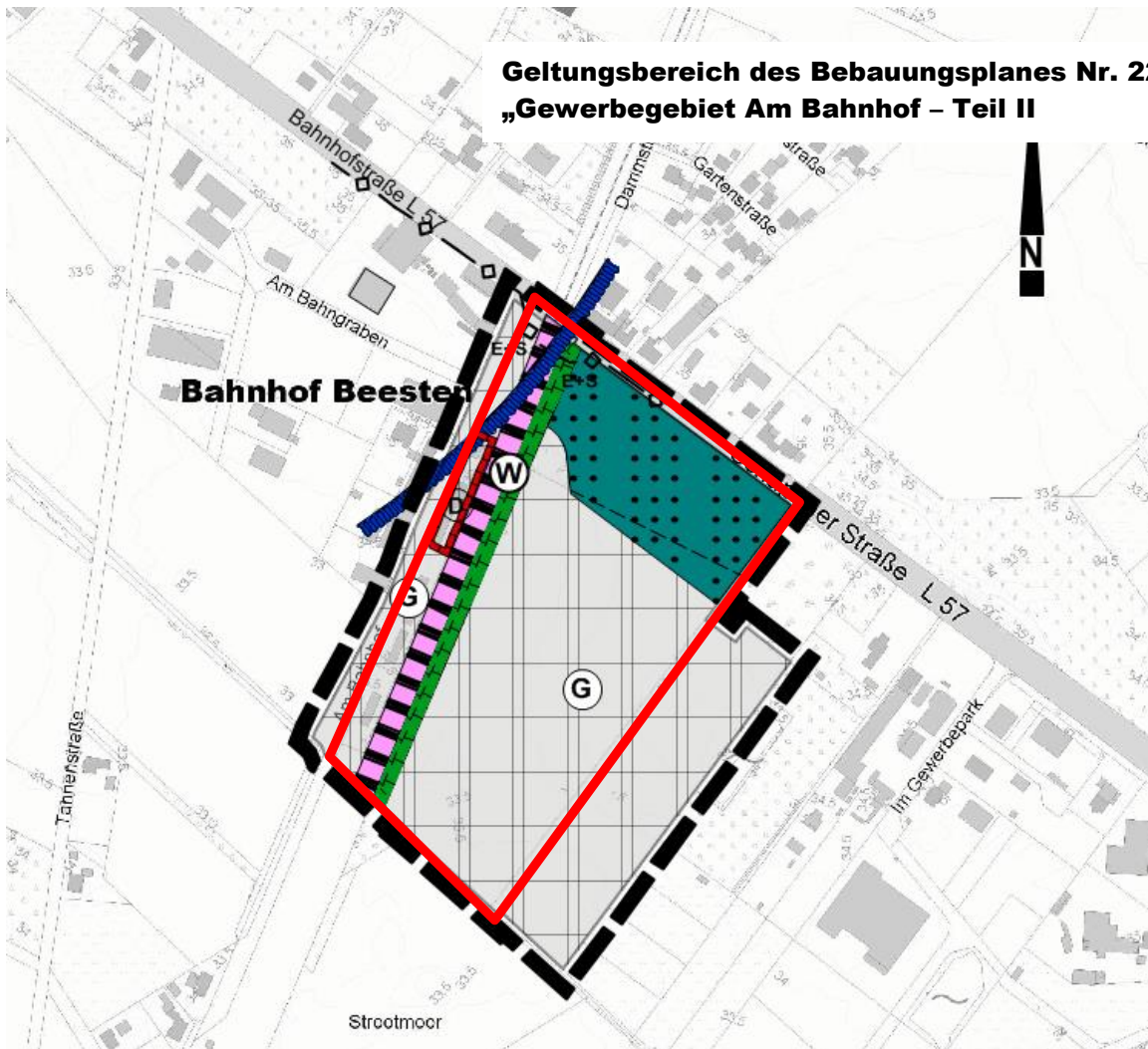


Abbildung 5: 49. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren - Mitgliedsgemeinde Beesten

Der Feststellungsbeschluss zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren erfolgte abschließend am 27.09.2018 durch den Rat der Samtgemeinde Freren.

Die erforderlichen Unterlagen zur 49. Flächennutzungsplanänderung wurden gem. § 6 Abs. 1 BauGB dem Landkreis Emsland als zuständige Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ mit der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet (GE), werden die städtebaulichen Zielvorstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes konkretisiert. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den nordwestlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 49 mit einer Größe von ca. 7,14 ha.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 22 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

2 Planungsabsicht und Auswirkungen

Eine ausführliche Darstellung der Bestandsaufnahmen und der Planauswirkungen erfolgt im Umweltbericht. (siehe Kapitel 5 Umweltbericht)

2.1 Nutzungen und Siedlungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 erstreckt sich zwischen der Schapener Straße/ Bahnhofstraße (L 57) im Norden, sowie der Straße Am Bahnhof im Westen. Im Osten wird das Plangebiet von Grünland- und Waldflächen sowie im Süden durch Ackerflächen begrenzt.

Im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes befinden sich zwischen der Straße Am Bahnhof und der Bahnstrecke Rheine-Quakenbrück ehemals Bahnzwecken dienende Gebäude, die bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen. Zur Ermittlung des baurechtlichen Status dieses Siedlungsplitters wird auf S. 21 f verwiesen. Hierbei handelt es sich um die historischen Gebäude des ehem. Bahnhofs Beesten, sowie um südlich des Bahnhofes gelegene Gewerbehallen. Der übrige Teil des Plangebietes ist z. Z. noch unbebaut.

Das ausgewählte Areal ist größtenteils als Acker einzustufen; Gehölzbestände mit besonderer Bedeutung sind auf und entlang der Bahnlinie vorhanden. Am nördlichen Plangebietsrand, südlich der Schapener Straße (L 57) erstreckt sich ein Waldbestand.

Das städtebauliche Umfeld westlich und östlich des Plangebietes ist überwiegend durch die hier bereits angesiedelten Gewerbebetriebe geprägt. Sie sind hauptsächlich in zweigeschossiger Bauweise errichtet worden.

Dieser Teil der Ortslage Beesten, südlich der L 57 besteht somit aus den im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen der seit vielen Jahren in diesem Bereich entwickelten Gewerbegebiete.

Wohnsiedlungsansätze sind nördlich der Schapener Straße/Bahnhofstraße (L 57) vorzufinden. Entlang der Dammstraße, Gartenstraße und Heckenstraße hat sich ein kleineres Baugebiet entwickelt. Westlich und östlich der Dammstraße findet dieser Siedlungsansatz seine Fortsetzung entlang der Nordseite der L 57. Zwischen der Dammstraße und der Stadionstraße befindet sich nördlich der Straßenrandbebauung der Bahnhofstraße das Sportgelände des örtlichen Sportvereins.

Aber nicht nur die bebauten Bereiche bestimmen das Ortsbild. Im großräumigen Umkreis des Bebauungsplangebietes erstrecken sich zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen, die teilweise mit kleineren Waldfläche durchsetzt sind. Die weitere Umgebung des Plangebietes ist somit noch weitgehend durch den vorhandenen typischen emsländischen Landschaftsraum zu charakterisieren.

Insgesamt ist der Änderungsbereich somit vor allem dem gewerblich strukturierten östlichen Siedlungsrand der Ortslage Beesten zuzuordnen.

Der Ortskern der Gemeinde Beesten mit seinen kirchlichen Einrichtungen, der Gemeindeverwaltung und den privaten Gastronomie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsanbietern liegt in einer Entfernung von ca. 1,8 km Luftlinie nordöstlich des Plangebietes.

2.2 Erschließung

- **Verkehrliche Anbindung**

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden von der Bahnhofstraße/Schapener Straße (L 57) begrenzt. Unmittelbar westlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft die Straße Am Bahnhof, die zur Erschließung der Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ und dem angrenzenden Gewerbeansätzen im Umfeld des Beestener Bahnhofes dient.

Die im Bebauungsplangebiet neu zu schaffenden Erschließungsstraßen erhalten eine Straßenverbindung zur Straße Am Bahnhof, über die das Plangebiet an die im Norden verlaufende L 57 angeschlossen und mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verknüpft wird. Aus diesem Grund kann auf den Neubau einer neuen Zufahrt zur Landesstraße 57 verzichtet werden.

- **Straßenverkehrsflächen**

Für die innere Erschließung der neuen Gewerbeflächen ist die Anlage eines neuen öffentlichen Straßensystems auf den bisherigen Ackerflächen erforderlich.

Zu diesem Zweck wird eine Erschließungsstraße (Planstraße A) von der Straße Am Bahnhof nach Osten in das Plangebiet hineingeführt, die nach ca. 50 m nach Süden verschwenkt. Von dieser Haupterschließungsachse zweigt wiederum eine kurze Stichstraßen nach Osten ab (Planstraßen B). Beide Straßen, mit einem Ausbauquerschnitt von 10 m Breite enden jeweils in einer Wendeanlage für Lkw (Ø 26 m) an der südöstlichen Plangebietsgrenze. Die Anordnung der beiden Stichstraßen wurde so gewählt, dass zu einem späteren Zeitpunkt, die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden heutigen Ackerflächen durch eine Verlängerung der Straßenverkehrsflächen dieser beiden Planstraßen für eine langfristig geplante Gebietserweiterung erschlossen werden können. Beim geplanten Straßenausbau wird davon ausgegangen, dass sich die in den Ausbauplänen festzulegende Dimensionierung der Erschließungsanlagen an die Empfehlungen für Entwurfs-elemente des Straßenraumes der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) orientiert.

Zur Erschließung des östlichen Teils des Bebauungsplangebietes wird die Einmündung der Straße Am Bahngraben/Am Bahnhof zum Knotenpunkt mit der Planstraße A ausgebaut. Im weiteren Verlauf der Planstraße A kreuzt diese die zum heutigen Zeitpunkt von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellte Bahnstrecke Rheine – Quakenbrück, die als „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ mit dem Hinweis auf die Ziele der Raumordnung nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen wird. Bei dem hier zu beachtenden Ziel handelt es sich lediglich um ein Freihalteziel.

Im derzeit völlig ungewissen Fall ist zur Reaktivierung der Bahnstrecke ein Planfeststellungsverfahren nach dem AEG oder dem Landeseisenbahngesetz, als Rechtsgrundlage für den Bau und Betrieb der Eisenbahnstrecke erforderlich. Erst in diesem Planfeststellungsverfahren erfolgt die Sicherung des Bahnüberganges für die Gemeindestraße (Planstraße A). Im Zuge dieser Planfeststellung kann auch ein gfs. anderer Anschluss des Gewerbegebietes an das öffentliche Straßennetz gesichert werden.

- **Private Einstellplätze**

Auf den privaten Gewerbegrundstücken lässt es die Art der geplanten Bebauung zu, die für das Bauvorhaben notwendigen Einstellplätze für Pkw und Firmenfahrzeuge anzulegen.

- **Trinkwasserversorgung**

Die vorhandene Gewerbebebauung westlich des Plangebietes ist und die geplante Bebauung des neuen Gewerbegebietes werden an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes Lingener Land angeschlossen.

Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in der angrenzenden Straße Am Bahnhof. Der Anschluss der geplanten neuen baulichen Anlagen kann durch Verlängerung der bestehenden Leitungen in das neue Plangebiet hinein problemlos erfolgen.

- **Abwasserbeseitigung**

Um die Schmutzwasserentsorgung für die neuen Bauflächen sicherzustellen, kann das bereits in der Straße Am Bahnhof vorhandene Abwasserleitungsnetz genutzt werden. Von dort aus kann über die bereits bestehende Leitungsverbindung zur vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der nördlich gelegenen Bahnhofstraße, das aus dem neuen Plangebiet anfallende Abwasser über neue Freigefälleleitungen in den Planstraße A und B in das Kanalnetz des Wasserverbandes Lingener Land abgeleitet werden.

Mit einem Druckrohrleitungssystem und über ein Netz von Pumpstationen, gelangt von hier aus das anfallende Schmutzwasser in die Kläranlage Freren des Wasserverbandes Lingener Land und wird in dieser Anlage aufbereitet. Somit ist gewährleistet, dass das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeführt und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

- **Oberflächenentwässerung**

Zur Ermittlung der Möglichkeiten zur schadlosen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wurde durch die Gemeinde Beesten die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ durch die Sweco GmbH¹, Bremen, in Auftrag gegeben.

¹ Gemeinde Beesten B-Plan Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“, Entwässerungskonzept, Sweco GmbH, Bremen, 02.02.2018

Im Vorfeld dieser Untersuchung wurde eine Baugrunderkundung am 09.10.2017 durch das Sachverständigenbüro Biekötter Architekten GbR durchgeführt. Danach muss mit maximalen Grundwasserständen von - 0,4 m unter GOK (vorhanden 33,50 m NN) gerechnet werden. Am Tag der Untersuchung wurde ein Grundwasserstand von 2,10 m unter GOK angetroffen.

Gemäß des Oberflächenentwässerungskonzeptes besteht das Einzugsgebiet des geplanten Gewerbegebietes aus den Gewerbeflächen (3,17 ha) und den Straßenflächen (0,58 ha). Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Einzugsgebiet wird von der Regenwasserkanalisation zunächst über den Absetzbereich in einen geplanten Regenwasserrückhaltegraben (RRG) im Süden des Bebauungsplangebietes und anschließend gedrosselt in den südöstlichen Abschnitt des östlich angrenzenden Schardinger Grabens eingeleitet. Die neu einzubauenden Regenwasserkanäle haben geplante Durchmesser von DN 300 bis DN 800 bis zum Regenrückhaltegraben und werden in den Erschließungsstraßen angeordnet. Die Regenwasserkanalisation mündet mit einer Sohlhöhe von ca. NN +32,50 m in den Regenrückhaltegraben. Das vorhandene Gelände hat eine NN-Höhe von ca. 33,5 m. Der geplante Anfangsschacht des Regenwasserkanals liegt im geplanten Einmündungsbereich zur Straße „Am Bahnhof“. Die überschlägig ermittelte Sohlhöhe liegt bei ca. 33,70 m NN. Danach ist eine Deckelhöhe von ca. 34,80 m NN erforderlich. Für die geplante Gewerbefläche ist eine Geländeerhöhung von über einem Meter erforderlich.

Der geplante Regenwasserrückhaltegraben hat eine Länge von ca. 105 m und eine Breite von 11,5 m. Am nordöstlichen Rand des Rückhaltegrabens wird ein 3,5 m breiter Räumstreifen angelegt. Das geplante Volumen beträgt ca. 1.070 m³ mit einer Sohlhöhe von 32,5 m NN. Bei Niederschlagsereignissen wird das anfallende Oberflächenwasser von der zu entwässernden Fläche im Regenrückhaltegraben zwischengespeichert und gedrosselt in den weiterführenden südöstlichen Abschnitt des Schardinger Grabens (Gewässer III. Ordnung) eingeleitet. Die Stauhöhe des geplanten RRG liegt mit einer Stauhöhe von ca. 1,20 m bei ca. NN +33,70 m. Die Sohle des Regenrückhaltegrabens wird ohne Gefälle ausgebildet. Die neuen Gewerbeflächen liegen auf einer geplanten Höhe von mindestens ca. NN +34,90 m und weisen dementsprechend an der niedrigsten Stelle einen Abstand von 1,20 m auf. Die geplante Böschungsoberkante entlang des Regenwasserrückhaltegrabens liegt überwiegend auf einer Höhe von mindestens ca. + 34,00 m NN. Tiefer liegende Bereiche müssen aufgehöhht werden, um einen Mindestfreibord von 0,30 m einzuhalten. Die Ein- und Auslaufbereiche der Zu- und Ablaufleitungen in bzw. aus dem RRG werden durch Schüttsteine mit Betonverklammerung gegen Ausspülungen gesichert. Zur Unterhaltung des RRG wird ein Räumstreifen vorgehalten. Die Böschung des RRG wird mit einer Neigung von ca. 1:1,5 geplant.

Zur Reduzierung der Einleitungsmengen in die Regenwasserkanalisation ist das auf den Dachflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück unter Beachtung des Arbeitsblattes A 138 der ATV zu versickern. (Textliche Festsetzung Nr. 6.1)

Die Bemessung der erforderlichen Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken hat nach dem Arbeitsblatt ATV DVWK-A 138 "Planung-, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Ausgabe April 2005 - zu erfolgen.

Bei der Versickerung des Oberflächenwassers muss ein ausreichender Abstand zum Grundwasser (lt. Arbeitsblatt A 138 von min. 1,00 m vorhanden sein.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist somit möglich.

Der Bebauungsplan liegt im Bereich eines Vorbehaltsgebietes, Zweckbestimmung: Wasserschutzgebiet. Bei allen baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetzes - WHG) zu beachten und einzuhalten. (siehe Kapitel 5. Nachrichtliche Übernahmen)

- **Abfallentsorgung**

Die Grundstücke im Umfeld der Straße Am Bahnhof sind bereits an die regelmäßigen Müllabfuhr der Gemeinde Beesten angeschlossen.

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

Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

- **Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Die Grundversorgung der Gemeinde Beesten und des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch die innogy Deutschland GmbH & Co. KG.

Im Norden des Planbereiches verlaufen eine unterirdische Erdgashochdruckleitung und eine unterirdische Stromversorgungsleitung. Diese Anlagen sind in der Planzeichnung als unterirdische Hauptversorgungsleitungen - Erdgashochdruckleitung und Elektroleitung ausgewiesen.

Im Bebauungsplangebiet sind im Bereich der bestehenden Bebauung erdverlegte Versorgungseinrichtungen (Gas/Strom) vorhanden. Die Grundstückseigentümer haben auf vorhandene und geplante Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. (siehe hierzu: Kapitel 6 Hinweise)

Leitungsstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. In diesem Zusammenhang wird auf die Beachtung des „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege (Ausgabe 1989), insbesondere der Abschnitt 3.2, sowie auf das DVDW Regelwerk, Arbeitsblatt 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ bei der Durchführung des Bebauungsplanes hingewiesen.

- **Brandschutz**

Der Brandschutz für den Planbereich wird von der Gemeinde Beesten in Verbindung mit der zuständigen Gemeindefeuerwehr gewährleistet.

Aus brandschutztechnischer Sicht sind die notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes wie folgt zu beachten:

- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten. (§§ 6 und 20 Niedersächsische Bauordnung sowie §§ 2 und 3 Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung)
- Für das Plangebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/min (192 m³h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist.

Mindestens 50 % sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung sicherzustellen. Diese kann durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden:

Löschwasserteiche nach DIN 14210
Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
Löschwasserbehälter nach DIN 14230.

- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden und Anlagen darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ beim Landkreis Emsland festzulegen.

- **Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom oder einem anderen Telekommunikationsanbieter.

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

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. 17 b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten. (siehe hierzu: Kapitel 6 Hinweise).

Zur Abstimmung der Baumaßnahmen der Leitungsträger werden diese rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen benachrichtigt.

- **Altlasten**

Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt, die aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche auch nicht zu erwarten sind.

- **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Bombenblindgänger und/oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

- **Bodenfunde**

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der 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) (siehe hierzu: Kapitel 6 Hinweise)

- **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich der „Bahnhof Beesten“ mit seinen baukulturbeschichtlich bedeutsamen Gebäuden (Güterabfertigung, Toilettenhaus und Empfangsgebäude). Hierbei handelt es sich um ein Denkmalensemble im Sinne § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). (siehe auch Kapitel 3.5. Regelungen für den Denkmalschutz)

- **Sozialplan**

Durch die im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen treten nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB bei der Planungsdurchführung nicht auf. Die Festsetzung von Maßnahmen des Sozialplanes oder zum Härteausgleich ist somit nicht notwendig.

- **Bodenordnung**

Die notwendigen Flächen für die Zufahrtstraßen sowie die für die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Beesten, so dass keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich sind.

2.3 **Bebauungskonzept**

- **Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept zu diesem Bebauungsplan sieht die Bereitstellung von Flächen für eine künftige gewerbliche Nutzung als Ergänzung des in diesem Teil der Gemeinde Beesten vorhandenen Gewerbeansatzes vor.

Außerdem bietet dieser Bereich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Landesstraße 57 für Gewerbebetriebe eine hohe Standortqualität. Aus diesem Grunde wird die Überplanung eines bisher als Ackerland und Wald genutzten Areales vorgenommen.

Durch die Bereitstellung weiterer, unmittelbar östlich an den seit vielen Jahren rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ angrenzender Flächen, kann eine Erweiterung dieses gewerblich geprägten Bereiches vorgenommen werden. Da die geplante Gebietserweiterung an einen Wohnsiedlungsansatz nördlich der Schapener Straße „heranrücken“ wird, soll im neuen Gewerbegebiet durch eine abgestufte Zuordnung der gewerblichen Nutzungen und durch eine Beschränkung der gewerblichen Schallimmissionen den Schutzbedürfnissen des benachbarten Gebietstypus (hier: Wohngebäude im Außenbereich) Rechnung getragen werden. Hierzu ist unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung die Ausarbeitung eines lärmtechnischen Gutachtens erforderlich.

Somit werden die Interessen der angrenzenden unterschiedlichen Nutzungen hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit berücksichtigt bzw. wird die Zulässigkeit der von den neuen Betrieben ausgehenden Emissionen entsprechend den Lärmimmissionsrichtwerten durch Festsetzungen von Lärmkontingenten im Bebauungsplan begrenzt.

Die Erschließung der neuen Bauflächen kann über eine Straßenverbindung zur Straße Am Bahnhof erfolgen, die bereits mit der Schapener Straße verbunden ist. Von hier aus wird das innere Plangebiet verkehrstechnisch erschlossen. Aus diesem Grund kann auf den Neubau einer neuen Zufahrt zur Landesstraße verzichtet werden. Über die Schapener Straße/Bahnhofstraße erhalten die neuen Gewerbeflächen eine Anbindung an das lokale bzw. überregionale Straßennetz.

Im Plangebiet ergeben sich Gewerbeflächengrößen von ca. 2.000 bis 4.000 m², wobei auch mehrere kleine Grundstücke zu größeren Einheiten zusammengeschlossen werden können.

Im Planbereich des Bebauungsplanes sollen für das Maß der baulichen Nutzung die üblicherweise in der Gemeinde Beesten für Gewerbegebiete getroffenen Festlegungen übernommen werden.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen im Plangebiet wird entsprechend den Erfordernissen des Flächenbedarfs für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben großzügig bemessen. Innerhalb dieser überbaubaren Bereiche ist die Errichtung der geplanten Baumaßnahmen ohne weiteres realisierbar.

Bei der Ausweisung des Bebauungsplanes werden gleichzeitig die Anbaubeschränkungen entlang der Landesstraße 57 (20 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG und 40 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG) beachtet.

Außerdem wird innerhalb von öffentlichen Grünflächen im Bereich beidseitig der Bahnlinie der dort vorhandene Gehölzbestand dauerhaft erhalten. Diese planungsrechtliche Sicherung wird auch für die im Plangebiet verbleibende Waldfläche entlang der Schapener Straße vorgenommen.

Durch die Bereitstellung einer neuen Gewerbefläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden Betriebsanlagen, wird eine Erweiterung des vorhandenen gewerblich nutzbaren Bauflächenpotentials am lokalen Gewerbeschwerpunkt in Beesten erfolgen.

- **Städtebauliche Werte**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche Werte ermittelt:

| Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ | (ca.) m² | Anteil in % |
|--|----------------------------|--------------------|
| 1. Gesamtfläche Geltungsbereich | 71.444 m ² | 100,0 |
| 2. Gewerbegebiet (GE) | 36.978 m ² | 51,8 |
| 3. Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A u. B) | 5.821 m ² | 8,1 |
| 4. Flächen für Bahnanlagen | 6.811 m ² | 9,5 |
| 5. öffentliche Grünflächen | 5.063 m ² | 7,1 |
| 6. Waldfläche | 14.994 m ² | 21,0 |
| 7. Fläche für den Regenwasserrückhaltegraben | 1.777 m ² | 2,5 |

- **Städtebauliche Kalkulation**

Im Plangebiet dieses Bebauungsplanes sind die Erschließungsstraßen neu auszubauen. Zusätzlich entstehen Kosten für Schmutz- und Regenwasserkanäle, die Straßenbeleuchtung und die Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen.

Eine detaillierte Kostenermittlung wird im Zuge der konkreten Erschließungsplanung, nach der Festlegung der Ausbaustandards bzw. der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt. Die zur Durchführung der Maßnahmen erforderlichen Mittel werden rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- **Art der baulichen Nutzung**
 - Gewerbegebiet (GE)

Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung im B-Plan Nr. 22 wird bestimmt sowohl durch zukünftigen Nutzungen, als auch durch die Anforderungen des Immissionsschutzes für die angrenzenden Siedlungsbereiche.

Aufgrund der Lage des Standortes und der vorhandenen Flächennachfrage kommt für die Zweckbestimmung nur die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) in Frage, da der in diesen Gebieten zulässige Störungsgrad gem. § 8 Abs. 1 BauNVO nur Betriebe zulässt, die nicht erheblich belästigend sind. Aus diesem Grunde soll im Bebauungsplangebiet auf der Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO entstehen.

Mit der Festsetzung des Gebietstypus Gewerbegebiet wird insbesondere den Planungszielen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren entsprochen. Zum anderen können durch diese Gewerbegebietsausweisung, zusätzliche Entwicklungsperspektiven für zukünftige Unternehmensansiedlungen geschaffen werden. Da die Festsetzung von GE-Gebieten zwangsläufig einen sehr offen strukturierten Gebietstypus ermöglicht, soll die so mögliche planerische Gestaltungsvielfalt durch die Festsetzung eines Ordnungsrahmens beschränkt werden.

- Einbeziehung der denkmalgeschützten Gebäude des Bahnhofes in das Gewerbegebiet

Sowohl die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland als auch die Eigentümerin des Grundstücks „Am Bahnhof 3“, haben im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 die Ausweisung eines Mischgebietes anstatt eines Gewerbegebietes verlangt.

Die Eigentümerin beruft sich auf Bestandsschutz für allgemeines Wohnen im Bahnhofsgebäude und macht einen entsprechenden Schutzanspruch (Lärm) und Umgebungsschutz ihres Baudenkmals und dessen wirtschaftlicher Nutzung geltend.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das in dieser Vorschrift normierte Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis jedoch genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen Belanges entscheidet.

Bauleitpläne bedürfen einer Rechtfertigung durch Belange des Allgemeinwohls, die auf eine sozial gerechte und vielfältigen öffentlichen und auch privaten Belangen Rechnung tragende Bodennutzung gerichtet sein müssen.

Die „städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange“ müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen die Befugnisse eines Eigentümers einschränken. Hierin liegt vor allem die Bekräftigung des mit Art. 14 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich vorgegebenen Ansatzes, dass im Verhältnis zwischen der Bauleitplanung und den durch die betroffenen individuellen Positionen die von der Planung ausgehenden Eigentumsbeschränkungen rechtfertigungsbedürftig sind und keinesfalls gleichsam bis zum Beweis des Gegenteils ihre Rechtfertigung schon in sich tragen.

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Insbesondere, wenn es um die Überplanung eines Bestandes, einer bestehenden Gemengelage oder um die Feinsteuerung von Nutzungen geht, bedarf es einer sorgfältigen Bestandsaufnahme.

Maßgebend für die Beachtung des Abwägungsgebotes ist somit, ob nach zutreffender und vollständiger Ermittlung des erheblichen Sachverhalts alle sachlich beteiligten Belange und Interessen der Entscheidung zugrunde gelegt sowie umfassend in nachvollziehbarer Weise abgewogen worden sind. (Vgl. BVerfG, Beschl. v. 19.12.2001 - 1 BvR 1402/01 -, BRS 65 Nr. 6 = BauR 2003, 1338.)

Zu den regelmäßig abwägungsbeachtlichen Belangen gehört in besonderer Weise das durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Grundeigentum. (Vgl. BVerwG, Ur. v. 1.11.1974 - IV C 38.71 - BVerwGE 47, 144 = BRS 28 Nr. 6 = BauR 1975, 35.)

Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung zwar die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern, einschränken oder sogar aufheben. Für eine Einschränkung müssen aber gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange sprechen.

Die Gemeinde hat deshalb auf den überplanten Grundstücken bestehendes Baurecht in die Abwägung einzubeziehen und entsprechend zu gewichten. (Vgl. BVerfG, Beschl. v. 22.2.1999 - 1 BvR 565/19 - BRS 62 Nr. 69 = NVwZ 1999, 979; BVerwG, Beschl. v. 25.8.1997- 4 BN 4/97 -, BRS 59 Nr. 7 = BauR 1997, 981.)

Das setzt auch eine zutreffende Beurteilung des „planungsrechtlichen Status“ des überplanten Gebiets voraus, weil hiervon das Gewicht der bei der Abwägung zu berücksichtigenden Belange abhängt. (Vgl. BayVGH, Ur. v. 18.4.2013 - 2 N 11.1758 -, BRS 81 Nr. 87, u. OVG Sachsen Anhalt, Ur. v. 21.2.2008 - 2 K 258/06 -, NVwZ-RR 2008, 768.)

Nach sorgfältiger Auswertung des zugänglichen (noch) vorhandenen Aktenbestandes stellt sich der baurechtliche Status wie folgt dar:

Das denkmalgeschützte Bahnhofsempfangsgebäude, die Güterabfertigung und das Toilettenhaus sind im 19. Jahrhundert als Bahnhofsbetriebsanlagen bzw. Nebenanlagen errichtet und diesem Zweck gewidmet worden. Nach den ursprünglichen Bauzeichnungen aus dem Jahre 1876 war im Eisenbahnhofsgebäude keine Wohnnutzung vorgesehen. Nach den historischen Grundrissen waren das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss („1. Stockwerk“) ursprünglich ausschließlich für den Bahnhofsbetrieb vorgesehen. Im EG waren zwei Wartesäle, eine Eingangshalle (Vestibül), ein Büroraum sowie ein angebauter Güterschuppen und im 1. OG verschiedene Büroräume für das Bahnhofspersonal (Inspektoren, Assistenten) angeordnet. Sollte dort später eine Wohnnutzung durch Bahnbedienstete stattgefunden haben – wofür es keine Anhaltspunkte gibt – hätte es sich nicht um allgemeines, sondern betriebsbezogenes Wohnen im Rahmen der bahnrechtlichen Widmung gehandelt.

Eine Baugenehmigung zur Umnutzung des Bahnbetriebsgebäudes nach Aufgabe der Bahnnutzung durch die Deutsche Bahn oder nach Verkauf der Liegenschaft an Private im Jahre 1991 insbesondere zum allgemeinen Wohnen liegt nicht vor. Die jetzige Eigentümerin hat die ehemalige Eisenbahnliegenschaft 2016 erworben. Sie will das Empfangsgebäude zu Wohnzwecken nutzen.

Einen dahingehenden an den Landkreis Emsland gerichteten Bauantrag, das Gebäude mit drei Wohneinheiten zu nutzen, hat sie zurückgenommen.

Abgesehen davon liegt die Beweislast für die Existenz einer entsprechenden Baugenehmigung oder eines behaupteten Bestandsschutzes bei dem Bürger, der sich hierauf beruft (vgl. BVerwG, Beschl. v. 19.2.1988 – 4 B 33/88 – und Ur. v. 23.2.1979 – 4 C 86/76 –, BRS Nr. 206).

Trotz umfangreicher historischer Recherchen konnte auch die Eigentümerin nicht nachweisen, dass nach der Aufgabe der Nutzung durch die Bundesbahn von den Nachfolgebessitzern Umnutzungsanträge zur Nutzung der Räumlichkeiten für Wohnzwecke ordnungsgemäß gestellt und entsprechende Baugenehmigungen erteilt worden sind.

Somit steht fest, dass für eine etwaige Nutzungsänderung des Empfangsgebäudes zu Wohnzwecken keine Baugenehmigung existiert und kein Bestandsschutz gegeben ist. Das Gebäude ist somit zu keinem Zeitpunkt legal zum allgemeinen Wohnen genutzt worden. Die Eigentümerin verfügt damit nicht über ein durch Art. 14 GG geschütztes Baurecht zum allgemeinen Wohnen im Empfangsgebäude des ehemaligen Beestener Bahnhofs.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen entscheidet sich der Rat der Gemeinde auch unter Berücksichtigung der von der Eigentümerin geltend gemachten Belange des Denkmalschutzes gegen die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) und für die Ausweisung von Gewerbeflächen (GE) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II.

Die Erhaltung des Baudenkmalensembles des Bahnhofes ist nicht zwingend an eine Mischgebietsfestsetzung gekoppelt (siehe hierzu Kapitel 1.2 - Planungsziele). Auch in einem Gewerbegebiet kann das Baudenkmal erhalten werden, zumal diese Gebietsnutzung der ursprünglichen Nutzung des Bahnhofgebäudes mit einem Toilettenhaus und der Güterabfertigung eher entspricht als eine allgemeine Wohnnutzung.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets sollen somit insbesondere Immissionskonflikte vermieden werden.

Nach Durchführung der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 22 gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB, wurden seitens der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland keine weiteren Bedenken und Anregungen zum Bauleitplanverfahren vorgetragen.

Im Rahmen des Abwägungsgebotes gem. § 1 (7) BauGB hat der Gemeinde Beesten die „städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange“ intensiv betrachtet und eine zutreffende Beurteilung des „planungsrechtlichen Status“ des überplanten Gebiets vorgenommen. Das Ergebnis dieses umfangreichen Abwägungsprozesses führte zu einer Bevorzugung der Belange der gemeindlichen Gewerbeentwicklung gegenüber den privaten Belangen zur Ausweisung eines Mischgebietes und damit notwendigerweise zu der Zurückstellung des privaten Belanges. Mit dieser Entscheidung hat der Gemeinderat in nachvollziehbarer Weise eine gewerbliche Nutzung der Flächen favorisiert.

Abschließend ist festzustellen, dass aufgrund des Ergebnisses des umfangreichen und ausführlichen Abwägungsvorganges die Gemeinde Beesten an den Planungszielen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets festhält.

- Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten

Damit das Gebiet ausschließlich für die geplante gewerbliche Nutzung gesichert werden kann und um einer Zweckentfremdung durch hinzutretende Nutzungen, die nicht dem bestehenden Gebietscharakter

eines Gewerbegebietes entsprechen, vorzubeugen, wird eine Nutzungsbeschränkung in der Weise vorgenommen, das von den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 Bordellbetriebe und Sexshops ausgenommen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). (Textliche Festsetzung Nr. 1.1)

- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten

Um zu verhindern, dass im Gebiet störepfindliche Nutzungen angesiedelt werden können und um den gewerblichen Gebietscharakter weitgehend zu sichern und zu stärken, sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO). (Textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Diese Festsetzungen haben vor allem das Ziel, Nutzungen auszuschließen, für die an anderer Stelle in der Gemeinde bereits Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen worden sind oder die nicht dem städtebaulich angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

Die wertvollen Gewerbegrundstücke in verkehrlich günstiger Lage an der L 57 sollen als Flächen für die Ansiedlung anderweitiger gewerblichen Unternehmen vorbehalten bleiben.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist städtebaulich erforderlich, da ansonsten die gewünschte Ordnung im Gebiet dauerhaft nicht erreicht wird und derartige Angebotstypen den Gebietscharakter mindern oder im ungünstigsten Fall sogar umkehren. Aus ordnungsrechtlicher Sicht gibt es dann keine Regulierungsmöglichkeit, dem sog. „Trading-Down-Effekt“ und der Verdrängung der für die lokale Wirtschaftsstruktur wichtigen Gewerbebetriebe entgegen zu wirken. Gleiches gilt für Bordelle und Sexshops. Sie werden ebenfalls zur Wahrung der städtebaulichen Ziele ausgeschlossen.

Eine Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten würde einen Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieser Bereiche als Gewerbegebiet führen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten betrifft auch nur einen Teilbereich des Gewerbeschwerpunktes an der L 57, ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Gemeindegebietes erfolgt hierdurch nicht.

- Ausschluss von Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5 a BImSchG

Gem. § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Seveso II-Richtlinie 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 soweit wie möglich vermieden werden. (Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten zählen nicht zu den schutzwürdigen Nutzungen.)

Die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) hat in dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18) Abstandsempfehlungen und Bewertungsmethoden entwickelt, um auf Planungsebene sicherzustellen, dass Flächen mit unverträglichen Nutzungen einander in einem angemessenen Abstand zugeordnet werden.

Als zu schützende Gebiete sind im Fall des Bebauungsplanes Nr. 22 in erster Linie die Wohnsiedlungsansätze im Umfeld der Dammstraße und der Tannenstraße/Honer Straße, sowie die stark befahrene L 57 zu betrachten.

Nach den Empfehlungen des KAS-18 beträgt der Achtungsabstand für Stoffe der untersten Abstands-kategorie (Abstandskategorie I) 200 m. Somit sind Betriebsbereiche i. S. d. Störfall-Verordnung im Plangebiet generell auszuschließen, da im Fall des Bebauungsplanes Nr. 22 dieser kleinste Achtungsabstand deutlich unterschritten wird.

Vor diesem Hintergrund und um die Sicherheit der benachbarten schutzbedürftigen Gebiete zu gewährleisten wird in der textliche Festsetzung Nr. 1.3 festgesetzt, dass Anlagen oder Teile von Anlagen, die Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden, im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden, es sei denn, die Betriebe können als Ergebnis eines Gutachtens einen angemessenen Sicherheitsabstand nachweisen. Maß der baulichen Nutzung

- **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

- Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 (1) der BauNVO wird das Maß der überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet auf 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgesetzten Höchstwert. Dieser Wert ist ausreichend, um die gewünschten gewerblich nutzbaren Anlagen realisieren zu können.

Die gesamte Grundfläche, aus der die GRZ ermittelt wird, setzt sich aus folgenden Grundflächen zusammen:

- der baulichen Anlagen,
- der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- der Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und
- der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Innerhalb dieses Bebauungsplanes darf die Obergrenze der Grundflächenzahl vollständig ausgenutzt werden, sofern nicht andere Festsetzungen dieses Bebauungsplans dagegen stehen (z. B. Baugrenzen). Diese Festsetzungen entsprechen dem Ziel größtmöglicher Flexibilität und Ausnutzung der Grundstücke.

- Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Wert der Geschossflächenzahl für das Gewerbegebiet von 1,6 liegt unterhalb des Höchstwertes gemäß § 17 der BauNVO für gewerbliche Bauflächen.

Diese Nutzungsziffer entspricht den bisher zulässigen Höchstwerten in den angrenzenden gewerblichen Bereichen und ist als ausreichend anzusehen.

- Zahl der Vollgeschosse

Im Hinblick auf die Geschossigkeit wird im gesamten Bebauungsplangebiet eine zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben und erscheint im Hinblick auf seine Lage im Gewerbeschwerpunkt an der Schapener Straße bzw. im Übergangsbereich zu dem benachbarten Siedlungsbild der angrenzenden gewerblichen Bauflächen sowie zu den angrenzenden Freiflächen verträglich. Die Geschossigkeit ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt und orientiert sich somit am Bestand in der Umgebung. Sie wird im Ge-

werbegebiet jedoch gleichzeitig mit einer Höhenbeschränkung versehen, um eine zu große Höhenentwicklung zu unterbinden.

- **Maximale Gebäudehöhen**

Durch die Festsetzung einer maximaler Gebäudehöhe (GH) im Gewerbegebiet sollen die neuen Baukörperhöhen die Höhen der benachbarten Betriebsanlagen berücksichtigen, aber auch gleichzeitig limitiert werden.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14 m. Diese in der Nutzungsschablone festgesetzten Höhen sind die maximal Höhen der Oberkanten der Baukörper.

Die v. g. maximalen Baukörperhöhen dürfen in Ausnahmefällen für einzelne technisch bedingte Anlagen (Schornsteine, Abluftkamine, Silos u. a.) überschritten werden, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführungen innerhalb der Höhengrenze möglich ist. (Textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Maß der Gebäudehöhen entspricht somit den Vorgaben auf den angrenzenden Gewerbeflächen, so dass mit diesen Festsetzungen die Baukörperhöhen des vorhandenen Bestandes nicht überschritten werden.

- **Bauweise**

Für die Gewerbeflächen wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die besagt, dass hier wie bei einer offenen Bauweise allseitig Grenzabstände einzuhalten sind, größeren Gebäudelängen von mehr als 50 m jedoch zulässig sind, um großvolumigen Betriebsgebäude und -anlagen realisieren zu können. (Textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Grenzabstände regeln sich nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

- **Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)**

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen im Plangebiet wird entsprechend den Erfordernissen der geplanten Gewerbebebauung bzw. unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestands vorgenommen, um den Flächenansprüchen der Gebietsnutzungsform als Gewerbegebiet gerecht werden zu können.

3.2 Oberirdische Bahnanlagen

Im Plangebiet verläuft die Bahnstrecke Rheine-Quakenbrück. Die Bahnlinie wird seit längerem nicht mehr betrieben.

Mit Bescheid vom 12.02.2015 hat das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover, u. a. die im Plangebiet gelegenen Flächen von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt. Durch die Freistellung endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn.

Zugleich endet für die Flächen gemäß § 38 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) das eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg. Damit sind diese Flächen wieder vollständig in die Planungshoheit der Gemeinde Beesten zurückgefallen.

Zu beachten ist allerdings, dass die stillgelegte Nebenbahnstrecke sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Ems-

land (RROP 2010) als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ (LROP Abschnitt 4.1.2 Ziffer 04 Satz 2 und RROP 2010 Abschnitt 4.3 Ziffer 01 Satz 1) als Ziel der Raumordnung verbindlich gesichert ist.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei der daraus folgenden Handlungspflicht der Gemeinde ist zu unterscheiden, ob es sich um freihaltende oder zuweisende Festlegungen mit Zielqualität handelt. Die raumordnerische Freihaltung eines Standortes oder einer Trasse für eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme (vgl. § 13 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 ROG 2017) begründet in der Regel keine Handlungspflicht dahingehend, bei Verwirklichung dieser Maßnahme tatsächlich von dem Standort oder der Trasse Gebrauch zu machen. In der Regel soll durch ein solches Ziel nur sichergestellt werden, dass eine Verwirklichung der Maßnahme auf diesem Standort oder dieser Trasse durch inzwischen vorgenommene Funktions- oder Nutzungszuweisungen anderer Planungsträger nicht erschwert oder unmöglich gemacht wird, und sei es durch Steigerung von Entschädigungsforderungen (vgl. Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Loseblattkommentar, Stand Februar 2018, § 1 Rn. 65).

Bei dem hier zu beachtenden Ziel handelt es sich lediglich um ein derartiges Freihalteziel.

Um dieses zu erreichen, bedarf es nicht der Festsetzung einer Bahnanlage durch den Bebauungsplan, sondern lediglich der nachrichtlichen Übernahme.

Da die Gemeinde nicht den Willen hat, für wenige hundert Meter eine Bahntrasse verbindlich festzusetzen, reicht die nachrichtliche Übernahme als „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ nach § 9 Abs. 6 BauGB unter Verwendung des Planzeichens Nr. 5.2.1 Bahnanlagen unter Hinweis auf das Ziel der Raumordnung im LROP und RROP aus. (siehe Kapitel 5 Nachrichtliche Übernahmen)

3.3 Waldflächen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 soll vor allem der Engpass bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen behoben werden.

Aus diesem Grund werden diese benötigten Flächen südlich der Schapener Straße (L 57) bereitgestellt.

Der zu diesem Zweck gewählte Standort liegt in unmittelbarer Nähe zu einer Waldfläche, die mit einem Kiefernforst auf Binnendünen bestanden ist. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde dieser Waldbestand berücksichtigt und als Fläche für die Forstwirtschaft mit der Zweckbestimmung Wald ausgewiesen. Die derzeitige Bestandsfläche ist ca. 14.313 m² groß.

Um die Gewerbeflächen erschließen zu können ist ein geringfügiger Waldeingriff im nordwestlichen Bereich der Forstfläche für eine Straßenverbindung der Planstraße A zur Straße Am Bahnhof unumgänglich. Auf der westlich der Planstraße A verbleibende Restfläche bleibt die Waldfunktion deshalb ebenfalls nicht mehr erhalten; sie wird daher zu einer GE-Fläche umgewandelt. Der hieraus resultierende Waldeingriff beträgt ca. 1.400 m². Die vorhandene Waldfläche soll östlich der Planstraße A im Zuge der Planung um ca. 2.000 m² erweitert werden.

Mit dieser Maßnahme entsteht eine Aufforstungsfläche zwischen dem Waldbestand und den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen, so dass die Funktionen des Waldes erhalten bleiben bzw. der notwendige Waldeingriff ausgeglichen wird.

Zum Schutz des neu geschaffenen südlichen Waldrandes wurde eine 5 m Breite Fläche (F 5) zur Ausbildung eines artenreichen Krautsaumes ausgewiesen.

Darüber hinaus wurde zur Sicherung, Pflege und Entwicklung des Waldrandes festgesetzt, dass südlich dieser Entwicklungsfläche F 5 im GE-Gebiet auf einer Breite von 3 m nördlich der Baugrenze, die Anlage von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie La-

gerflächen und das Überschreiten der Baugrenzen von Gebäuden und Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie es der § 23 Abs. 3 BauNVO erlaubt, unzulässig sind. (Textliche Festsetzung Nr. 5.1)

Gleichzeitig wird mit diesen Maßnahmen erreicht, dass ein gem. § 50 des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) erforderlicher Abstand zwischen der zukünftigen Bebauung und den Bäumen des Walbestandes (Höhe > 15,00 m) von 8,00 m eingehalten werden kann.

3.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Zwischen der Bahnlinie und der Straße Am Bahnhof, in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches hat sich ein schützenswertes Siedlungsgehölz mit einer Scherrasenfläche entwickelt.

Dieser vorhandene Aufwuchs wird durch Festsetzungen einer Fläche (F 1) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert. Zusätzlich wird festgesetzt, dass dieser Bereich mit Ersatzpflanzungen ergänzt werden kann. (Textliche Festsetzung Nr. 8.1)

- **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf beiden Seiten der Bahnlinie, im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes, sind die mit F 2 bis F 4 festgesetzten öffentlichen Grünflächen umgrenzt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Auf diesen Flächen werden Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung des vorhandenen Bestandes festgesetzt, um den aus dieser Gewerbegebietentwicklung resultierenden Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. (Textliche Festsetzung Nr. 8.2 bis 8.4)

Zur Sicherung des Bestandes und zur Entwicklung eines neuen Waldrandes wird der Waldbereich zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (F 5) umgrenzt. Innerhalb dieser Fläche soll sich ein artenreicher Krautsaum entwickeln. (Textliche Festsetzung 8.5)

- **Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Entlang der Straße Am Bahnhof (im nordwestlichen Teil des Plangebietes) ist ein schützenswertes Einzelbaumexemplar (großkronige Winterlinde) vorhanden, das als zu erhalten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt wird, um diesen ortsbildprägenden Baum in seinem Bestand zu sichern. Weitere besonders schützenswerte Einzelbaumbestände kommen im Plangebiet nicht vor.

3.5 Regelungen für den Denkmalschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich der „Bahnhof Beesten“. Hierbei handelt es sich um ein Denkmalensemble im Sinne § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Die Denkmalgruppe ist im Verzeichnis des Landes Niedersachsen mit der Kennziffer 454003Gr0004 registriert und besteht aus folgenden Gebäuden:

454003.00016F002 Güterabfertigung, Beesten, Am Bahnhof 3

454003.00016F003 Toilettenhaus, Beesten, Am Bahnhof 3

454003 00016M001 Empfangsgebäude, Beesten, Am Bahnhof 3

An der Erhaltung sowie am Schutz dieser Denkmalgruppe und seiner einzelnen Bestandteile besteht ein öffentliches Interesse. Daher bedürfen jegliche Bau- und Sanierungsmaßnahmen an bzw. in den Gebäuden gemäß § 10 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Diese Baudenkmale werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB als „Einzeldenkmale die dem Denkmalschutz unterliegen“ bzw. als „Ensemble das dem Denkmalschutz unterliegt“ nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.
(siehe Kapitel 5 Nachrichtliche Übernahmen)

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 8 NDSchG) im Einzelfall die denkmalpflegerischen Anforderungen über den in der Begründung des Bebauungsplanes festgesetzten Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen können.
(siehe Kapitel 6 Hinweise)

Jegliche Baumaßnahmen an und im Nahbereich der o. g. drei Baudenkmäler sind gemäß § 10 NDSchG genehmigungspflichtig. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist bei der weiteren Planung frühzeitig einzubeziehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 werden zwar Baumaßnahmen im Umfeld der Baudenkmale vorbereitet. Diese Maßnahmen werden ausschließlich östlich der Baulinie durchgeführt, so dass eine Gefährdung durch Überplanung oder eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nicht zu befürchten ist, da diese von den neunten GE-Flächen durch Grünstreifen voneinander getrennt bzw. abgeschirmt sind.

3.6 Festsetzungen und Kennzeichnungen entlang der L 57

In Bezug auf die vorhandene Landesstraße 57 (Bahnhofstraße/Schapener Straße) liegt das Plangebiet außerhalb einer anbaurechtlichen oder verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt. Aus diesem Grund bestehen entlang der Landesstraße anbaurechtliche Beschränkungen.

Entlang der L 57 gilt eine 20 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße. Die Zone wurde in den Plan eingetragen und mit „20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG“ nachrichtlich gekennzeichnet.

- **Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG**

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

Außerdem gilt entlang der L 57 die 40 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße). Die Baubeschränkungszone wurde ebenfalls in den Plan eingetragen und mit „40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG“ nachrichtlich gekennzeichnet. (siehe hierzu: Kapitel 5 Nachrichtliche Übernahme)

- **Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG**

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

- **Zu- und Abfahrverbot**

Das in der Planzeichnung auf einer Länge von 20 m entlang der Straße Am Bahnhof und entlang der L 57 festgesetzte Zu- und Abfahrverbot dient der Sicherstellung, dass keine Zufahrten (auch zur Unterhaltung der vorhandenen Waldflächen sowie des vorhandenen Gehölzbestandes) hergestellt werden und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 57 nicht beeinträchtigt wird.

3.7 Umgrenzung von Flächen für die Beseitigung von Abwasser

Das BauGB eröffnet die Möglichkeit, Flächen, die für die Ableitung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser notwendig sind, festzusetzen. Gemäß § 9 Abs. 14 BauGB zählt zum Begriff Abwasser auch das Niederschlagswasser.

- **Regenwasserrückhaltegraben**

Entlang der Südwestseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine Fläche für die Beseitigung von Abwasser ausgewiesen, in der ein Regenwasserrückhaltegraben (RRG) angelegt wird, der zur Oberflächenentwässerung des gesamten Plangebietes erforderlich ist. Dieser Rückhaltegraben dient der gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers von den Straßenverkehrsflächen aus dem Plangebiet in die vorhandene Vorflut des südöstlich gelegenen Schardinger Grabens.

Diese als **RRB** gekennzeichnete Fläche für die Beseitigung von Abwasser ist naturnah anzulegen, an geeigneten Stellen sind standortheimische Laubgehölze, wie zum Beispiel Weiden und Schwarzerlen, zu pflanzen. (Textliche Festsetzung Nr. 8.6)

3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Teilgebietes GE 5 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine 5 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde Beesten ausgewiesen.

Diese noch grundbuchlich zu sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind notwendig, um die erforderliche Regenwasserleitung über private Grundstücke herstellen und verlegen zu können, so dass das anfallende Regenwasser aus dem Plangebiet ordnungsgemäß dem entlang der südlichen Plangebietsgrenze angeordneten Regenwasserrückhaltegrabens zugeführt werden kann. Gleichzeitig kann die Gemeinde innerhalb dieser Flächen auf kurzem Wege die notwendigen Leitungsverbindungen zwischen den öffentlichen Straßenflächen der Planstraße A und dieser Entwässerungsanlage herstellen und zu Wartungszwecken befahren. (Textliche Festsetzung Nr. 7.1)

4 Umweltbericht

4.1 Aufgabenstellung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Gemeinden verpflichtet, gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB (Baugesetzbuch) für die "Belange des Umweltschutzes" eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen, wird im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Aussagen und Detaillierungsgrad den Anforderungen an einen verbindlichen Bauleitplan entsprechen.

Dieser Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange. Im Bebauungsplan ist für jede Fläche eine parzellenscharfe Nutzung festgelegt.

Beurteilungsgrundlage für die Umweltprüfung ist der Realzustand.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) abgearbeitet, die nicht Bestandteil des Umweltberichtes ist, sie werden zusammenfassend dargestellt und die Ergebnisse der SAP werden bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt.

Nach Auswertung und Abwägung der Umweltbelange werden die daraus resultierenden möglichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dargestellt.

Die Größe des Plangebietes für den Bebauungsplan beträgt 7,1 ha.

Die Samtgemeinde Freren beabsichtigt im Bereich der Mitgliedsgemeinde Beesten einen Bebauungsplan für Gewerbebetriebe südlich der Bahnhofstraße, Landesstraße L 57, aufzustellen, um der Nachfrage nach neuen gewerblich nutzbaren Grundstücken Genüge zu leisten. Das für die Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Gebiet liegt östlich der ehemaligen Bahnlinie Rheine – Quakenbrück und wird als Ackerfläche genutzt, im Norden befindet sich ein mit Kiefernwald bestocktes Areal.

Durch die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (zuletzt geändert 30.6.2017) sind für Bauleitplanungsverfahren Umweltberichte zu erstellen, nach § 4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung aufzufordern, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Der Umweltbericht enthält die erforderliche Eingriffsbeurteilung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem BauGB. Neben der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes werden mögliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Umweltbericht wird nach den in der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a BauGB (Stand 6 / 2017) dargestellten Bestandteilen gegliedert.

Der artenschutzrechtliche Aspekt wird in der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ abgearbeitet, die nicht Bestandteil des Umweltberichtes ist, die Ergebnisse werden zusammenfassend dargestellt und bei der Umweltprüfung berücksichtigt.

4.2 Inhalt und wichtigste Ziele

- **Angaben zum Standort**

Die Gemeinde Beesten beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 östlich des ehemaligen Bahnhofs Beesten neue Gewerbegrundstücke auszuweisen. Das für die Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Areal besteht zum großen Teil aus einer intensiv genutzten Ackerfläche, die im Westen an die Bahnlinie Quakenbrück – Rheine und im Norden an eine Kiefernwaldfläche grenzt, die in den Geltungsbereich ebenso wie die Bahnlinie integriert wird. Nach Westen und Süden grenzen weitere Ackerflächen an das Plangebiet. Die Bahnlinie, deren Gleise zum großen Teil demontiert sind, ist von Birken- und Ahornpionierwald bestockt. Westlich der Bahntrasse befinden sich das Bahnhofs- und einige Nebengebäude, die unterschiedlichen Nutzungen unterliegen bzw. zur Zeit nicht genutzt werden. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich Park- u. Lagerflächen. Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Landesstraße L 57 an.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bahnhof Beesten, die Entfernung zur Ortsmitte Beesten beträgt ca. 2 km in nordwestlicher Richtung. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich weitere gewerblich genutzte Areale, nördlich der Landesstraße gibt es Wohnbebauung, mit vereinzelter gewerblicher Nutzung. Der Ortsteil Bahnhof Beesten ist von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung im Nahbereich der Bahnlinie geprägt.

Das Plangebiet wird als GE-Gebiet ausgewiesen, der vorhandene Wald wird als Waldfläche dargestellt. Für die Plangebietserschließung werden ca. 1.400 m² Kiefernwald beseitigt. Die Bahntrasse wird als Fläche für Bahnanlagen im Bebauungsplan dargestellt, parallel dazu wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Plangebietserschließung erfolgt von Westen, von der Straße Am Bahnhof, mit einer Kreuzung der Bahnlinie. Die Erschließungsstraßen im Plangebiet enden im Osten jeweils in einer Wendeanlage. Im Süden des Plangebietes wird ein Regenrückhaltebereich angelegt. Vorhandene Grünstrukturen westlich der Bahnlinie werden erhalten und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, dies bezieht sich auch auf einen markanten Einzelbaum, Winterlinde, im Nordwesten des Plangebietes.

Im Norden des Plangebietes wird der Kiefernwald als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen, ergänzt um eine Neuaufforstung im Süden, mit vorgelagertem Krautsaum als Waldrandergänzung. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 2.100 m². Zwischen vorhandenem Pionierwald (auf der Bahntrasse und nach Osten angrenzend) und dem GE-Gebiet wird eine öffentliche Grünfläche zur Waldrandentwicklung ausgewiesen.

Der äußerste nordwestliche Bereich des Plangebietes liegt außerhalb des Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung, der Großteil des Plangebietes befindet sich innerhalb dieses Gebietes. Für die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen werden mit einer kleinen Ausnahme nur Ackerflächen in Anspruch genommen, die vorhandenen Gehölzbestände bleiben fast vollständig erhalten. Der Pionierwald im Bereich der Bahnanlage bleibt erhalten, auch wenn der Bereich als Fläche für Bahnanlagen im B-Plan dargestellt wird. Eine Beseitigung erfolgt erst, wenn die Bahnlinie reaktiviert wird.

Im Süden des Plangebietes wird eine naturnah gestaltete Regenrückhalteeinrichtung angelegt. Aus naturschutzfachlicher Sicht werden fast ausschließlich Flächen ohne besondere Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz überbaut.

- **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Das B-Plan Gebiet soll als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 ausgewiesen werden. Aus Lärmschutzgründen werden Lärmkontingentierungen für die einzelnen GE-Flächen festgesetzt.

In den GE-Flächen ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer abweichenden Gebäudelänge (länger als 50 m) vorgesehen. Die Gebäudehöhe ist auf 14 m maximal festgelegt.

Im Norden des Plangebiets sind eine 20 m Bauverbotszone und 40 m breite Baubeschränkungszone parallel zur Landesstraße ausgewiesen. Die Baugrenzen im Plangebiet halten einen ausreichend großen Abstand zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Bei der GE-Teilfläche (GE 6), die an die Grünfläche F 5 (Waldsaumstreifen) grenzt, wird ein Überschreiten der Baugrenze zur Grünfläche hin ausgeschlossen, ebenso die Errichtung von Nebenanlagen.

Das ehemalige Bahnhofsgebäude und das ehemalige Gebäude für die Güterabfertigung unterliegen dem Denkmalschutz als Ensemble und jeweils als Einzelanlage, dies ist im Bebauungsplan dargestellt. Das unbelastete Oberflächenwasser von den Gebäudedächern ist auf den Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Das Oberflächenwasser von Verkehrsflächen (unterschiedlicher Nutzung) wird in eine Regenrückhalteeinrichtung im Süden des Plangebietes eingeleitet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Westen, von der Straße Am Bahnhof über eine 10 m breite Erschließungsstraße.

Zur Grünordnung/Artenschutz sind folgende textliche Festsetzungen bzw. Hinweise getroffen:

Auf der mit F 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern nach § 9 (1) 25. BauGB ist vorhandene Bepflanzung dauerhaft zu erhalten, Ergänzungspflanzungen sind zulässig.

Auf der mit F 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20. BauGB sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten.

Die Rasenfläche ist mit Sträuchern flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzliste: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Pfaffenhütchen (*Euponymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*).

Die mit F 3 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20. BauGB ist der Sukzession zu überlassen. In den Randbereichen ist eine 3m Breite Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzliste: Salweide (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*).

Die mit F 4 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20. BauGB sind der Sukzession zu überlassen.

An geeigneten Stellen ist an der Ostseite eine Ergänzungspflanzung zur Waldrandentwicklung anzulegen. Pflanzliste: Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*).

Die mit F 5 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20. BauGB ist als artenreicher Krautsaum zu entwickeln. Die Mahd erfolgt im Einjahresturnus, mit Mahdgutabfuhr.

An der Südseite des als Fläche für die Forstwirtschaft gekennzeichneten Bereichs nach § 9 (1) 15. u. (6) BauGB ist eine flächige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste: Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus silvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Weissdorn (*Crataegus monogyna*).

Die als RRG gekennzeichnete Fläche für die Beseitigung von Abwasser (Regenwasserrückhaltegraben) ist naturnah anzulegen. An geeigneten Stellen sind Weiden und Schwarzerlen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Das auf Dachflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Hinweise zum Artenschutz:

Das Herrichten der Plangebietsfläche hat im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar zu erfolgen. Wenn diese Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist die Fläche auf Bodenbrüter zu untersuchen. Sollten Bodenbrüter angetroffen werden, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode aufzuschieben.

Bei Umbauarbeiten an Fassaden und Dächern von vorhandenen Gebäuden sind vor Beginn der Arbeiten die betroffenen Bauteile von einer fachkundigen Person auf Gebäudebrüter und Fledermäuse zu untersuchen. Bei Befund ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Gehölzrodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. nach § 39 BNatSchG zulässig.

- **Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

| Bezeichnung | Fläche |
|-----------------------|--------|
| GE-Gebiet | 3,7 ha |
| Straßenverkehrsfläche | 0,6 ha |
| Bahnanlage | 0,7 ha |
| Waldfläche | 1,4 ha |
| Grünflächen | 0,5 ha |
| Regenrückhaltefläche | 0,5 ha |
| Summe | 7,1 ha |

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an neu zu versiegelnder Fläche beträgt ca. 3 ha.

4.3 Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich des B-Planes

- **Fachgesetze**

Für das Bebauungsplanverfahren ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.9.2004, zuletzt geändert 30.6.2017, anzuwenden, dies schließt die Umweltprüfung ein.

Die Eingriffsregelung wird nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.7.2009 (in Kraft getreten 1.3.2010), zuletzt geändert 30.6.2017, abgearbeitet.

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) wird ebenso nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt und ist nicht Bestandteil des Umweltberichtes, das Ergebnis wird im Umweltbericht im Kapitel „Stellungnahme zum Artenschutz“ zusammenfassend dargestellt, die Ergebnisse werden Bestandteil der Umweltprüfung.

Relevant sind die europäischen Vogelarten und die im FFH-Anhang IV aufgeführten Tier- und Pflanzenarten. Zu prüfen ist, ob Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten zerstört oder beschädigt werden bzw. ob Individuen getötet werden. Trifft dies zu, ist der Eingriff unzulässig. Ausnahmen von dem Verbot sind möglich wenn:

Der Eingriff aus zwingenden Gründen des öffentlichen Interesses begründbar ist, keine zumutbaren Alternativen möglich sind und der aktuelle bzw. gute Erhaltungszustand der betroffenen Arten sichergestellt ist. Diese Verbotstatbestände treten nicht ein, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- u. Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Um dies zu erreichen sind bei Bedarf vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF = Continuous ecological functionality = dauerhafte ökologische Funktionalität) durchzuführen, die zum Zeitpunkt des Eingriffs schon wirksam sein müssen. Nahrungs- und Jagdhabitats fallen nicht unter den Verbotstatbestand.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erfüllt, da für zwei betroffene Brutvogelarten (Blaumeise u. Fasan), deren Fortpflanzungs- u. Ruhestätten beseitigt werden, auf benachbarten Flächen Ausweichquartiere zur Verfügung stehen. Damit bleibt die ökologische Funktion dieser beiden Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten, dies ist artenschutzrechtlich nicht von Belang.

Im Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21.3.2002, zuletzt geändert 13.10.2011, ist im § 8 Waldumwandlung ausgeführt, dass es einer Genehmigung für die Waldumwandlung nicht bedarf, wenn diese durch Regelungen in einem Bebauungsplan erfolgt. Durch die Bebauungsplanaufstellung werden ca. 1.400 m² Wald beseitigt, dafür erfolgt im Plangebiet eine Ersatzaufforstung mit einer Größe von ca. 2.100 m².

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998, zuletzt geändert am 24.2.2012, ist postuliert: Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das für die Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Gelände, speziell die GE-Flächen, wird als Acker genutzt und ist als gestörter Standort einzustufen. Der zu erhaltende Kiefernwald im Norden stockt auf einem Binnendünenareal mit wenig ausgeprägtem Relief.

Bei der Ausweisung von GE-Flächen kann dem Postulat des Bodenschutzgesetzes nicht Folge geleistet werden, da innerhalb der GE-Flächen ein maximaler Versiegelungsgrad von 80% möglich ist. In den gärtnerischen Freianlagen wird das Schutzgut Boden nicht überbaut.

Dort werden sich wieder natürlichere Bodenareale entwickeln. Vorhandene naturnahe Bodenareale werden nur in geringem Maß beeinträchtigt, die übrigen naturnahen Bodenbereiche bleiben erhalten.

Nach Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31.7.2009, in Kraft getreten 1.3.2010, zuletzt geändert am 8.4.2013, und Niedersächsischem Wassergesetz NWG vom 19.2.2010/22.6.2010 sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts wird beeinträchtigt, da nur das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen zur Versickerung zu bringen ist.

Das auf versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird dem örtlichen Wasserkreislauf entzogen, es wird über eine Regenrückhalteeinrichtung verzögert in die Vorflut abgeleitet.

Die auf das Baugebiet einwirkenden Emissionen sind gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung vom 08.07.2004 / 8.4. 2013 zu berücksichtigen. Im Bundesimmissionsschutzgesetz ist postuliert, dass Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden sollen.

Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich, im Bebauungsplan sind Lärmkontingentierungen vorgeschrieben und Richtungssektoren dargestellt. Gerüche aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind im Plangebiet als hinnehmbar einzustufen.

- **Fachplanungen**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland 2010 (RROP) ist der Geltungsbereich des Plangebietes im östlichen Teil als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotentials- dargestellt. Am westlichen Rand ist die Bahnlinie Rheine - Quakenbrück als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt. An die Bahnstrecke grenzen Flächen an, die als Vorhandene Bebauung/bauleitplanerisch gesicherter Bereich im RROP dargestellt sind. In der äußersten Nordostecke des Geltungsbereiches verläuft die Grenze eines Vorbehaltsgebietes für Trinkwassergewinnung, so dass sich der überwiegende Teil des Planbereiches innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes befindet. An der Nordgrenze des Bebauungsplangebietes ist die Bahnhofstraße/Schapener Straße (L 57) als Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. Nordwestlich und südöstlich grenzen weitere Flächen an, die im RROP als vorhandener Bebauung/bauleitplanerisch gesicherter Bereich gekennzeichnet sind.

Die Bebauungsplanaufstellung widerspricht nicht den Zielen des RROP 2010, eine angemessene, ortsspezifische, gewerblichen Entwicklung zu initiieren, um innerörtliches Flächenpotential zu aktivieren und Flächen zu arrondieren.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Freren ist der größte Teil des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die 49. Flächennutzungsplanänderung, die diesem Bauleitplanungsverfahren vorangestellt ist, wird diese Fläche zu einer gewerblichen Baufläche umgewandelt, so dass dieser Bebauungsplan gemäß des geänderten FNP aufgestellt werden kann.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland ist der an der Schapener Straße stockende Kiefernwald auf Binnendünen als Integrationsfläche 1. Priorität Wald dargestellt. Dies sind Flächen, die grundsätzlich für Kompensationsmaßnahmen als geeignet im LRP eingestuft sind.

Durch die Darstellung im Bebauungsplan wird dieser Vorgabe Genüge geleistet, der Bereich wird erhalten.

- **Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt gemäß RROP innerhalb eines großflächigen Vorbehaltsgebietes für die Trinkwasserversorgung, nur im Nordwesten gibt es einen kleinen Teilbereich, der nicht in das Vorbehaltsgebiet fällt.

Besonders geschützte Biotop, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen und nicht in der weiteren Umgebung.

Im Kapitel Schutzgut Tiere und Pflanzen werden die Auswirkungen auf Tierarten dargestellt und bewertet.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt u. der Umweltauswirkungen

In den folgenden Ausführungen wird der aktuelle Umweltzustand, bezogen auf jedes Schutzgut, dargestellt und bewertet, vor allem hinsichtlich der geplanten Veränderungen. Darauf aufbauend werden die zu erwartenden Veränderungen beschrieben und bewertet.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden herausgestellt, damit daraus Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher, negativer Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, besonders im Hinblick auf die Bestimmung von Kompensationsmaßnahmen.

Bei der Bewertung der Schutzgüter werden die Wertstufen beim Ist-Zustand "gering", "mittel" und "hoch" verwendet. Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter werden die Bewertungskriterien, im negativen Sinne, „keine“, „geringe“, „mittlere“ und „hohe“ verwendet.

In der zusammenfassenden Bewertung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter in „erheblich“ und „unerheblich“ unterteilt.

Bei der Schutzgüterbewertung wird bei der Bestandsbewertung der Realzustand als Bewertungsgrundlage herangezogen.

Durch die Bebauungsplanaufstellung treten folgende Veränderungen im Plangebiet ein:

- Umwandlung der Ackerfläche zu GE- u. Erschließungsflächen, Versiegelung
- Umwandlung der Ackerfläche im Süden zu einer Regenrückhalteeinrichtung, naturnahe Bauweise
- Teilbeseitigung des Kiefernwaldes und des Pionierwaldes für die Erschließung / GE-Fläche
- Aufforstung auf der Ackerfläche, in Erweiterung des vorh. Waldes, mit Saumstreifen
- Entwicklung eines Gehölzrandes an der Ostseite des Pionierwaldes
- Erhalt eines Großteils der Grünstrukturen westlich der Bahnlinie
- Erhalt des Pionierwaldes im Bereich der Gleisanlage, auch wenn im B-Plan dieser Bereich als Gleisanlage dargestellt wird.
- Reduzierung der Versickerungsrate durch Oberflächenwasserableitung in die Vorflut.

In den folgenden Betrachtungen wird jeweils auf die o. a. Aufstellung verwiesen, eine erneute Detailbeschreibung wird nicht vorgenommen.

4.4.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet fungiert als Fläche für landwirtschaftliche Nutzungen und als Wald. Im Randbereich sind Bestandsgebäude, die zum Teil für verschiedene Nutzungen zur Verfügung stehen.

Aufgrund der aktuellen Nutzungen hat der Planbereich keine Bedeutung für die Naherholung, die Flächen können nur sehr eingeschränkt betreten werden.

Für das Schutzgut Mensch hat der Planbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden neue Gewerbeflächen ausgewiesen, um neue Betriebe dort anzusiedeln, wodurch neue Arbeitsplätze entstehen, dies wirkt sich positiv auf das Bruttosozialprodukt aus. Durch die Überbauung der Ackerfläche wird die landwirtschaftliche Produktionsfläche verringert, dies ist im Hinblick auf die Erzeugung von Lebensmitteln als negativ einzustufen. Da es sich bei der betroffenen Fläche um eine, nach heutigen Maßstäben gemessen, kleine Fläche handelt, die keinen optimalen Flächenzuschnitt aufweist, sind die Auswirkungen auf das Ertragspotential als weniger relevant einzustufen. Durch die Herausnahme der Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung werden die geruchlichen Emissionen, die von der Fläche durch das Ausbringen von Dünger ausgehen, reduziert.

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht. Durch den Bau und durch den Betrieb der dort zulässigen Anlagen / Betriebe sind keine Erschütterungen zu erwarten, die sich negativ auf angrenzende Bereiche auswirken. Ebenso werden keine gefährlichen Abfälle erzeugt.

Lichtemissionen, die über eine übliche Straßen- u. Gebäudebeleuchtung hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind gering bis mittel, der Eingriff ist erheblich.

- **Geruchsmissionen (landwirtschaftliche Tierhaltung)**

Aufgrund der großen Abstände zu landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben, auf denen intensive Tierhaltung betrieben wird, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine erheblichen Geruchsmissionen auftreten. Aus geruchstechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE).

- **Geruchsmissionen (landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung)**

Im näheren Umfeld des neuen Gewerbegebietes, vor allem im Süden und Osten, grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Bei der Bewirtschaftung dieser Ackerflächen sind Immissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten, im angrenzenden Plangebiet nicht auszuschließen. Die möglichen Immissionen sind jedoch gering und werden als ortsübliche Vorbelastung anerkannt. (siehe Kapitel 6 Hinweise)

Ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen Gewerbe und Landwirtschaft scheint deshalb im Plangebiet bei gegenseitiger Rücksichtnahme gesichert.

- **Lärmmissionen (Gewerbe)**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 22 plant die Gemeinde Beesten die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich Siedlungsansätze, die als Wohngebiete im Außenbereich einzustufen sind. Verbunden mit der Bebauungsplanaufstellung und der daraus zu entwickelnden Bebauung/Nutzung sind Lärmmissionen zu erwarten.

Im Auftrag der Gemeinde Beesten wurde die Geräuschsituation durch Gewerbelärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ und der 49. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren durch die Ingenieurgesellschaft Zech GmbH² ermittelt und beurteilt.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend auszugsweise und zusammengefasst dargestellt:

- **Beurteilungsgrundlagen**

Für die Beurteilung von Schallmissionen durch Gewerbeanlagen bzw. -betriebe ist im Rahmen der städtebaulichen Planung die DIN 18005-1 in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen.

² Schalltechnischer Bericht Nr. LL12439.1/02 zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ der Gemeinde Beesten, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 09.10.2018

Die TA Lärm bildet nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz die Grundlage zur Ermittlung und zur Beurteilung von Geräuschimmissionen im Rahmen von Genehmigungsverfahren für gewerbliche und industrielle Anlagen.

Neben dem Verfahren zur Ermittlung der Geräuschbelastungen nennt die TA Lärm Immissionsrichtwerte, bei deren Einhaltung im Regelfall ausgeschlossen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich gewerblicher oder industrieller Anlagen vorliegen. Die Immissionsrichtwerte sind abhängig von der Gebietsnutzung und von der energetischen Summe der Immissionsbeiträge aller relevant einwirkenden Anlagen, die der TA Lärm unterliegen, einzuhalten.

Die Beurteilungszeit tags ist die Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Als Beurteilungszeitraum nachts ist gemäß TA Lärm die lauteste Stunde in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr zu betrachten.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm entsprechen mit Ausnahme der Werte für Kerngebiete (MK), die nach TA Lärm gleichgestellt sind mit Mischgebieten (MI) und für Urbane Gebiete den schalltechnischen Orientierungswerten für Industrie- und Gewerbelärm des Beiblattes zu DIN 18005-1.

Demnach sind in der Nachbarschaft des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 bzw. Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm zu berücksichtigen. Die Lage der zu betrachtenden Immissionspunkte ist der Anlage 1 zu entnehmen. Die Immissionspunkte liegen entweder im unbepflanzten Außenbereich und werden mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes eingestuft, oder befinden sich in den Gewerbegebieten der Nachbarschaft, für die rechtskräftige Bebauungspläne gelten.

Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 bzw. TA Lärm

| Immissionspunkte | Gebietsausweisung bzw. -einstufung | Schalltechnische Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte in dB(A) | |
|---|------------------------------------|--|--------|
| | | tags | nachts |
| IP 01 - Bahnhofstraße 11 | MI | 60 | 45 |
| IP 02 - Schapener Straße 1 | MI | 60 | 45 |
| IP 03 - Schapener Straße 2 | MI | 60 | 45 |
| IP 04 - Schapener Straße 3 | MI | 60 | 45 |
| IP 05 - Schapener Straße 5 | MI | 60 | 45 |
| IP 06 - Schapener Straße 7 | MI | 60 | 45 |
| IP 07 - Schapener Straße 7A | MI | 60 | 45 |
| IP 08 - Schapener Straße 8 | MI | 60 | 45 |
| (IP09 - Am Bahnhof 3)* | (GE) | (65) | (50) |
| IP 10 - Am Bahnhof 2 | GE | 65 | 50 |
| IP 11 - Wohnhaus Gewerbepark | GE | 65 | 50 |
| IP 12 - B-Plan 14, Baugrenze 12/62 Nord | GE | 65 | 50 |
| IP 13 - B-Plan 14, Baugrenze 12/62 Süd | GE | 65 | 50 |
| IP 14 - Am Bahnhof 4 | MI | 60 | 45 |

* Das Gebäude des ehemaligen Bahnhofs liegt im Plangebiet und ist bei der Kontingentierung nach DIN 45691 nicht zu berücksichtigen.

Bei der Beurteilung der Geräuschsituation ist die bereits vorhandene bzw. plangegebene Gewerbelärmvorbelastung mit zu berücksichtigen. Bei der pauschalen Betrachtung der Gewerbelärmvorbelastung wurden Grundlagen und Annahmen der daraus resultierenden Immissionszielwerte auf der Basis vorliegender Unterlagen und Untersuchungen herangezogen.

Die Immissionspunkte IP 10 bis IP 13 befinden sich innerhalb rechtskräftig festgesetzter Gewerbegebiete. Für letztere wird angenommen, dass die Vorbelastung die hier geltenden Immissionsrichtwerte ausschöpft aber nicht überschreitet und die geplanten Gewerbeflächen hier nur einen (gemäß TA Lärm) nicht relevanten Zusatzbeitrag liefern dürfen. Eine irrelevante Zusatzbelastung liegt gemäß TA Lärm dann vor, wenn die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschritten werden.

o Berechnungsergebnisse

Die Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes wurden auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen kontingentiert. Im Rahmen dieser Kontingentierung wurden zum einen die konkret für den Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzten Gewerbeflächen berücksichtigt. Zusätzlich wurde eine im Südosten an das Bebauungsplangebiet angrenzende Fläche vorsorglich mit in die Kontingentierung aufgenommen, da sie im Rahmen der 49. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren ebenfalls als Gewerbefläche vorgesehen ist (Teilflächen LEK 8 und 9). Bei einer späteren Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Erweiterungsbereich kann dann direkt auf die hier vorliegende Kontingentierung und die Vorschläge für die textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden. Im jetzt vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 22 sind dann vorerst nur die entsprechenden Flächen (Teilflächen LEK 1-7) relevant.

Das kontingentierte Gebiet wurde demnach in insgesamt 9 Teilflächen unterteilt, welche in der Anlage 1 dargestellt sind. Unter Berücksichtigung der in der für die Beurteilung der Geräuschimmissionen von gewerblichen Anlagen heranzuziehenden TA Lärm genannten Voraussetzungen werden die Gewerbegebietsflächen innerhalb des Plangebietes wie folgt kontingentiert:

Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691

| Teilfläche | Flächengröße in m ² | Emissionskontingent L_{EK} in dB | |
|------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------|
| | | tags | nachts |
| LEK 1 | 663 | 72 | 59 |
| LEK 2 | 1.811 | 61 | 50 |
| LEK 3 | 2.838 | 60 | 50 |
| LEK 4 | 8.800 | 63 | 46 |
| LEK 5 | 7.611 | 65 | 48 |
| LEK 6 | 5.466 | 70 | 45 |
| LEK 7 | 9.837 | 66 | 44 |

Unter Zugrundlegung dieser Ergebnisse werden die einzuhaltenden Zielwerte an den jeweiligen Immissionsorten zum Teil um bis zu 10 dB unterschritten, sodass zur effektiven Nutzung der Plangebietsflächen entsprechende richtungsabhängige Zusatzkontingente zu definieren sind.

Für die entsprechenden Richtungssektoren, in denen Unterschreitungen der einzuhaltenden Zielwerte zu erwarten sind, können dann entsprechende Zusatzkontingente optimiert werden.

Die Emissionskontingente L_{EK} sowie die in verschiedenen Sektoren zulässigen Zusatzkontingente und die entsprechenden Sektorengrenzen (Anlage 2) werden im Bebauungsplan mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen angegeben. Dadurch wird gewährleistet, dass das Plangebiet nicht zu unzulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft beitragen kann. (siehe hierzu Kapitel 4.5.4.1 Schutzgut Mensch)

o Auswirkung der Geräuschkontingentierung auf das Bahnhofsgebäude

Im ehemaligen Bahnhofsgebäude (Am Bahnhof 3) existiert eine wohl nicht genehmigte Wohnnutzung, die sich innerhalb des Plangebietes befindet und bei der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 nicht berücksichtigt wird.

Um im Vorfeld der Planung sicherzustellen, dass durch die angrenzenden fremdgenutzten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 keine unzulässige Zusatzbelastung hervorgerufen wird, wird die durch die zugehörigen Emissionskontingente zu erwartende plangegebene Gewerbelärsituation, bezogen auf betriebliches Wohnen, das im Bauleitplan nicht ausgeschlossen werden soll, betrachtet.

Für die Beurteilung der Schallimmissionen am Bahnhofsgebäude durch die festzusetzenden Emissionskontingente der angrenzenden fremdgenutzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 22 werden die aus diesen Teilflächen resultierenden Beurteilungspegel gemäß DIN 45691 an den 3 relevanten Immissionspunkten am Gebäude berechnet und den Zielwerten für die Geräuschkontingentierung gegenübergestellt. Die Teilfläche $L_{EK} 2$, auf dem sich das Bahnhofsgebäude befindet, wurde dabei als eigengenutzte Fläche ausgespart.

Unter Zugrundelegung der Vorbelastungsbetrachtung und den aufgeführten Emissionskontingenten ergeben sich die nachfolgenden Werte für das Bahnhofsgebäude (IP 09):

Anteilige Beurteilungspegel für den alten Bahnhof durch die Emissionskontingente

| Immissionsort | Nutzung | Geschoss | Immissionszielwert in dB(A) | | Beurteilungspegel durch festzusetzende Emissionskontingente in dB(A) | |
|---------------|---------|----------|-----------------------------|--------|--|----------|
| | | | tags | nachts | L_{rT} | L_{rN} |
| IP 09 nord | GE | 1. OG | 63 | 47 | 59 | 41 |
| IP 09 ost | GE | 1. OG | 65 | 50 | 60 | 42 |
| IP 09 süd | GE | 1. OG | 63 | 48 | 59 | 42 |

Aus diesen Berechnungsergebnissen geht hervor, dass die Immissionszielwerte an den maßgeblichen Immissionspunkten am Bahnhofsgebäude tags um mindestens 4 dB und nachts um mindestens 6 dB unterschritten werden. Damit ist in Bezug auf eine gewerbliche Wohnnutzung im ehemaligen Bahnhofsgebäude mit keiner unzulässigen Lärmbelastung durch gewerbliche Nutzung auf angrenzenden Flächen im Plangebiet Nr. 22 zu rechnen.

- **Verkehrslärmimmissionen**

Im Sinne der Lärmvorsorge ist in der Regel auch die Verkehrslärmbelastung von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Landesstraße L 57 "Schapener Straße" auf das Plangebiet zu berücksichtigen. Allerdings sind aufgrund des großen Abstandes der Gewerbeflächen von mindestens ca. 70 Metern zur L 57 Beurteilungspegel durch Verkehrslärm zu erwarten, die einen Richtwert von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts erheblich unterschreiten.

Diese Einschätzung basiert auf einer Auswertung der Straßenverkehrszählung 2010 an einer Zählstelle zwischen Messingen und Beesten. Auf Grund der angegebenen Verkehrsmengen (ohne Prognoseberechnung) mit einem DTV = 3.811 KFZ/24 h sowie LKW-Anteilen von 4 % tags und 6 % nachts ist die Verkehrslärsituation im Plangebiet als unkritisch einzuschätzen. Unter der Annahme, dass im vorliegenden Fall die schalltechnischen Orientierungswerte von 65 dB(A) tags/55 dB(A) nachts im Bereich der Gewerbeflächen eingehalten werden, sind keine ausgleichenden Maßnahmen im Sinne der Lärmvorsorge zu optimieren. Auf eine Detailberechnung mit Auslegung von schalltechnischen Anforderungen gemäß DIN 4109 wurde daher verzichtet.

4.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die angrenzende Bereiche wurde eine Biotoptypenkartierung gemäß Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) durchgeführt. (Anlage 3)

Im Bestandsplan sind die Biotoptypen und die vorkommenden Gehölzarten dargestellt, die Gehölze sind gemäß der Altersstrukturklassen (bezogen auf den Stammdurchmesser in Brusthöhe = BHD) des Kartierschlüssels erfasst worden.

Altersstrukturklassen:

- J BHD bis 7 cm
- I BHD 7 cm – 20 cm
- II BHD 21 cm – 50 cm
- III BHD 51 cm – 80 cm
- IV BHD ab 80 cm

Das Plangebiet wird von folgenden Biotoptypen geprägt:

- Ackerfläche (A) im Zentrum
- Kiefernwald auf Binnendünen (WKC, d) mit Waldkiefer der Altersstrukturklasse II bis III als Bestandsbildner. Als Begleitholzarten treten dort Hasel, Schwarzer Holunder, Eberesche, Stieleiche, Spätblühende Traubenkirsche, Ilex, Adlerfarn, Drahtschmiele, Faulbaum und Ziergehölze im nördlichen Randbereich auf.
- Im Bereich der Bahnanlage (Gleise zum Teil demontiert) stockt Birken-Ahorn-Pionierwald der Altersstrukturklasse J bis II, als Begleitholzarten treten dort Stieleiche, Zitterpappel, Weide, Robinie, Brombeere und Sandbirke auf.
- Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Grünanlage mit Scherrasenflächen (GRA) und einem Siedlungsgehölz (HSE) Dominanz heimische Gehölze, der Altersstrukturklasse J bis II.
- Südlich des o. a. Bereichs befindet sich ein Park- / Lagerplatz (OVS-S), dort stockt ein markanter Einzelbaum (HBE) der Altersstrukturklasse IV, eine Winterlinde.
- Weiter nach Süden liegt ein Gartengrundstück (PHZ) mit Zierhecke (BZH) in der Peripherie und einigen Einzelbäumen (HBE) der Altersstrukturklasse II, Stieleichen.
- Die vorhandene Bebauung im Westen des Plangebietes, an der Straße Am Bahnhof, wird von Versiegelungen (OVS), Gebäuden unterschiedlicher Ausprägung und Ruderalfluren (UHM) geprägt.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Osten eine mit Fichtenforst (WZF) bewaldete Parzelle, dort dominiert Rotfichte der Altersstrukturklasse II den Bestand, Stieleiche und Sandbirke treten vereinzelt als Begleitholzarten hinzu.

An die Ackerfläche des Plangebietes grenzen im Osten und Süden weitere Ackerflächen an, im Südosten verläuft außerhalb des Plangebietes eine Feldhecke (HFM) mit Stieleichen und Sandbirken der Altersstrukturklasse I bis II, als Begleitholzarten kommen dort Zitterpappel, Weide, Pfaffenhütchen, Hundsrose und Brombeere vor. Innerhalb der Feldhecke verläuft ein Entwässerungsgraben. Der Birkenpionierwald der Gleisanlagen setzt sich außerhalb des Plangebietes in gleicher Ausprägung nach Süden fort.

Die im Plangebiet vorkommenden Pionierwaldstrukturen und der Kiefernwald auf Binnendünen haben eine besondere Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz. Die Bereiche westlich der Bahnlinie haben wie die Ackerfläche eine geringe Bedeutung.

Für das Schutzgut Tiere u. Pflanzen hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden die wertbestimmenden Gehölzstrukturen in der Realität zum großen Teil erhalten (die Bahntrasse bleibt mit dem Pionierwald unberührt, obwohl sie planungsrechtlich als Gleisanlage ausgewiesen wird und damit eine Beseitigung der Pionierwaldstruktur verbunden wäre). Durch die Ausweisung einer Fläche für Bahnanlagen auf den Pionierwaldflächen entsteht planungsrechtlich ein Eingriff in den Gehölzbestand, der aber, nach Absprache mit der Fachbehörde, erst bei einer tatsächlichen Beseitigung (dessen Zeitpunkt heute noch nicht erkennbar ist) kompensiert werden muss.

Für die Erschließung wird ein Teilbereich des Pionierwaldes und des Kiefernwaldes beseitigt. Im Plangebiet entstehen teilweise neue Gehölzstrukturen und Saumstreifen, als Abstandsflächen zu den verbleibenden Gehölzstrukturen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze sind mittel, der Eingriff ist erheblich.

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche wurden eine Brutvogelerfassung und eine Fledermauskartierung vom Diplombiologen Klaus-Dieter Moormann durchgeführt. Die Erfassungen erfolgten im Zeitraum vom März bis August 2017.

Brutvögel:

Im Bereich des Kiefernwaldes wurden folgende Arten festgestellt: Kleiber, Ringeltaube, Gartenbaumläufer, Sumpfmeise, Rabenkrähe, Wintergoldhähnchen, Elster, Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Gartenrotschwanz, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke.

Diese Arten sind streng an Gehölze gebunden, es handelt sich um Freibrüter und Höhlenbesiedler (Baumhöhlen, Nistkästen), die keinen Bezug zu der Ackerfläche haben.

Im Bereich der Ackerfläche wurde ein Fasanenrevier festgestellt.

Im Bereich der Pionierwaldareale kommen folgende Arten vor: Ringeltaube, Blaumeise, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Gartenbaumläufer, Fitis, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Baumpiper, Zilpzalp. Bei diesen Arten handelt es sich ebenso um Gehölzbesiedler, die an diesen Lebensraum gebunden sind, einen Bezug zu der Ackerfläche gibt es nicht.

Im Bereich der vorhandenen bebauten Grundstücke (Gebäude und Freiflächen) wurden Hohltaube und Dohle (beide Gebäudesiedler), Buchfink, Zilpzalp, Zaunkönig und Zilpzalp festgestellt.

Diese Arten sind mit Ausnahme der beiden Gebäudebesiedler auch Gehölzbesiedler.

Im Bereich der Grünanlage im Nordwesten der Plangebietsfläche wurde als Gehölzbesiedler Kohlmeise/ Blaumeise (Baumhöhle / Nistkasten) und Zilzalp erfasst.

Außerhalb des Plangebietes wurden im Bereich der bebauten Grundstücke nördlich der Landesstraße als Gehölzbesiedler Mönchsgrasmücke, Blaumeise, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Buchfink, Grünfink, Zaunkönig, Zilpzalp, Feldsperling festgestellt. Als Gebäudebesiedler kommt dort der Hausrotschwanz vor.

Diese Arten haben keinen Bezug zur Plangebietsfläche.

In dem Fichtenforst, der an das Plangebiet grenzt, wurden folgende Gehölzbesiedler festgestellt: Kohlmeise, Wintergoldhähnchen, Blaumeise, Eichelhäher, Rotkehlchen und Baumpiper.

Diese Arten sind streng an Gehölze gebunden und haben keinen Bezug zu der Ackerfläche.

Alle o. a. Brutvogelarten sind nach BNatSchG besonders geschützt und sind weit verbreitet.

In einer Entfernung von ca. 200 m nördlich des Plangebietes wurde ein streng geschützter Waldkauz kartiert, der nach Aussage des Gutachters nicht das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzt.

Für das Schutzgut Brutvögel hat das gesamte Plangebiet eine mittlere Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden die Reviere (Fortpflanzungs- u. Ruhestätte) von einer Blaumeise (Höhlenbesiedler) und eines Fasans (Offenlandbesiedler / Ackerrand) beseitigt.

Bei Arbeiten an den Bestandsgebäuden kann es zu Konflikten mit den dort angetroffenen Gebäudebesiedlern (Hohltaube u. Dohlen) kommen.

Für Blaumeise und Fasan gibt es unmittelbar im Plangebiet (Blaumeise) und ans Plangebiet angrenzend (Fasan) Ausweichquartiere, so dass der Eingriff nicht artenschutzrelevant ist.

Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und den Betrieb der Erschließungsstraßen werden im Plangebiet, nur im Bereich der aktuell als Acker genutzten Fläche, zusätzliche Lichtquellen ermöglicht. Da sich der Planbereich am Rand des besiedelten Raumes befindet und keine besonders lichtempfindlichen Arten vorhanden sind, wird die zusätzliche Beleuchtung nicht als beeinträchtigender Faktor eingestuft.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Brutvögel sind gering, der Eingriff ist unerheblich.

Bei der Fledermauserfassung wurden weder an Gebäuden noch an Bäumen Quartiere festgestellt. Jagdaktivitäten von Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus wurden in den Randbereichen der Gehölzstrukturen (Kiefernwald, Pionierwald) und im Bereich der Straße Am Bahnhof festgestellt.

Die Ackerfläche hat für die Fledermäuse keine Bedeutung als Jagdhabitat, die als Nahrung fungierenden Insekten sind an die Randstrukturen der Gehölzbestände gebunden, der Maisacker ist ohne Bedeutung für sie.

Für das Schutzgut Fledermäuse hat der Planbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden die Fledermausleitlinien nicht tangiert, die geplante Bebauung hält einen ausreichend großen Abstand zu den Gehölzen ein, es werden zusätzlich Saumstreifen entwickelt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fledermäuse sind gering, der Eingriff ist unerheblich.

Am Südrand des Kiefernwaldes auf Binnendünen befindet sich ein Ameisenhaufen der Roten Waldameise im Übergangsbereich zu der Ackerfläche.

Durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche bzw. durch die geplante Erweiterung der Kiefernwaldfläche nach Süden durch eine Aufforstung wird der Standort des Ameisenhaufens nicht tangiert, er kann an seinem Standort verbleiben.

In der Gesamtschau sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen gering bis mittel, der Eingriff ist erheblich.

4.4.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist im Bereich der Ackerfläche eben, die mittlere Geländehöhe liegt dort bei ca. 33.50 m NN. Im Norden des Plangebietes, im Bereich des Kiefernwaldes, gibt es ein schwach ausgeprägtes Binnendünenrelief. Die Bereiche der Bahnanlagen und der Gebäude dort sind eben.

Der Ackerstandort und die Bahnanlagen sind als anthropogen überformte Areale einzustufen. Im Bereich der Pionierwaldareale haben sich auf gestörten Standorten Sekundärbiotope entwickelt. Im Bereich der befestigten Flächen (Gebäude, Verkehrswege, Lagerflächen) ist das Schutzgut Boden beseitigt. Die Ackerfläche unterliegt einer kontinuierlichen Bodenbearbeitung durch die landwirtschaftliche Nutzung. Naturnähere Bodenstrukturen befinden sich nur im Bereich der bestockten Areale. Gemäß der Bodenkundlichen Standortkarte Niedersachsen – Bremen fällt der Planbereich in die grundwassernahe, ebene Geest der maritim-subkontinentalen Flachlandregion.

Dort treten frische, stellenweise trockene oder feuchte grundwasserbeeinflusste Sandböden auf. Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist fluvialer Sand bzw. Flugsand. Es treten Gleypodsole, in höheren Lagen Podsole auf.

In der Gesamtschau hat der Geltungsbereich für das Schutzgut Boden eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden große Teile der Ackerfläche mit Gebäuden / Verkehrsflächen / Nebenanlagen versiegelt, dort wird das Schutzgut Boden beseitigt. Die verbleibenden unversiegelten Freiflächen / gärtnerischen Freianlagen innerhalb der GE-Flächen werden durch die Nutzung ähnlich wie durch eine Ackernutzung beeinträchtigt werden.

Im Bereich der Grünflächen werden die vorhandenen, naturnahen Bodenareale erhalten, zusätzlich werden Teile der Ackerfläche zu Grünflächen umgewandelt, dort werden die bisher erfolgten Bodenbeeinträchtigungen nicht mehr erfolgen. Dort werden sich langfristig naturnähere Bodenareale entwickeln. Im Bereich der bereits versiegelten Areale werden die vorhandenen Beeinträchtigungen weiterhin erfolgen, Entsiegelungen erfolgen nicht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind hoch, der Eingriff ist erheblich.

4.4.4 Schutzgut Wasser

Gemäß Geowissenschaftlicher Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Grundwasser, fällt das Plangebiet in einen Bereich mit einer jährlichen Grundwasserneubildungsrate von 100 mm/a bis 200 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers durch Einträge wird als mittel eingestuft. Die südlich des Plangebietes verlaufende Grundwassergleiche beträgt 35 m zu NN. Gemäß der bodenkundlichen Standorterkundung kann der maximale Grundwasserstand ca. 40 cm unter Oberkante Gelände liegen.

Auf Grund der aktuellen Nutzung des für die gewerblichen Bauflächen vorgesehenen Ackerareals und der Bodenverhältnisse (geringes Puffer- u. Speichervermögen) ist von Nährstoff- und Pestizideinträgen ins Grundwasser auszugehen.

Im Bereich der bestockten Areale erfolgen keine Einträge, ebenso nicht im Bereich der versiegelten Flächen, dort wird das Oberflächenwasser abgeleitet. Im Bereich aller unversiegelten Flächen kann das Oberflächenwasser versickern.

Für das Schutzgut Wasser hat der Untersuchungsraum eine geringe Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird ein großer Teil der Ackerfläche versiegelt, dort wird die ungehinderte Oberflächenwasserversickerung unterbunden, in den unversiegelten Freiflächen kann auch weiterhin das Oberflächenwasser versickern. Gemäß den textlichen Festsetzungen muss das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dächern dort versickert werden.

Das auf den versiegelten Flächen (Baugrundstücke u. Erschließungsstraßen) anfallende Oberflächenwasser wird über eine naturnah anzulegende Regenrückhalteeinrichtung der Vorflut zugeführt und damit dem örtlichen Wasserkreislauf entzogen.

Die Oberflächenwasserversickerungsrate wird sich reduzieren, was auch Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben wird. Der potentielle Eintrag von Nährstoffen und Pestiziden ins Grundwasser wird sich erheblich reduzieren, da die Ackernutzung aufgegeben wird. Innerhalb der bestockten Areale wird die Versickerungsrate nicht verändert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind mittel, der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist erheblich.

4.4.5 Schutzgüter Klima und Luft

Klimatisch betrachtet gehört der Landkreis Emsland zur gemäßigten Zone, im Grenzbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima.

Es herrscht ein feucht gemäßigtes Klima, mit relativ kühlen Sommern und verhältnismäßig warmen Wintern vor. Windgeschwindigkeit, Niederschlag und Temperatur weisen keine Extreme auf. Das Jahresmittel der Niederschläge liegt zwischen 650 und 750 mm/Jahr, die Hauptwindrichtung ist Südwesten (vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland).

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der versiegelten Bereiche an der Straße Am Bahnhof als Freilandklimatop einzustufen. Der Kiefernwald wird von einem Waldklimatop dominiert, der Bereich an der Straße Am Bahnhof ist als Siedlungsklimatop zu bewerten.

Klimatope mit besonderer Bedeutung im Plangebiet sind der Kiefernwald, die Pionierwaldbereiche und die Ackerfläche, dort wird nächtliche Kaltluft produziert und Sauerstoff gebildet. Das Plangebiet ist mikroklimatisch für angrenzende, besiedelte Bereiche wirksam und trägt dort zur Temperatursenkung bei. Makroklimatisch ist die Bedeutung der Plangebietsfläche gering, da der Ortsteil Beesten Bahnhof von landwirtschaftlich genutzten Bereichen umgeben ist, mit vereinzelt Gehölzbeständen.

Auswirkungen auf Beesten und andere Ortschaften gehen in klimatischer Hinsicht von der Plangebietsfläche nicht aus.

Für das Schutzgut Klima u. Luft hat das Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird ein Großteil der Ackerfläche versiegelt, so dass die Kaltluftproduktion erheblich abnehmen wird, dies wirkt sich unmittelbar auf die angrenzenden, bebauten Grundstücke aus. Durch den Erhalt fast aller mit Gehölzen bestockten Bereiche wird die Sauerstoffproduktion nicht beeinträchtigt. Die Mikroklimaveränderung wird auch im Plangebiet wirksam, dort wird sich eine Stadtklimatop einstellen, der von großen, versiegelten Flächen dominiert wird. Die Temperaturerhöhung dort, durch die Versiegelungen, wirkt sich auch auf angrenzende Bereiche aus.

Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben entstehen keine relevanten Wärmequellen, die zu einer Temperaturerhöhung im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen führt. Es erfolgt keine Ansiedlung von Produktionsstätten, die Abwärme erzeugen. Ebenso entsteht keine Strahlung durch die gewerbliche Nutzung, die sich negativ auswirkt. Der zusätzliche KFZ-Verkehr wird nur geringe zusätzliche Abgase im Plangebiet produzieren, da es sich nur um Zielverkehr handelt.

Um die Auswirkungen durch den Klimawandel (Erhöhung der Temperatur) zu mildern, erfolgt die Ausweisung/Entwicklung neuer Grünstrukturen und die Anlage eines Regenrückhaltebeckens, über dem Wasser verdunstet, was zur Temperatursenkung in der Umgebung beiträgt.

Im Rahmen einer dem Bebauungsplan nachgeschalteten Detailplanung für die Erschließungsstraßen erfolgt eine Durchgrünung mit Hochstammbäumen, deren Standorte erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden können.

Um den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken ist die Verwendung von erneuerbaren Energien grundsätzlich zu fördern, um den CO₂-Ausstoß bei der Energieerzeugung zu reduzieren.

Dies betrifft auch die Verwendung von Solarenergie zu, zur Vermeidung von CO₂ Emissionen. Einen weiteren Beitrag zur Reduzierung des Klimawandels können Dachbegrünungen auf Flachdächern leisten. Auf Ebene eines Bebauungsplanes können Vorgaben zur Verwendung von erneuerbaren Energien bzw. zu energieeffizienten Bauweisen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung von Gebäuden durch Dämmung) und zu Dachbegrünungen getroffen werden. Durch Förderprogramme auf Bundesebene sind Anreize geschaffen worden, Energie zu sparen, sodaß eine Vorgabe durch die Gemeinde nicht als notwendig angesehen wird.

Durch die Ansiedelung von Gewerbebetrieben sind keine Schadstoffemissionen zu erwarten, die sich negativ auf die Umgebung auswirken.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind mittel, der Eingriff in das Schutzgut Klima u. Luft ist erheblich.

4.4.6 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft unterscheidet man zwischen dem Vorhabensraum, dem Ort der geplanten Veränderungen, und dem visuellen Wirkraum, der einen größeren Raum betrachtet.

Der Vorhabensraum wird von den Landschaftsbildelementen Acker, Kiefernwald auf Binnendünen, Pionierwald und den bebauten Bereichen geprägt.

Im visuellen Wirkraum treten weitere Pionierwaldareale, ein Fichtenforst und gewerblich genutzte Grundstücke hinzu, ebenso die Landesstraße mit anteiligen Wohnbaugrundstücken.

Die bewaldeten Areale im Plangebiet sind Biotopstrukturen mit besonderer Bedeutung, die auch als landschaftsbildprägende Elemente einzustufen sind. Aufgrund der siedlungsnahen Lage des Plangebietes ist der Bereich dem Übergangsbereich zwischen bäuerlicher Kulturlandschaft und des besiedelten Bereichs zuzuordnen.

Für das Schutzgut Landschaft hat der Planbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird sich das Landschaftsbild im Vorhabensraum erheblich verändern, die Ackerfläche wird zum großen Teil mit Gebäuden überbaut, der freie Blick von Süden auf den Kiefernwald wird beseitigt. Da die vorhandenen bewaldeten Areale erhalten bleiben, ist die Landschaftsbildveränderung nur von Süden aus wahrnehmbar. Der Siedlungsrand wird verschoben. Ortsbildprägende Strukturen bleiben erhalten, werden aber in ihrer Erlebbarkeit reduziert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind im Plangebiet mittel, der Eingriff ist erheblich.

4.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsraum ist der Kiefernwald auf Binnendünen im weitesten Sinn der Definition als Kultur- und sonstiges Sachgut einzustufen, da es sich um eine historische Landnutzung handelt – Binnendünen wurden mit Kiefern bepflanzt, um das Umlagern der Dünen durch Winderosion zu verhindern.

Der Kiefernwald auf Binnendünen wird erhalten.

Das ehemalige Empfangsgebäude und das ehemalige Güterabfertigungsgebäude unterliegen nach Denkmalrecht dem Ensembleschutz bzw. sind als Einzelanlage nach Denkmalrecht geschützt und als Denkmalgruppe in das Verzeichnis des Landes Niedersachsen eingetragen.

Umbauarbeiten an den Gebäuden dürfen nur im Einklang mit dem Denkmalrecht vorgenommen werden. Denkmalgeschützte Gebäude gehören zu den Kultur- u. sonstigen Sachgütern.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter gibt es nicht, da der Kiefernwald erhalten bleibt und die denkmalgeschützten Gebäude nur im Rahmen einer vom Denkmalschutz genehmigten Art umgebaut werden dürfen. Der Eingriff ist unerheblich.

4.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen miteinander in einer engen Beziehung bzw. es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit ist eine komplexe Betrachtung der Wechselwirkungen erforderlich.

Das Plangebiet wird, wie in den vorherigen Kapiteln dargestellt, von der Ackerfläche im Zentrum, dem Kiefernwald auf Binnendünen im Norden, der stillgelegten Bahnanlage mit einem Pionierwald im Bereich der Gleisanlagen und den Gebäuden (ehemaliger Bahnhof und Nebengebäude) an der Straße Am Bahnhof gebildet.

Die bewaldeten Areale unterliegen keiner bzw. einer forstwirtschaftlichen Nutzung. Die Ackerfläche wird intensiv genutzt, damit verbunden sind Nährstoff- und Pestizideinträge ins Grundwasser, bedingt durch die Bodenverhältnisse (Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist fluviatiler Sand/Flugsand mit geringem Puffer- u. Speichervermögen).

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen von der Landesstraße und angrenzenden Gewerbebetrieben ein. Von der Ackerfläche gehen geruchliche Emissionen aus. Infolge der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet gibt es nur im Bereich des Kiefernwaldes natürliche Standortverhältnisse, dort ist das Binnendünenrelief unverändert. Im Bereich der Ackerfläche erfolgen kontinuierliche Bodenbearbeitungen, im Bereich der Bahnanlagen sind Versiegelungen unterschiedlicher Intensität erfolgt, die nicht vollständig versiegelten Bereiche sind mittlerweile mit Pionierwald bestockt.

Das Oberflächenwasser kann, mit Ausnahme der vollversiegelten Flächen am ehemaligen Bahnhof, ungehindert versickern. Die bewaldeten Bereiche sind typische Elemente der Kulturlandschaft, und als prägende Elemente für das Landschaftsbild einzustufen.

Innerhalb des Plangebietes wurden Jagdgebiete von drei Fledermausarten an den Rändern der Gehölzstrukturen festgestellt. Innerhalb der Gehölzbestände und im Bereich der Gebäude kommen 24 Brutvogelarten vor, auf der Ackerfläche kommt ein Fasan vor. Die mit Revier festgestellten Brutvogelarten sind besonders geschützt, streng geschützte Arten bzw. Rote-Liste-Arten sind nicht vertreten. Am Kiefernwaldrand befindet sich ein Waldameisenhaufen.

Ein Teil der Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz als Ensemble bzw. als Einzelanlagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein anthropogen überformter Standort, mit naturnahen Elementen in der Peripherie. Der Bereich gehört zur Kulturlandschaft, die in diesem Teil von Beesten Bahnhof in vorhandene Siedlungsstrukturen hineinragt.

In der Gesamtbewertung hat das Areal eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Schutzgüter.

4.4.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffes ist eine komplexe Betrachtung der Wechselwirkungen bzw. der Schutzgüter untereinander erforderlich. Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Bewertungskategorien verwendet: „Erheblich“, „nicht erheblich“.

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird die Ackerfläche zu Gewerbegrundstücken und zu Erschließungsstraßen umgewandelt, damit verbunden sind Versiegelungen, Reduzierung der Versickerungsrate und Veränderung des Mikroklimas. Ebenso wird das Landschaftsbild der Kulturlandschaft verändert.

Zusätzlich wird für die Erschließung des Baugebietes ein kleiner Teilbereich des Kiefernwaldes beseitigt, damit verbunden ist die Beseitigung der Fortpflanzungs- u. Ruhestätte von Brutvögeln. Auf der Ackerfläche wird die Fortpflanzungs- und Ruhestätte eines Fasans beseitigt.

Zur Reduzierung der Eingriffsfolgen sind der Erhalt des Kiefernwaldes (abzüglich der Teilfläche für die Erschließungsstraße) mit einer Ergänzungspflanzung nach Süden und der Erhalt der Pionierwaldareale vorgesehen. Auch dieser Bereich wird nach Osten erweitert, so dass eine neue Randstruktur entsteht. Von den Betrieben des Gewerbegebietes gehen Lärmemissionen auf die Bebauung in der Umgebung aus, durch eine Lärmkontingentierung werden diese Emissionen auf das zulässige Maß begrenzt.

Im Plangebiet entstehen neue Arbeitsplätze, die landwirtschaftliche Nutzung muss dafür aufgegeben werden.

Auf das Plangebiet wirken geruchliche Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ein. Die vorhandenen Kultur-/Sachgüter (Bahnhofsensemble u. Kiefernwald auf Binnendünen) bleiben erhalten und unterliegen einem Schutz.

Durch den Betrieb werden auf die Umgebung keine relevanten Erschütterungen ausgehen, da sich in einem GE-Gebiet keine Betriebe ansiedeln können, deren Produktion mit Erschütterungen verbunden ist. Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass gefährliche Abfälle und Schadstoffe erzeugt werden.

Durch die Erschließungsstraßen- und durch die Gebäudebeleuchtungen wird die allgemeine Helligkeit im Plangebiet, nur im Bereich der Ackerfläche, zunehmen, dies wirkt sich indirekt auf die angrenzenden bestockten Bereiche aus.

Da bereits in der unmittelbaren Umgebung eine diffuse Beleuchtung vorhanden ist, ist die Erhöhung nur in den Randbereichen wirksam und führt nicht zu erheblichen Störungen von Brutvögeln und Fledermäusen.

Durch die Versiegelungen im Plangebiet wird eine Temperaturerhöhung im Plangebiet erfolgen, die sich auch anteilig auf unmittelbar angrenzende Bereiche auswirkt, gemildert wird dies durch den Erhalt der vorhandenen, bewaldeten Areale, dies ist ein Beitrag zum Klimaschutz, ebenso die Herrichtung eines Regenrückhaltebeckens, über dem Kaltluft entsteht.

In der Gesamtschau sind die Umweltauswirkungen erheblich, zur Kompensierung sind Maßnahmen im Plangebiet und auf externen Flächen erforderlich.

| Schutzgut | Umweltauswirkung | erheblich | unerheblich |
|---------------------|---|------------------|--------------------|
| Mensch | Neuer Gewerbestandort, Lärm | * | |
| Pflanzen/Tiere | Beseitigung von Lebensräumen | * | |
| Boden | Versiegelung | * | |
| Wasser | Reduzierung der Versickerungsrate | * | |
| Klima/Luft | Mikroklimaveränderung, Erhöhung des Versiegelungsgrades | * | |
| Landschaft | Große Gebäude | * | |
| Kultur- / Sachgüter | Erhalt des Gebäudeensembles, Erhalt des Kiefernwaldes auf Binnendünen | | * |

4.5 Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

4.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind erhebliche und unerhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft und Klima u. Luft werden negativ verändert. Das Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter wird nicht verändert.

Das Schutzgut Mensch profitiert durch Ausweisung eines Gewerbestandortes und wird durch zusätzlichen Lärm beeinträchtigt. Es entstehen neue Versiegelungen, Lebensräume werden beseitigt, das Kleinklima und das Landschaftsbild werden verändert.

Die Versickerungsrate wird reduziert, damit reduziert sich auch die Grundwasserneubildungsrate.

Das Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter bleibt unverändert, der Bestand wird gesichert. Der Umweltzustand wird sich durch die Baugebietsausweisung erheblich verändern, da der Anteil der versiegelten Flächen erheblich zunimmt und das Landschaftsbild sich erheblich verändert, aus den Ackerarealen werden versiegelte Bereiche.

Durch den Betrieb im Plangebiet werden zusätzliche Geräusche entstehen, eine Begrenzung ist festgelegt. Licht- und Abgasemissionen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle, Abfälle besonderer Art werden nicht entstehen, Erschütterungen erfolgen nicht. Mit der Ansiedlung und dem Betrieb von Gewerbebetrieben sind keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Schadstoffe werden durch Gewerbebetriebe nicht erzeugt.

Durch die notwendig werdende Kompensation auf externen Flächen, siehe Kapitel 4.7.3, werden dort die Schutzgüter aufgewertet, so dass der Eingriff vollständig kompensiert wird. Zusätzlich erfolgen Maßnahmen im Plangebiet, um vorhandene Biotopstrukturen zu erhalten und zu schützen.

4.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden würde, würde die vorhandene Situation mit der Ackernutzung erhalten bleiben und damit auch die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch diese Nutzung. Der Pionierwald würde sich weiter zu einem Klimaxstadium entwickeln, der Kiefernwald würde weiter forstwirtschaftlich genutzt werden.

4.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach §1 (6) 7. BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Im Vorfeld ist eine Abstimmung zwischen den Erfordernissen der Stadt- u. Landschaftsplanung erfolgt, um ein möglichst umweltverträgliches Bebauungskonzept zu entwickeln, dies erfolgte in mehreren Rückkopplungsschritten zwischen Stadt- u. Landschaftsplanung.

Besonders auf der Grundlage der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Erweiterung / Änderung von Siedlungsflächen zu beurteilen und darauf aufbauend Vermeidungs-/ Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen/ vorzuschlagen.

Als Verminderungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen zu werten:

- Standortwahl, es wird eine Ackerfläche überbaut.
- Besondere Biotopstrukturen werden erhalten.
- Das Oberflächenwasser wird zum Teil zur Versickerung gebracht.
- Zum Schutz vor Lärm sind Lärmkontingentierungen im Bebauungsplan festgesetzt.
- Gehölzrodungsarbeiten sind nur in geringem Umfang erforderlich, sie erfolgen außerhalb der gesetzlichen Schonzeit, § 39 BNatSchG.
- An vorhandenen Gehölzbeständen werden neue Randstrukturen entwickelt.
- Bereits versiegelte Flächen werden einbezogen.

4.5.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes und der Umweltbestandteile können umweltbezogene Zielvorstellungen für die Bebauungsplanaufstellung abgeleitet werden. Folgende Zielvorstellungen werden formuliert:

- Versickerung des Oberflächenwassers.
- Versiegelung von Nebenflächen mit durchlässigen Wegebaumaterialien.
- Entwicklung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz wird in Kapitel 4.6 abgearbeitet, dort wird der Eingriff nach dem Städtetagsmodell bewertet und der Kompensationsumfang ermittelt.

4.5.4.1 Schutzgut Mensch

Durch die Bebauungsplanaufstellung können neue Arbeitsplätze entstehen. Durch Lärmkontingentierungen ist sichergestellt, dass die Lärmimmissionen die gesetzlichen Vorgaben erfüllen.

Auf der Grundlage der erarbeiteten schalltechnischen Untersuchungen ist die Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes (GE) möglich, wenn Maßnahmen zur Verminderung der Schallbelastung (Emissionskontingente) festgesetzt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes und auf Empfehlung des schalltechnischen Gutachters werden zur Begrenzung des Gewerbelärms folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 je m^2 weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.

| Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m² | | |
|--|----------------------------------|------------------------------------|
| | L_{EK}, tags | L_{EK}, nachts |
| Teilfläche L_{EK} 1 (= GE 1) | 72 | 59 |
| Teilfläche L_{EK} 2 (= GE 2) | 61 | 50 |
| Teilfläche L_{EK} 3 (= GE 3) | 60 | 50 |
| Teilfläche L_{EK} 4 (= GE 4) | 63 | 46 |
| Teilfläche L_{EK} 5 (= GE 5) | 65 | 48 |
| Teilfläche L_{EK} 6 (= GE 6) | 70 | 45 |
| Teilfläche L_{EK} 7 (= GE 7) | 66 | 44 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. (Textliche Festsetzung Nr. 2.1)

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 | $L_{EK, \text{zus}}$ in dB(A) tags | $L_{EK, \text{zus}}$ in dB(A) nachts |
|------------------------|--|--|--|
| Sektor A | 0° - 20° | 1 | 0 |
| Sektor B | 20° - 78° | 5 | 4 |
| Sektor C | 78° - 98° | 8 | 7 |
| Sektor D | 98° - 165° | 0 | 13 |
| Sektor E | 165° - 250° | | |
| Sektor F | 250° - 342° | | |
| Sektor G | 342° - ° | | |
| Bezugspunkt | UTM-Koordinaten x = 32.399.150 y = 5.809.075 | | |
| Bezugsachse 0°: Nord | | | |

Die Prüfung auf Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK, \text{zus}, k}$ zu ersetzen ist. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionskontingente innerhalb von Teilgebieten ist unter Berücksichtigung der zugehörigen Teilimmissionssituation zulässig." (Textliche Festsetzung Nr. 2.2)

Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert 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."

(Textliche Festsetzung Nr. 2.3)

Aufgrund der Aufnahme der o. g. Formulierungen für die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II" der Gemeinde Beesten sind somit aus schalltechnischer Sicht keine Anhaltspunkte gegeben, dass auf Basis der zu Grunde zu legenden Regelwerke unzulässige Schallimmissionen durch das neue Plangebiet zu erwarten wären.

4.5.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vorhandene bewaldete Areale bleiben zum großen Teil erhalten, neue Randstrukturen werden entwickelt. Es erfolgt eine Aufforstung.

Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird extern kompensiert, siehe Kapitel 4.7.3.

4.5.4.3 Schutzgut Boden

Ca. 20 % der Gewerbegebietsgrundstücke dürfen nicht versiegelt werden, dort verbleiben ungestörte Bodenareale. Bestockte Bereiche werden mit naturnahen Bodenarealen erhalten.

Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Boden wird extern kompensiert, siehe Kapitel 4.7.3.

4.5.4.4 Schutzgut Wasser

Durch die vorgesehene Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück wird ein Teil des Oberflächenwassers dem örtlichen Wasserkreislauf nicht entzogen.

Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Wasser wird extern kompensiert, siehe Kapitel 4.7.3.

4.5.4.5 Schutzgut Klima und Luft

Über den verbleibenden Gehölzbeständen wird weiterhin Sauerstoff produziert.

Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Klima u. Luft wird extern kompensiert, siehe Kapitel 4.7.3.

4.5.4.6 Schutzgut Landschaft

Biotopstrukturen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild bleiben erhalten.

Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Landschaft wird extern kompensiert, siehe Kapitel 4.7.3.

4.5.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden erhalten.

4.6 Stellungnahme zum Artenschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz, zuletzt geändert 30.6.2017, sind die artenschutzrechtlichen Belange im §44 geregelt. Im §45 sind die Ausnahmetatbestände geregelt. – In das BNatSchG 2010 ist der Stand des Bundesnaturschutzgesetzes 12/2008 („Kleine Novelle“) übernommen worden. Zu betrachten sind die Europäischen Vogelarten, die Arten nach FFH – Anhang – I V.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

- 1) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Wenn einer oder mehrere Verbotstatbestände erfüllt werden ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Die Prüfung im Rahmen der SAP ist durchzuführen für:

- Das Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/ oder Fortpflanzungsstätten
- Das Tötungsverbot
- Das Störungsverbot

Nach §44 (5) BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) tritt bei Vorhaben im Sinne des § 18 (2) BauGB das Verbot nach §44 (1) 1. BNatSchG nicht ein, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Dies betrifft die FFH – Anhang - IV-Arten, die europäischen Vogelarten und die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) 2 (besonderer Schutz für gefährdete Arten) geschützt sind.

Gleiches gilt für Pflanzenarten nach FFH-Anhang-IV-Arten, Buchstabe b. Sind anders besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffes bzw. Vorhabens kein Verstoß des Zugriffsverbotes vor.

Nahrungs- und Jagdhabitats fallen nicht unter den Verbotstatbestand (Urteil BVerwG 11.01.2001, 4C 6.00 I), es sei denn, diese sind essentiell.

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt vor, wenn diese von den Individuen der betroffenen Art nicht mehr dauerhaft besiedelt werden können, oder wenn die Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ihre Funktion für die darin lebenden Individuen nur noch eingeschränkt wahrnehmen kann.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten bzw. für die europäischen Vogelarten ist eine Ausnahme von den Verboten möglich, sofern das Vorhaben bzw. der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art begründbar ist.

Darüber hinaus dürfen keine zumutbaren Alternativen zur Verfügung stehen und der aktuelle Erhaltungszustand der europäischen Vogelarten sowie der günstige Erhaltungszustand der nach FFH-Richtlinie Anhang IV Arten müssen trotz des Eingriffs gewährleistet sein.

In diesem Kapitel wird das Ergebnis der Speziellen Artenschutzprüfung (SAP) zusammenfassend dargestellt, Details können der SAP entnommen werden.

Gemäß der Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Emsland erfolgten eine Biotoptypenkartierung, eine Fledermauserfassung und eine Brutvogelerfassung.

Nach Infodienst Naturschutz Niedersachsen des NLÖ / NLWKN 1/1994 und aufgrund der Biotopausstattung können im und außerhalb des Plangebiets als planungsrelevante Tiergruppen Brutvögel, Fledermäuse und eventuell Ameisen vorkommen.

Das Brutvogelgutachten und das Fledermausgutachten wurden vom Diplombiologen Klaus-Dieter Moormann erstattet, die Biotoptypenkartierung erfolgte durch den Verfasser.

Der Untersuchungsraum erstreckte sich im Norden auf die Bebauung nördlich der Landesstraße, im Osten auf die ans Plangebiet angrenzenden Flächen, ebenso im Süden. Im Westen wurden die Bereiche bis westlich der Straße Am Bahnhof erfasst.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Rodung von Gehölzen (Kiefernwald auf Binnendünen, Pionierwald, Ziergehölze) und die Überbauung der Ackerfläche verbunden.

Pflanzen:

Nach Anhang II, IV, V der FFH-Richtlinie bzw. streng geschützte Pflanzenarten (nach Bundesartenschutzverordnung) wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz werden durch die Bebauungsplanaufstellung für Pflanzen nicht erfüllt, da relevante Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen.

Brutvögel:

Bei der Brutvogelerfassung wurden im Plangebiet 25 Brutvogelarten mit 62 Fortpflanzungs- u. Ruhestätten festgestellt.

Es handelt sich überwiegend um Gehölzbesiedler (Freibrüter, Bodennahbrüter, Höhlenbrüter), die streng an die im Plangebiet vorkommenden bewaldeten Strukturen gebunden sind. Auf der Ackerfläche wurde ein Fasanenrevier erfasst.

Im Bereich der Bestandsgebäude wurden die Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von Gebäudebrütern festgestellt, Hohltaube u. Dohle.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Fortpflanzungs- u. Ruhestätten des Fasans (Offenlandbesiedler) und einer Blaumeise (Höhlenbesiedler) beseitigt.

Beide betroffenen Arten können auf angrenzende, gleich strukturierte Flächen ausweichen, so dass die ökologische Funktion der beiden betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Bei Umbauarbeiten an Dachflächen bzw. Fassaden der Bestandsgebäude können eventuell die Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von Dohle und Hohltaube beseitigt werden, je nach Art der geplanten Arbeiten.

In den Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen worden, dass vor Durchführung dieser Arbeiten die betroffenen Bauteile auf Gebäudebrüter zu untersuchen sind. Bei Befund ist das weitere Vorgehen mit der Fachbehörde abzustimmen.

Dies bedeutet, dass die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode aufzuschieben sind und dass dann vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) am Gebäude (bautechnische Vorkehrungen, dass Nistmöglichkeiten am Gebäude verbleiben) durchgeführt werden.

Da Dohlen hinsichtlich der Standorte ihrer Nistplätze flexibel sind, kann eventuell auf eine CEF-Maßnahme verzichtet werden, sie besiedeln auch hohe Bäume, die in der Nähe vorhanden sind. Hohltauben nisten in Höhlungen (Gebäude u. Bäume), so dass auch für die Hohltaube eventuell auf eine CEF-Maßnahme verzichtet werden kann, da potentielle Höhlenbäume vorhanden sind. Als CEF-Maßnahme wäre ein Nistkasten geeignet.

In den Bebauungsplan ist ein weiterer Hinweis aufgenommen, dass das Herrichten der Ackerfläche im Zeitraum von September bis Ende Februar zu erfolgen hat bzw. wenn diese Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen sollen, ist die Ackerfläche auf Bodenbrüter zu untersuchen. Sollten Bodenbrüter angetroffen werden, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode aufzuschieben. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich, da der Fasan nach Süden auf angrenzende Ackerflächen ausweichen kann, siehe oben.

Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/ oder Fortpflanzungsstätten:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln beseitigt. Da in unmittelbarer Umgebung Ausweichquartiere vorhanden sind, bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Für Gebäudebrüter sind eventuell CEF-Maßnahmen erforderlich.

Tötungsverbot:

Da die Bauarbeiten nur tagsüber erfolgen und die Gehölzrodung und die Herrichtung der Ackerfläche nur im Zeitraum vom 1.10 bis 28.2. erfolgen bzw. vorher eine Überprüfung stattfindet, werden Brutvögel nicht getötet.

Bei Arbeiten an Fassaden u. Dächern werden die Bauteile vorher untersucht und bei Befund bis zum Abschluss der Brutperiode aufgeschoben.

Störungsverbot:

Da die Bauarbeiten nicht nachts erfolgen, werden Brutvögel nicht gestört.

Fledermäuse:

Im Plangebiet sind Jagdgebiete von Großem Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus entlang der Gehölzränder und im Bereich der Straße Am Bahnhof festgestellt worden.

Da diese Randstrukturen erhalten bleiben bzw. ergänzt werden und mit der Bebauung ein ausreichender Abstand zu diesen Rändern eingehalten wird, werden die Flugstraßen/Jagdgebiete nicht tangiert, Hindernisse entstehen dort nicht, so dass die Jagdgebietenfunktion nicht beeinträchtigt wird.

Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/ oder Fortpflanzungsstätten:

Fortpflanzungs- u. Ruhestätten (Quartiere) von Fledermäusen gibt es im Plangebiet nicht.

Tötungsverbot:

Da die Bauarbeiten nur tagsüber erfolgen, werden Fledermäuse bei der Jagd nicht getötet.

Störungsverbot:

Da die Bauarbeiten nicht nachts erfolgen, werden Fledermäuse nicht gestört.

Ameisen:

An der Südseite des Kiefernwaldes auf Binnendünen wurde im Ostabschnitt ein Ameisenhaufen der Roten Waldameise aufgefunden, am Rande der Ackerfläche/Waldrand.

Da dieser Bereich nicht als Baufläche ausgewiesen wird, sondern dort eine Aufforstung vorgenommen wird, wird der Standort des Ameisenhaufens nicht tangiert, er verbleibt an derselben Stelle und wird bei der Detailplanung der Aufforstung berücksichtigt.

Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/ oder Fortpflanzungsstätten:

Der Standort des Ameisenhaufens wird nicht tangiert, er bleibt erhalten.

Tötungsverbot:

Da der Ameisenhaufen nicht tangiert wird, erfolgen keine Tötungen von Individuen.

Störungsverbot:

Bei der Aufforstung wird der Bereich geschützt / ausgespart, so dass Störungen nicht erfolgen.

Fazit:

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt, wenn die Rodungs- u. Herrichtungsarbeiten im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. erfolgen bzw. wenn bei abweichender Terminierung vorher eine Überprüfung erfolgt und bei Befund die Arbeiten aufgeschoben werden.

Weitere Details sind in der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ dargestellt.

4.7 Eingriffsbetrachtung

Nach dem Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz abzuarbeiten.

Die Eingriffsregelung ist in den §§13 ff im BNatSchG geregelt. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, wenn dies nicht möglich ist, durch eine Ersatzgeldzahlung zu kompensieren. In den §§ 6 u. 7 NAGBNatSchG sind für Niedersachsen Ergänzungen/Abweichungen zum BNatSchG vorgenommen, die für Bauleitplanungsverfahren keine Relevanz besitzen.

Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes in Natur und Landschaft liegt vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können.

Der Eingriffsverursacher ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen gegeben sind, mit denen am gleichen Ort ohne Beeinträchtigungen der gleiche Zweck des Eingriffs erreicht werden kann. Sind die Beeinträchtigungen nicht vermeidbar, ist dies zu begründen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen.

Ein Eingriff ist nicht zulässig, wenn die Beeinträchtigung nicht zu vermeiden oder in angemessener Frist ausgeglichen oder ersetzt werden kann oder wenn die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Mit der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Eingriff verbunden, da das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird und die Nutzungsänderung der Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigt, dies erfolgt durch die Versiegelungen mit Gebäuden und befestigten Freiflächen. Der Eingriff ist nicht vermeidbar, da am selben Standort keine zumutbaren Alternativen existieren, mit denen der gleiche Zweck erzielt werden kann und die weniger Beeinträchtigungen verursachen. Die Bebauungsaufstellung erfolgt, um im Bereich Beesten Bahnhof neue Gewerbebetriebsansiedelungen zu ermöglichen. Durch Maßnahmen vor Ort ist ein Ausgleich nicht möglich, da die Grundstücksfläche ausgenutzt werden soll. Der nicht ausgleichbare Eingriff wird extern kompensiert, dies ist in Kapitel 4.7.3 beschrieben.

Zur Ermittlung der Schwere des geplanten Eingriffes bedarf es der qualifizierten Erfassung und Bewertung der naturräumlichen Ausstattung (Schutzgüter) und der Beurteilung des Planvorhabens. Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist das Heranziehen von vorliegenden Daten und eine Biotoptypenkartierung. Durch die Auswertung dieser Daten lassen sich wesentliche Aussagen zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ableiten.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in den vorherigen Kapiteln dargestellt, die quantifizierte Bewertung des Eingriffes erfolgt in der folgenden Eingriffsbilanzierung.

4.7.1 Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt gemäß der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages, auf Basis der Biotoptypenkartierung gemäß „Kartierschlüssel des NLWKN, auf Basis der örtlichen Erhebungen / Bestandsplan und auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs. (Anlage 3)

Die Eingriffsbilanzierung basiert auf den Bestandserhebungen vom August 2017 (Bestandsplan 30.8.2017) und dem Bebauungsplanentwurf vom 2.3.2018. Die Ausdehnungen der Gehölzbestände wurden in der Örtlichkeit ermittelt. Im Bestandsplan ist der Realzustand (8 / 2017) dargestellt.

Bestand - Städtetagsmodell

| Biotoptyp | Flächengröße [m²] | Wertfaktor [WE/m²] | Flächenwert [WE] |
|--|---|--|-----------------------------|
| Acker A | 40.998 | 1 | 40.998 |
| Versiegelung – Gebäude, Parkplatz, Pflasterungen | 4.589 | 0 | 0 |
| Siedlungsgehölz HSE | 454 | 3 | 1.362 |
| Scherrasen / Ziergartenareale – GRA / PHZ | 622 | 1 | 622 |
| Ruderalflur -- UHM | 1.161 | 3 | 3.483 |
| Kiefernwald auf Binnendünen – WKC, d | 13.650 | 5 | 68.250 |
| Pionierwald – WPB / WPE | 9.100 | 4 | 36.400 |
| Sandweg / Schotterbefestigung | 500 | 1 | 500 |
| Einzelbaum I, 2 a' 20 m ² | 40 | 2 | 80 |
| Einzelbaum, Linde, IV | 80 | 4 | 320 |
| Einzelbaum II, 5 a' 50 m ² | 250 | 3 | 750 |
| Summen | 71.444 | | 152.765 |

Die „Fläche für Bahnanlagen“ wird in ihrem Realzustand Bestandteil der Planungsbilanzierung. Der dort vorhandene Gehölzbestand muss erst im Zuge der realen Beseitigung gemäß einer telefonischen Absprache mit der UNB vom 24.1.2018 kompensiert werden.

Planung - Städtetagsmodell

| Biotoptyp | Flächengröße [m²] | Wertfaktor [WE/m²] | Flächenwert [WE] |
|---|---|--|-----------------------------|
| GE-Gebiet Versiegelung, GRZ 0,8 | 29.520 | 0 | 0 |
| GE-Gebiet Gärtnerische Freianlagen | 7.378 | 1 | 7.378 |
| Fläche für Regenrückhaltung, naturnah | 1.777 | 1 | 1.777 |
| Vorh. Linde LI IV, Einzelbaumfestsetzung | 80 | 4 | 320 |
| Versiegelung Straße | 5.821 | 0 | 0 |
| <i>Bahnanlage, Pionierwalderhalt</i> | <i>5.681</i> | <i>4</i> | <i>22.724</i> |
| <i>Bahnanlage, Lagerplatzerhalt</i> | <i>820</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>Bahnanlage, Gehölz (HSE) Erhalt</i> | <i>310</i> | <i>3</i> | <i>930</i> |
| Kiefernwald Erhalt | 12.911 | 5 | 64.555 |
| F1 Erhalt GRA | 150 | 1 | 150 |
| F1 Erhalt HSE | 156 | 3 | 468 |
| F2 Erhalt u. Ergänzungspflanzung | 407 | 3 | 1.221 |
| F3 Sukzession zu Gehölzbestand | 298 | 3 | 894 |
| F4 b Erhalt Pionierwald | 3.412 | 4 | 13.648 |
| F4 a Sukzession | 640 | 3 | 1.920 |
| Aufforstung südlich der Waldfläche + F 5 Waldrand/Saum | 2.083 | 3 | 6.249 |
| Summen | <u>71.444</u> | | <u>122.234</u> |

4.7.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Kompensationsbedarf:

| | | |
|-----|---------|-----------|
| | Bestand | 152.765WE |
| ./. | Planung | 122.234WE |
| | | ----- |
| | Defizit | 30.531WE |

Es sind 30.531 Werteinheiten nach Städtetagsmodell zu kompensieren.

Der Waldverlust beträgt 1.401 m², dafür erfolgt eine Ersatzaufforstung mit Waldrand / Saum im Plangebiet mit einer Größe von 2.083 m², dies entspricht ca. dem 1,5-fachen der Waldverlustfläche.

4.7.3 Kompensationsmaßnahmen

Die Ersatzmaßnahme für die Kompensation der 30.531 WE nach Städtetagsmodell erfolgt auf folgenden Flächen:

| Nr. | Flächenbezeichnung | Zur Verfügung stehende WE nach Städtetagsmodell | Flächengröße [m ²] | Maßnahmen |
|-----|---|---|--------------------------------|---|
| 1 | Gemarkung Beesten Flur 11 Flurstück 53 / 22 | 1.108 | 969 | Aufpflanzung mit Schwarzerle, Sandbirke, Weide, Stieleiche, Zitterpappel Sukzession auf ehemaliger Ackernutzung Fläche ist bereits angelegt |
| 2 | Gemarkung Beesten Flur 2 Flurstück 65 / 7 | 7.914 | 3.957 | Modellierung mit Senken u. Sukzession, auf Intensivgrünland/Acker Fläche ist noch nicht hergerichtet |
| 3 | Gemarkung Beesten Flur 8 Flurstück 12 / 14 | 13.488 | 13.488 | Sukzession des Gehölzbestandes auf ehemaliger Bahntrasse |
| 4 | Gemarkung Beesten Flur 8 Flurstück 13 / 60 | 8.021 | 8.021 | Sukzession des Gehölzbestandes auf ehemaliger Bahntrasse |
| | Summe | 30.531 | | |

Beschreibung der Ersatzflächen:

Nr. 1:

Die Fläche liegt südlich der Kreisstraße K 304 (Beesten – Lünne). Die ehemalige Ackerfläche wurde unter Erhalt der randlichen Gehölze an der Westseite mit einer Initialpflanzung in den Randbereichen (umlaufend) versehen. Die Fläche ist der Sukzession überlassen, im Zentrum gibt es stark lichte Bereiche. Die vorhandenen Gehölze sind der Altersstrukturklasse J bis I (teils auch II) zuzuordnen. Es treten als Bestandsbildner Schwarzerle, Sandbirke, Weide, Eberesche, Zitterpappel, Schwarzer Holunder, Brombeere und Ebereschen auf.

Auf der Fläche stehen noch 1.108 WE nach Städtetagsmodell zur Verfügung, diese entspricht 969 m². Die Fläche grenzt im Süden an ein Wohnhaus / Fichtenforst, im Norden an die Kreisstraße, im Westen an eine asphaltierte Wegetrasse und im Osten an eine Ackerfläche. Westlich der asphaltierten Wegetrasse befinden sich Intensivgrünlandflächen, nördlich der Kreisstraße weitere Ackerflächen.

Die Entfernung der Ersatzfläche zum Eingriffsort beträgt ca. 2 km in östlicher Richtung. (Anlage 4)

Nr. 2:

Die Fläche liegt ca. 1,5 km nordöstlich der Eingrifffläche, an der Ostseite des Moosbeckeweges, an der Nordseite der Dammstraße zwischen Moosbecke und Moosbeckeweg.

Die Fläche wird zur Zeit als Acker genutzt, an der Südseite stocken Schwarzerlen der Altersstrukturklasse I / II und vereinzelt als Überhälter Stieleichen der Altersstrukturklasse III im Bereich der Dammstraßen-trasse. Als begleitholzarten treten Waldgeissblatt und Brombeere. Nach Norden schließt ein abgetrockneter Erlenbruchwald mit Steileichender Altersstrukturklasse III im Süden an. Der Erlenbruch ist der Altersstrukturklasse II zuzuordnen.

Westlich des Moosbeckeweges stocken weitere Erlenbestände, südlich der Dammstraße befinden sich Ackerflächen mit Feldhecken parallel zu den asphaltierten Wegetrassen.

Die Fläche hat eine Größe von 3.957 m² und erfährt eine Aufwertung von 2 WE, so dass dort 7.914 WE nach Städtetagsmodell als Aufwertung erzielt werden.

Auf der Fläche soll die Anlage von Senken (auf ca. 1/5 der Fläche) erfolgen, die Fläche soll der Sukzession überlassen werden, Entwicklungsziel Erlenbruchwald. (Anlage 5)

Nr. 3:

Die Fläche liegt ca. 300 / 400 m nordwestlich der Eingriffsfläche und hat eine Größe von 13.984 m², wovon noch 13.488 m² zur Verfügung stehen. Die Aufwertung beträgt 1 WE/m², so dass 13.488 WE nach Städtetagsmodell noch zur Verfügung stehen.

Es handelt sich um die Bahntrasse der Bahnlinie Rheine – Quakenbrück, die der Sukzession überlassen worden ist. Dort stockt an der West- u. Ostseite der Gleistrasse ein Pionierwald aus Sandbirke, Zitterpappel, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Brombeere. Als Überhälter treten dort Stieleichen der Altersstrukturklasse II auf. Die Gleistrasse ist zum Teil mit Efeu überwachsen, in Teilbereichen ist bereits Pioniergehölzaufwuchs vorhanden.

Die Fläche wird der Sukzession überlassen, Pflegeingriffe erfolgen nicht. (Anlage 6)

Nr. 4:

Die Fläche liegt südwestlich der Eingriffsfläche und hat eine Größe von 30.915 m², wovon ca. 9.000m² im Plangebiet liegen. Die Aufwertung beträgt 1WE/m², so dass für diesen Eingriff 8.021 WE Städtetagsmodell verwendet werden. Die Kompensationsflächenteilbereich liegt im Süden der Gesamtfläche, außerhalb des Geltungsbereichs.

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, Pflegeingriffe erfolgen nicht. (Anlage 7)

Die v. g. vier Ersatzflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Beesten.

4.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im der Umweltprüfung sind auch Alternativstandorte/Alternativplanungsmöglichkeiten zu prüfen, um den Eingriff in die Umwelt möglichst gering zu halten.

Das Bauleitplanungsverfahren wurde eingeleitet, um in der Nähe von bereits vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücke neue Gewerbegrundstücke zu entwickeln und um vorhandene Gewerbeflächen durch diese Lückenbebauung zu arrondieren. Unter diesem Aspekt betrachtet, ist eine Alternativenprüfung nicht notwendig.

Die Lage der Plangebietsfläche entspricht dem Grundsatz, nicht die Landschaft zu zersiedeln, sondern Siedlungsflächen zu konzentrieren. Besondere Strukturen, aus naturschutzfachlicher Sicht, werden durch den Flächenzuschnitt erhalten, dies erfolgt aus Gründen der Eingriffsminimierung.

Mit diesem städtebaulichen Konzept wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 werden die städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplanes konkretisiert, der durch die 49. FNP-Änderung an diesen Bedarf angepasst worden ist.

4.9 Zusätzliche Angaben

4.9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

- **Eingriffsregelung nach dem BNatSchG**

Zur Beurteilung des Eingriffes wurde eine Bewertung der Biotoptypen mit Hilfe der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages durchgeführt.

Darauf basierend wurde der Kompensationsbedarf ermittelt. Die Bewertung und Einstufung der Biotoptypen erfolgte gemäß Kartierschlüssel NLWKN.

Bei der Bewertung der Schutzgüter wurde auf vorliegende Daten, auf die Biotoptypenkartierung und auf eine Brutvogel- und Fledermauserfassung zurückgegriffen, Aussagen übergeordneter Planungsebenen wurden berücksichtigt, soweit sie planungsrelevant sind.

- **Artenschutz**

Die Spezielle Artenschutzprüfung (SAP) erfolgte nach dem Bundesnaturschutzgesetz, Grundlagen waren eine Biotoptypenkartierung, eine Fledermaus- u. Brutvogelkartierung und Flächenbegehungen.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind in den Umweltbericht eingearbeitet und bei der Planaufstellung, soweit sie relevant waren, berücksichtigt worden.

- **Schalltechnischer Bericht**

Aus dem schalltechnischen Bericht wurden Lärmkontingentierungen abgeleitet, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Zur Beurteilung von Gewerbelärmimmissionen im Sinne des vorsorgenden Immissionsschutzes wurden im Rahmen der Bauleitplanung die Bewertungsgrundsätze der TA Lärm angewendet.

4.9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht, vorliegende Daten wurden berücksichtigt bzw. durch neue Erhebungen ergänzt.

Die Aussagen des Umweltberichtes haben beschreibenden Charakter, die zum Teil auf Erfahrungswerte beruhen, detaillierte Untersuchungsmethoden wurden, Schutzgüter bezogen, je nach Erforderlichkeit in Absprache mit dem zuständigen Planungsträger durchgeführt.

Die zusammengestellten, umweltrelevanten Informationen sind ausreichend, um eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen und eine möglichst umweltverträgliche Planung durchführen zu können. Durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadt- und Landschaftsplanung ist ein umweltverträgliches Konzept entwickelt worden.

4.9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der baurechtlichen Festsetzungen, die auf Ebene des Bebauungsplanes festgelegt werden, obliegt der Gemeinde Beesten, die Überwachung kann sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen beschränken.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und deren dauerhafter Sicherung ist durch die Samtgemeinde Freren gewährleistet.

Eine turnusgemäße Überwachung / Begleitung erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland. Alle Ersatzflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Beesten.

4.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Beesten beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 östlich des ehemaligen Bahnhofs Beesten neue Gewerbegrundstücke auszuweisen.

Das für die Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Areal besteht zum großen Teil aus einer intensiv genutzten Ackerfläche, die im Westen an die Bahnlinie Quakenbrück – Rheine und im Norden an eine Kiefernwaldfläche grenzt, die in den Geltungsbereich ebenso wie die Bahnlinie integriert wird.

Nach Westen und Süden grenzen weitere Ackerflächen an das Plangebiet.

Die Bahnlinie, deren Gleise zum großen Teil demontiert sind, ist von Birken- und Ahornpionierwald bestockt. Westlich der Bahntrasse befinden sich das Bahnhofs- und einige Nebengebäude, die unterschiedlichen Nutzungen unterliegen bzw. zur Zeit nicht genutzt werden. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich Park- u. Lagerflächen. Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Landesstraße L 57 an. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 7,1 ha.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bahnhof Beesten, die Entfernung zur Ortsmitte Beesten beträgt ca. 2 km in nordwestlicher Richtung. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich weitere gewerblich genutzte Areale, nördlich der Landesstraße gibt es Wohnbebauung, mit vereinzelter gewerblicher Nutzung. Das Plangebiet wird als GE-Gebiet ausgewiesen (GRZ = 0,8, Gebäudehöhe maximal 14 m), der vorhandene Wald wird als Waldfläche dargestellt.

Für die Plangebietserschließung werden ca. 1.400 m² Kiefernwald beseitigt. Die Bahntrasse wird als Fläche für Bahnanlagen im Bebauungsplan dargestellt, parallel dazu wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Plangebietserschließung erfolgt von Westen, von der Straße Am Bahnhof, mit einer Kreuzung der Bahnlinie.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet enden im Osten jeweils in einer Wendeanlage. Im Süden des Plangebietes wird ein Regenwasserrückhaltegraben angelegt.

Vorhandene Grünstrukturen westlich der Bahnlinie werden erhalten und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, dies bezieht sich auch auf einen markanten Einzelbaum, Winterlinde, im Nordwesten des Plangebietes.

Im Norden des Plangebietes wird der Kiefernwald als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen, ergänzt um eine Neuaufforstung im Süden, mit vorgelagertem Krautsaum als Waldrandergänzung. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 2.100 m².

Zwischen vorhandenem Pionierwald (auf der Bahntrasse und nach Osten angrenzend) und dem GE-Gebiet wird eine Fläche zur Waldrandentwicklung ausgewiesen.

Für die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen werden mit einer kleinen Ausnahme nur Ackerflächen in Anspruch genommen, die vorhandenen Gehölzbestände bleiben fast vollständig erhalten. Der Pionierwald im Bereich der Bahnanlage bleibt erhalten, auch wenn der Bereich als Fläche für Bahnanlagen im B-Plan dargestellt wird. Eine Beseitigung erfolgt erst, wenn die Bahnlinie reaktiviert wird. Im Süden des Plangebietes wird eine naturnah gestaltete Regenwasserrückhalteanlage angelegt. Aus Lärmschutzgründen werden Lärmkontingentierungen für die einzelnen GE-Flächen festgesetzt.

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

Mit der Bebauungsplanaufstellung sind erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Tiere u. Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft verbunden.

Das Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter wird nicht verändert, das denkmalgeschützte Bahnhofsensemble und der Kiefernwald auf Binnendünen werden erhalten und gesichert.

Durch die Überbauung der Ackerfläche und die notwendigen Gehölzrodungen werden die Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von zwei Brutvogelarten beseitigt.

Dies fällt nicht unter den Verbotstatbestand, da für die betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang die ökologische Funktion erhalten bleibt. Jagdgebiete von Fledermäusen werden nicht tangiert, da die Bebauung ausreichend Abstand zu diesen Bereichen einhält. Durch Hinweise ist im Bebauungsplan festgelegt, dass bei Gebäudeumbauarbeiten artenschutzrechtliche Überprüfungen erforderlich sind und dass die Ackerfläche nur in einem bestimmten Zeitraum hergerichtet werden darf.

Der für den Eingriff ermittelte Kompensationsbedarf von 30.531 WE nach Städtetagsmodell wird auf vier Ersatzflächen der Gemeinde Beesten vollständig kompensiert.

4.11 Referenzliste der Quellen

- Bauer | Bezzel | Fiedler: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas
- Bezzel: Vögel
- Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Regionales Raumordnungsprogramm LK Emsland
- Landschaftsrahmenplan LK Emsland
- NLWKN: Kartierschlüssel
- NLWKN: Rote Liste der Brutvögel Niedersachsen u. Bremen
- NLWKN: Rote Liste der Biotoptypen Niedersachsen
- Kosmos Insektenführer
- Bundesamt für Naturschutz: WISIA Online
- Klaus-Dieter Moormann: Avifaunagutachten
- Klaus-Dieter Moormann: Fledermausgutachten
- Richarz: Fledermäuse

5 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen betreffen:

Die Anbauverbote und Anbaubeschränkungen entlang der L 57 gem. § 24 NStrG

- die 20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG
- die 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG

Wasserschutzgebiet

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sich innerhalb einer Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutz) befindet.

Denkmalschutz

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die baukulturbeschichtlichen bedeutsamen Gebäude des „Bahnhof Beesten“ (Güterabfertigung, Toilettenhaus und Empfangsgebäude) vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um ein Denkmalensemble im Sinne § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Bahnanlagen

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Bahnlinie Rheine – Quakenbrück verläuft.

6 Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. 22 enthält folgende Hinweise:

1. 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 den Rufnummern (05931) 44-4039 und (05931) 44-4041 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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
2. Aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 8 NDSchG) können im Einzelfall die denkmalpflegerischen Anforderungen über den in der Begründung des Bebauungsplanes festgesetzten Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen. Jegliche Baumaßnahmen an und im Nahbereich der drei Baudenkmäler sind gemäß §10 NDSchG genehmigungspflichtig. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist bei der weiteren Planung frühzeitig einzubeziehen.
3. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist darauf hin, dass in dem Plangebiet gelegentlich Geruchsimmissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten können, als Vorbelastung hinzunehmen sind.
4. Von der Landesstraße 57 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
5. Das Herrichten der Plangebietsfläche hat im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar zu erfolgen. Wenn diese Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist die Fläche auf Bodenbrüter zu untersuchen. Sollten Bodenbrüter angetroffen werden, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode aufzuschieben.
6. Bei Umbauarbeiten an Fassaden und Dächern von vorhandenen Gebäuden sind vor Beginn der Arbeiten die betroffenen Bauteile von einer fachkundigen Person auf Gebäudebrüter und Fledermäuse zu untersuchen. Bei Befund ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.
7. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei evtl. Tiefbauarbeiten auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen ist. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
8. 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. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Freren, im Bauamt, Markt 1, im 1. Obergeschoss während der Dienstzeiten eingesehen werden.

7 Planunterlage

Der Bebauungsplan wird auf einer Liegenschaftskarte im Maßstab M. 1: 1.000 angefertigt. (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung und Katasterverwaltung)
Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen - zur Verfügung gestellt. Der Planausschnitt liegt im Landkreis Emsland, Gemeinde Beesten, Gemarkung: Beesten, Flur 8. Der Vervielfältigungsvermerk ist im Antragsbuch unter der Nummer L4-220/16 geführt.

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.01.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

8 Verfahren

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch Möglichkeit zur Einsichtnahme des Vorentwurfes nebst Kurzerläuterung vom 21.11.2016 bis 21.12.2016 im Gemeindebüro der Gemeinde Beesten sowie im Rathaus der Samtgemeinde Freren.

Hinweise und Bedenken gegen die Bebauungsplanaufstellung wurden nicht erhoben.

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

Die Unterrichtung der Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.11.2016. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten Gelegenheit bis zu 21.12.2016 ihre Stellungnahmen abzugeben.

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 eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB sowie die Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Anlage 8 zu entnehmen.

- **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch Möglichkeit zur Einsichtnahme des Planentwurfes vom 23.03.2018 bis 23.04.2018 im Gemeindebüro der Gemeinde Beesten sowie im Rathaus der Samtgemeinde Freren.

Eine private Stellungnahme wurde zu diesem Bebauungsplan vorgetragen.

Die eingegangene Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (2) BauGB sowie die Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Anlage 9 zu entnehmen.

- **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

Die Unterrichtung der Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.03.2018. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten Gelegenheit bis zum 23.04.2018 ihre Stellungnahmen abzugeben.

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 eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB sowie die Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Anlage 10 zu entnehmen.

- **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB**

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch Möglichkeit zur Einsichtnahme des Planentwurfes vom 23.10.2018 bis 23.11.2018 im Gemeindebüro der Gemeinde Beesten sowie im Rathaus der Samtgemeinde Freren.

Eine private Stellungnahme wurde zu diesem Bebauungsplan vorgetragen.

Die eingegangene Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Anlage 11 zu entnehmen.

- **Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB**

Die erneute Unterrichtung der Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.10.2018. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten Gelegenheit bis zum 23.11.2018 ihre Stellungnahmen abzugeben.

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 eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Anlage 12 zu entnehmen.

- **Ergebnis der Abwägung**

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (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 (2) BauGB und der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB i. v. m. § 3 (2) BauGB wurde je eine private Stellungnahme vorgebracht.

Die Kernaussage dieser beiden Einwendungen bezog sich auf die Ausweisung der im Plangebiet entlang der Straße Am Bahnhof vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung des ehm. Bahnhofes Beesten als Mischgebiet.

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 zur Ausweisung eines Mischgebietes und somit zu der Zurückstellung des privaten Belanges 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 (1) und (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich auf die Durchführung der Planung und werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund der Stellungnahmen des Landkreises Emsland, des Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück und der Nds. Landesbehörde für Straßenbau im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB wurde Änderungen des Bauleitplanes erforderlich, welche die Grundzüge der Planung berührten.

Daher wurde gem. § 4a (3) BauGB eine erneute Auslegung der Planunterlagen sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach der erneuten Behördenbeteiligung wurden keine weiteren Plananpassungen notwendig.

Als Ergebnis der Abwägung der verschiedenen Belange untereinander wird der Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ der Gemeinde Beesten gegeben.

Insgesamt überwiegt das Interesse der Öffentlichkeit an der nachhaltigen und gezielten städtebaulichen Gewerbegebietsentwicklung in der Gemeinde Beesten, um neue Gewerbeflächen in den bestehenden Gewerbeschwerpunkt im südöstlichen Bereich der Gemeinde zu integrieren, um somit die dringend benötigten gewerblichen Bauflächen der lokalen Wirtschaft zur Verfügung stellen zu können.

10 Verzeichnis der Anlagen zur Begründung

- Anlage 1: Teilflächen der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691
- Anlage 2: Lage der Richtungssektoren
- Anlage 3: Bestandsaufnahme – Biotoptypen (nördlicher und südlicher Teil)
- Anlage 4: Maßnahmenplan Ersatzfläche Nr. 1
- Anlage 5: Maßnahmenplan Ersatzfläche Nr. 2
- Anlage 6: Maßnahmenplan Ersatzfläche Nr. 3
- Anlage 7: Maßnahmenplan Ersatzfläche Nr. 4
- Anlage 8: Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB
- Anlage 9: Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (2) BauGB
- Anlage 10: Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB
- Anlage 11: Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB
- Anlage 12: Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB

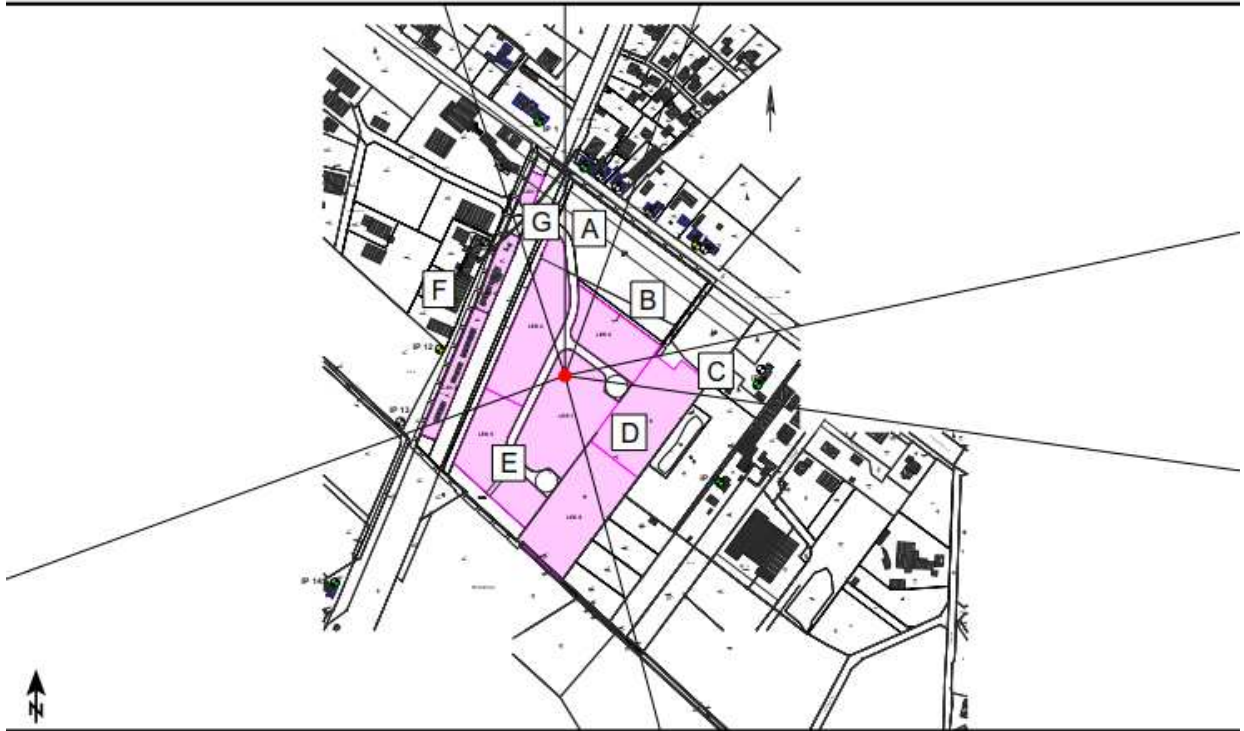
Anlage 1: Teilflächen der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691



Anlage 2: Lage der Richtungssektoren

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente $L\{EK\}$ der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:



Referenzpunkt

| X | Y |
|-------------|------------|
| 32399150,00 | 5809075,00 |

Sektoren mit Zusatzkontingenten

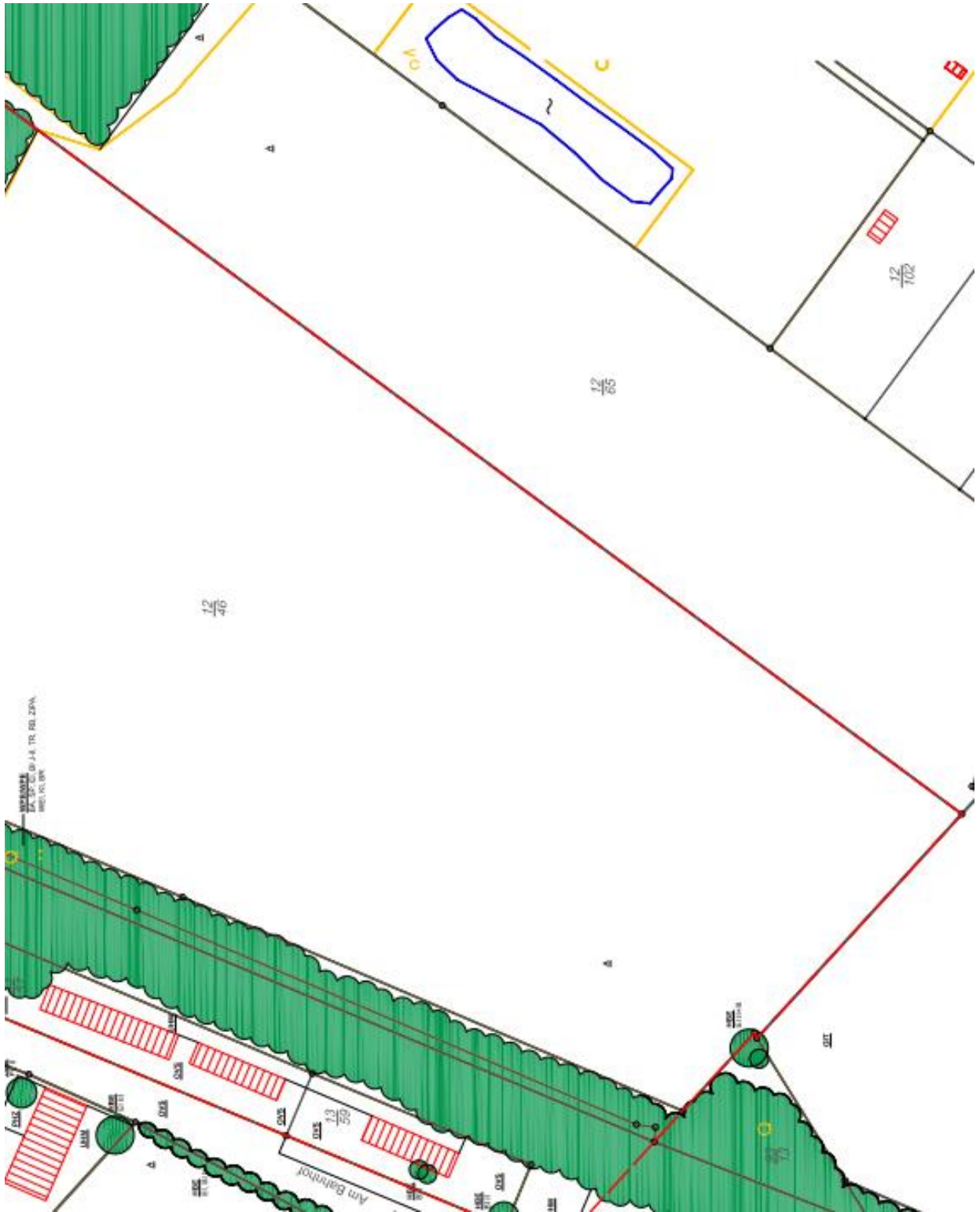
| Sektor | Anfang | Ende | EK,zus,T | EK,zus,N |
|--------|--------|-------|----------|----------|
| A | 0,0 | 20,0 | 0 | 1 |
| B | 20,0 | 78,0 | 2 | 5 |
| C | 78,0 | 98,0 | 0 | 0 |
| D | 98,0 | 165,0 | 0 | 8 |
| E | 165,0 | 250,0 | 6 | 10 |
| F | 250,0 | 342,0 | 0 | 0 |
| G | 342,0 | 0,0 | 1 | 3 |

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

Anlage 3: Bestandsaufnahme – Biotypen (nördl. Teil)



Anlage 3: Bestandsaufnahme – Biotoptypen (südl. Teil)



Planzeichenerklärung zur Biotoptypenkartierung

Biotoptypen nach Olaf von Drachenfels, NLWKN 7/2016:

| | |
|--------|--|
| A | Acker |
| BZH | Zierhecke |
| DWS | Sandweg |
| ER | Rabatte |
| GIT | Artenarmes Intensivgrünland |
| GRA | Scherrasen |
| HBE | Einzelbaum/Baumbestand |
| HFM | Strauch-Baumhecke |
| HSE | Siedlungsgehölz, heim. Arten |
| OVS | Versiegelte Fläche |
| OVS-S | Versiegelte Fläche, Schotter |
| OX | Baustelle |
| PHZ | Neuzeitlicher Ziergarten |
| UHM | Halbruderalen Gras- u. Staudenflur, mittlerer Standorte |
| WKC, d | Kiefernwald, armer, trockener Sandböden, auf Binnendünen |
| WPB | Birkenpionierwald |
| WPE | Ahornpionierwald |
| WZF | Fichtenforst |

Altersstrukturklassen nach Olaf von Drachenfels, NLWKN:

| | |
|-----|-----------------|
| J | BHD bis 7cm |
| I | BHD 7cm - 20cm |
| II | BHD 21cm - 50cm |
| III | BHD 51cm - 80cm |
| IV | BHD ab 80cm |

BHDDurchmesser in Brusthöhe

Gehölzarten:

| | |
|------|--|
| AF | Adlerfarn (<i>Pteridium aquilinum</i>) |
| Ah | Ahorn (<i>Acer spec.</i>) |
| Ba | Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) |
| Bi | Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) |
| Br | Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) |
| BU | Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| DS | Drahtschmiele (<i>Dechampsia flexuosa</i>) |
| Ee | Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| Ei | Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) |
| ER | Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) |
| FA | Faulbaum (<i>Rhamnus fragula</i>) |
| FAH | Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) |
| Fi | Fichte (<i>Picea spec.</i>) |
| Ha | Hasel (<i>Corylus avellana</i>) |
| Hb | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Ho | Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| HoPa | Holzpappel (<i>Populus canadensis</i>) |
| Hr | Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) |
| IL | Ilex (<i>Ilex aquifolium</i>) |
| KI | Waldkiefer (<i>Pinus sylvestica</i>) |
| LI | Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) |
| Obst | Obstbaum |
| Pf | Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europæus</i>) |
| RB | Robinie (<i>Robinia pseudoaccacia</i>) |
| Rf | Rotfichte (<i>Picea abies</i>) |
| RK | Roskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>) |
| Sc | Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) |
| Sp | Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) |
| Sz | Scheinzypresse (<i>Chamaecyparis spec.</i>) |
| TR | Spätblühende Traubenkirsche (<i>Prunus serotina</i>) |
| UL | Ulme (<i>Ulmus spec.</i>) |
| WEI | Weide (<i>Salix spec.</i>) |
| Wd | Weissdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) |
| ZG | Ziergehölze |
| Zipa | Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>) |

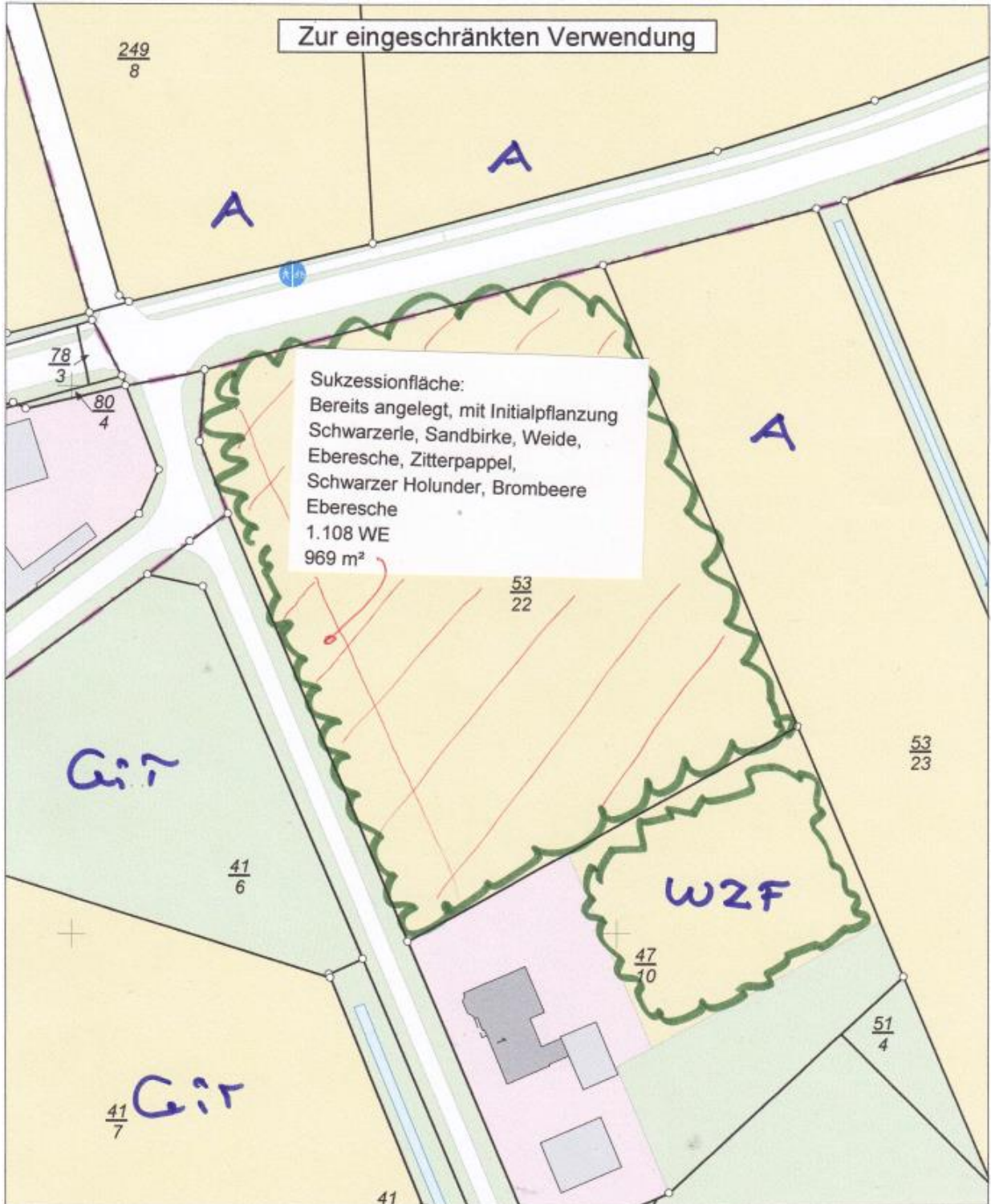
Planzeichen:

 Geltungsbereich

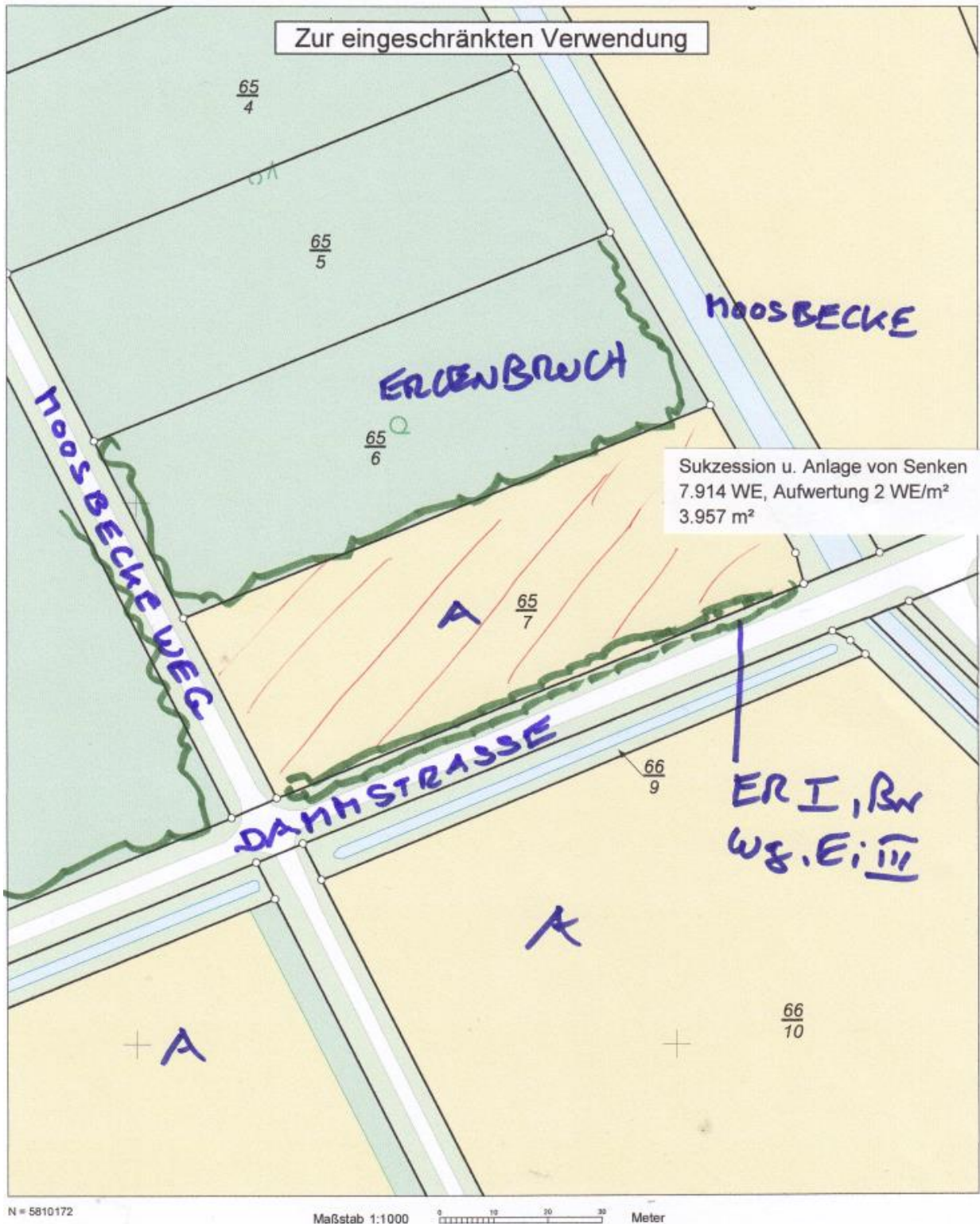


Die Standorte der Gehölze sind mit einfachen Messmethoden ermittelt.

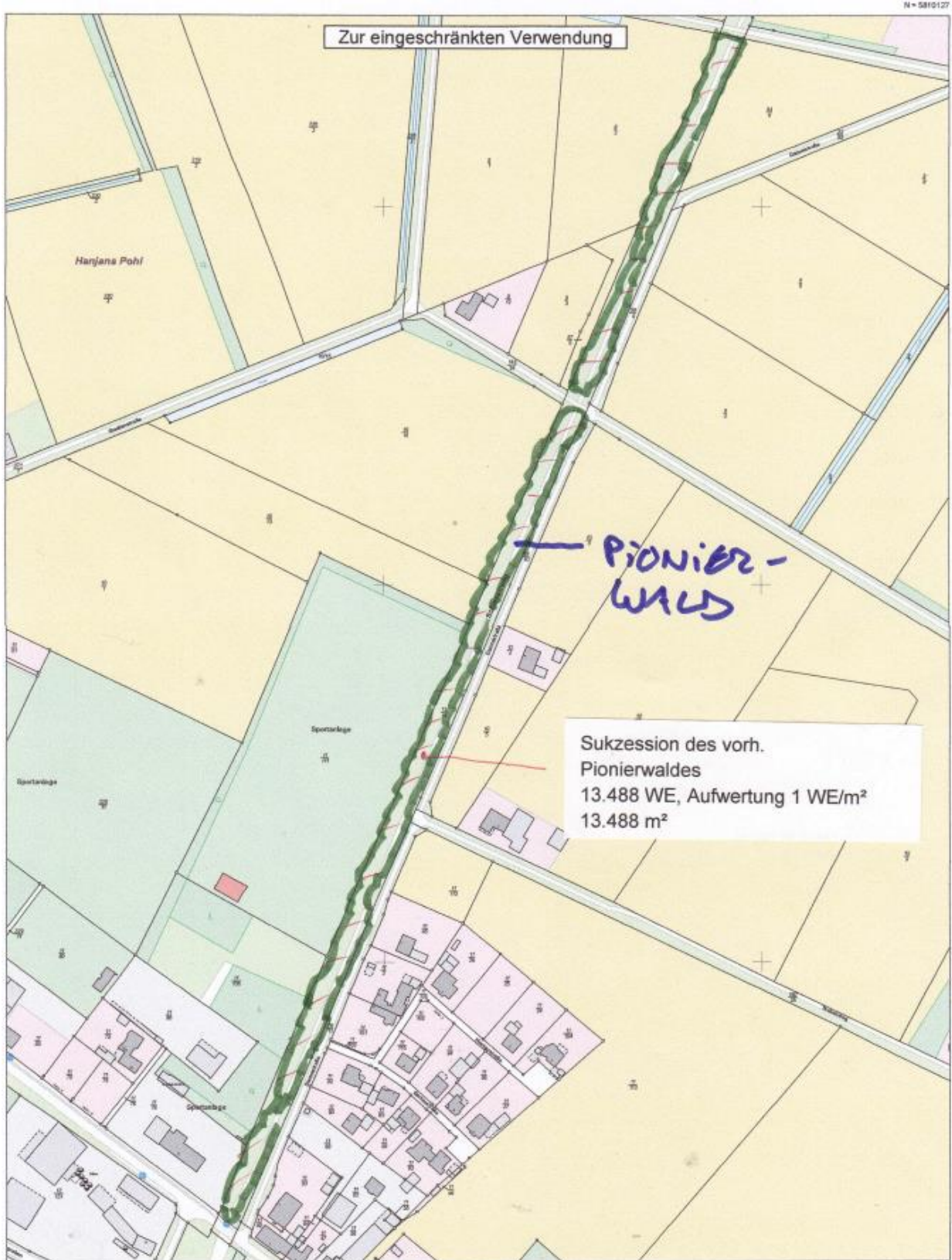
Anlage 4: Maßnahmenplan Ersatzfläche Nr. 1



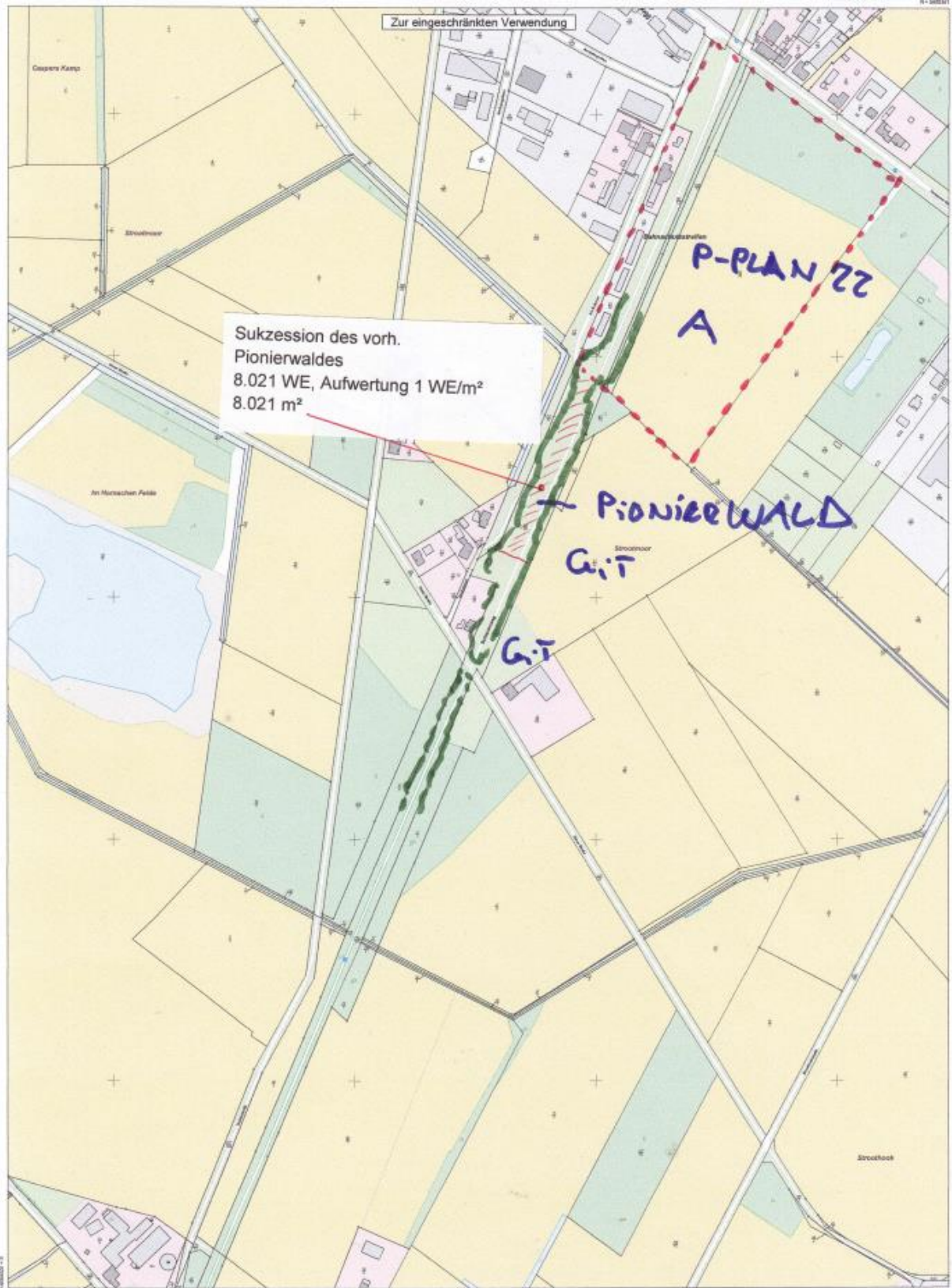
Anlage 5: Maßnahmenplan Ersatzfläche Nr. 2



Anlage 6: Maßnahmenplan Ersatzfläche Nr. 3



Anlage 7: Maßnahmenplan Ersatzfläche Nr. 4



**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---|--|--|
| 1 | Landkreis Emsland 21.12.2016 | <p><u>Stellungnahme Landkreis Emsland:</u></p> <p><u>Raumordnung</u></p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich südöstlich der Ortslage von Beesten entlang der teilweise stillgelegten Bahnstrecke von Rheine nach Quakenbrück.</p> <p>Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes i. V. m. der 49. Flächennutzungsplan-Änderung soll der in diesem Bereich liegende Streckenverlauf mitsamt Gleiskörper nunmehr als „Grünflächen“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ sowie einer Zufahrt zum Gewerbegebiet planungsrechtlich geändert werden.</p> <p>Die im vorliegenden Abschnitt stillgelegte Nebenbahnstrecke ist sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland (RROP 2010) als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ (LROP Abschnitt 4.1.2 Ziffer 04 Satz 2 und RROP 2010 Abschnitt 4.3 Ziffer 01 Satz 1) raumordnerisch verbindlich gesichert.</p> <p>Mit der Sicherung von Eisenbahntrassen über die Raumordnung bleiben insbesondere stillgelegte Eisenbahnstrecken im ländlichen Raum aufgrund ihrer hohen potentiellen Leistungsfähigkeit für etwaige, sich heute womöglich noch nicht abzeichnende, Reaktivierungspotenziale im Güter- und/oder Personenverkehr langfristig erhalten und können nicht etwa aus kurzfristigen wirtschaftlichen Erwägungen nach Endwidmung und Vermarktung durch die DB AG auf Dauer einer künftigen Bahnnutzung entzogen werden. Mit der raumordnerischen Sicherung von Eisenbahnstrecken wird außerdem die Einbindung aller Landesteile in das Eisenbahnnetz sichergestellt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p><u>Zur Raumordnung:</u></p> <p>Im Zusammenhang mit den Hinweisen zur Ausweisung der Bahntrasse als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ sowohl im Landesraumordnungsprogramm (LROP) als auch im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP) wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 22 von der bisher beabsichtigten Darstellung im Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan als „Grünflächen“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ Abstand genommen. Stattdessen wird die Fläche im Bebauungsplan als „Fläche für Bahnanlagen oberirdisch“ nachrichtlich übernommen. Somit wird der Anpassungspflicht des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen.</p> | <p>Nachrichtliche Darstellung der Bahnlinie im Bebauungsplan</p> |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|--|--|---|
| | | <p>Die planungsrechtliche Aufgabe der Eisenbahntrasse in dem betroffenen Gebiet (Änderung in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mitsamt geplanter Erschließung des Gewerbegebietes) widerspricht somit verbindlichen raumordnerischen Zielen auf Landes- und Landkreisebene und ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) unzulässig.</p> <p><u>Naturschutz und Forsten</u></p> <p>Gegen die Planabsichten und den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Für das Plangebiet ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Auf der Grundlage der aktuellen Biotoptypenkartierung sind an Hand der vom Niedersächsischen Landesbetrieb Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz herausgegebenen Informationsschriften 3/2008 und 4/2008 die relevanten Arten zu ermitteln und zu erfassen. Für die Erfassungen sind mindestens 5 Begehungen durchzuführen. Der Zeitraum der Erfassung ergibt sich aus dem Jahreszyklus der zu erfassenden Arten.</p> <p>Außerdem ist das Forstamt der Niedersächsischen Landesforsten in Ankum bzgl. der Bewertung der betroffenen Waldflächen zeitnah zu beteiligen.</p> <p><u>Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft</u></p> <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität etc.) sind auf Grundlage wasserwirtschaftlicher Voruntersuchungen in der Umweltprüfung zu bewerten.</p> | <p><u>Zu Naturschutz und Forsten:</u></p> <p>Im Zuge der Bearbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wird eine spezielle Artenschutzprüfung gem. den Hinweisen der UNB des Landkreises Emsland, insbesondere in Bezug auf die Anzahl der durchzuführenden Begehungen zur Artenerfassung vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in den Umweltbericht einfließen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu diesem B-Plan Nr. 22 ist das Forstamt der Niedersächsischen Landesforsten in Ankum bereits zur Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p><u>Zu Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft:</u></p> <p>Im Rahmen der weiteren Verfahrensdurchführung zum Bebauungsplan wird eine wasserwirtschaftliche Vorprüfung erfolgen und im Umweltbericht entsprechend bewertet. Diese Untersuchung kann insbesondere im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB als Abwägungs- bzw. Beurteilungsgrundlage für die Fachbehörden herangezogen werden.</p> | <p>Ausarbeitung einer Artenschutzprüfung im weiteren Planverfahren</p> <p>Ausarbeitung einer wasserwirtschaftlichen Vorprüfung im weiteren Planverfahren und Ausweisung von Flächen für die Beseitigung des Oberflächenwassers in der Planzeichnung</p> |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**


| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|--|---|--|
| | | <p>Die Belange der Ver- und Entsorgung können auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht beurteilt werden.</p> <p><u>Abfallentsorgung</u></p> <p>Folgende textliche Formulierung zur Abfallentsorgung ist in die Planungsunterlagen aufzunehmen: <i>„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.“</i></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Befahrbarkeit des Plangebietes mit Entsorgungsfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen und Wendeplätze (Minstdurchmesser 18 m) zu gewährleisten ist. Das Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.</p> <p>Sofern im Einzelfall ein ausreichend dimensionierter Wendeplatz nicht angelegt werden kann, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraße ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und dem Bereitstellungsort der Abfallbehälter an der ordnungsgemäß zu befahrenden Straße dürfen ein vertretbares Maß (i.d.R. < 80 m) nicht überschreiten.</p> | <p>Im Bebauungsplan werden entsprechende verbindliche Regelungen im Sinne einer ordnungsgemäßen Beachtung der Belange der Ver- und Entsorgung getroffen. Zur Ableitung des Oberflächenwassers ist es erforderlich in der Planzeichnung eine Fläche für die Beseitigung von Abwasser, Zweckbestimmung Regenrückhaltegraben auszuweisen. In die Begründung werden weitere Erläuterungen zur Oberflächenentwässerung aufgenommen.</p> <p><u>Zu Abfallentsorgung:</u></p> <p>Die textliche Formulierung zur Abfallentsorgung wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Für die innere Erschließung des Baugebietes wird eine Straßenausbaubreite von 10 m vorgesehen und an den Enden der Erschließungsstraßen werden Wendeanlagen für LKW mit einem Durchmesser von 25 m angeordnet. Somit sind die Straßen ausreichend bemessen und die Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge ist damit sichergestellt.</p> | <p>Aufnahme eines Hinweises zur Abfallentsorgung in die Begründung</p> <p>nicht erforderlich</p> |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|--|---|---|
| | | <p>Im Bebauungsplan ist die entsprechende Stellfläche für Abfallbehälter festzusetzen. Die Zufahrt zu Abfallbehälterstellplätzen ist so anzulegen, dass eine Rückwärtsfahrt des Samelfahrzeuges nicht erforderlich ist.</p> <p><u>Brandschutz</u></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht sind die notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes wie folgt zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (§§ 6 und 20 Niedersächsische Bauordnung sowie §§ 2 und 3 Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung), Für das Plangebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/min (192 rrr³/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50 % sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung sicherzustellen. Diese kann durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden: Löschwasserteiche nach DIN 14210 Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 Löschwasserbehälter nach DIN 14230. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden und Anlagen darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ beim Landkreis Emsland festzulegen. | <p><u>Zu Brandschutz:</u></p> <p>Die vom Landkreis Emsland aufgeführten Hinweise zu Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in die Begründung aufgenommen. Die Löschwasserversorgung für den Planbereich wird von der Gemeinde Beesten in Verbindung mit der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt. Die Standorte der Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeinde-/ Ortsbrandmeister im Rahmen der späteren Durchführung des Bebauungsplanes festgelegt.</p> | <p>Aufnahme von Erläuterungen zum Brandschutz in die Begründung</p> |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---|---|--|
| | | <p><u>Denkmalpflege</u></p> <p><u>Baudenkmalpflege</u></p> <p>Hinsichtlich der Baudenkmalpflege weise ich darauf hin, dass sich innerhalb des Gewerbegebietes bzw. in unmittelbarer Nähe zum aktuellen Änderungsbereich, der „Bahnhof Beesten“ befindet. Hierbei handelt es sich um ein Denkmalensemble im Sinne § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Die Denkmalgruppe ist im Verzeichnis des Landes Niedersachsen mit der Kennziffer 454003Gr0004 registriert und besteht aus folgenden Gebäuden:</p> <p>454003 00005F002 Lageranbau, Beesten, Am Bahnhof2</p> <p>454003.00005M001 Wohnhaus, Beesten, Am Bahnhof 2</p> <p>454003.00016F002 Güterabfertigung, Beesten, Am Bahnhof 3</p> <p>454003.00016F003 Toilettenhaus, Beesten, Am Bahnhof 3</p> <p>454003.00016M001 Empfangsgebäude, Beesten, Am Bahnhof 3</p> <p>An der Erhaltung sowie am Schutz dieser Denkmalgruppe und seiner einzelnen Bestandteile besteht ein öffentliches Interesse. Daher bedürfen jegliche Bau- und Sanierungsmaßnahmen an bzw. in den Gebäuden gemäß § 10 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Die Nutzung des ehemaligen Empfangsgebäudes sowie des gegenüberliegenden Wohnhauses zu Wohnzwecken ist bei der weiteren Bauleitplanung der Gemeinde Beesten zu berücksichtigen und formal sicher zu stellen. Im Zweifel sollte im Umfeld dieser Gebäude nur die Ansiedlung von „nichtstörendem Gewerbe“ zugelassen werden.</p> | <p><u>Zur Denkmalpflege:</u></p> <p>Zur Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege wird das im Plangebiet vorhandene Denkmalensemble in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 22 nachrichtlich dargestellt als „Ensemble, das dem Denkmalschutz unterliegt“. Zusätzlich werden die Einzelanlagen als „Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ nachrichtlich gekennzeichnet.</p> <p>Der Erhalt und Schutz dieser Denkmalgruppe ist der Gemeinde Beesten ein besonderes Anliegen. Bei Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung im Rahmen der zu erarbeitenden Bauanträgen einzuholen.</p> <p>Die Baugenehmigungsbehörde und die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland sind somit frühzeitig in die geplanten Maßnahmen eingebunden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können die Auflagen und Hinweise zum Denkmalschutz in ausreichender Weise berücksichtigt werden.</p> | <p>Nachrichtliche Darstellung des Denkmalensembles und der Einzelanlagen</p> |

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---|---------------------|---|
| | | <p>Alternativ wären entsprechende Lärmschutzvorrichtungen zu installieren.</p> <p>Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 8 NDSchG) im Einzelfall die denkmalpflegerischen Anforderungen über den in der Begründung des Bebauungsplanes festgesetzten Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen können.</p> <p>Jegliche Baumaßnahmen an und im Nahbereich der o. g. drei Baudenkmäler sind gemäß § 10 NDSchG genehmigungspflichtig. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist bei der weiteren Planung frühzeitig einzubeziehen.</p>  | | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|---|---|---|--|
| | | <p><i>Der Denkmalbereich (blau markiert) und die einzelnen denkmalgeschützten Gebäude sind in den Planungsunterlagen entsprechend zu kennzeichnen.</i></p> <p><u>Bodendenkmalpflege</u></p> <p>Archäologische Denkmale oder Bodenfunde sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird in der Begründung zum Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen korrekt verwiesen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist unter den Rufnummern (05931) 44-4039 und (05931) 44-4041 erreichbar. Die Planungsunterlagen sind entsprechend zu berichten.</p> | <p>In der Begründung als auch in der Planzeichnung werden entsprechende Hinweise in Bezug auf den Umgang mit etwaigen Bodenfunden aufgenommen.</p> | <p>Aufnahme eines Hinweises zu Bodenfunden</p> |
| 2 | <p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 05.12.2016</p> | <p><u>Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u></p> <p>Vorgesehen ist im Parallelverfahren die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil 2“ der Gemeinde Beesten.</p> <p>Die Plangebiete liegen unmittelbar südlich der Landesstraße 57 (Schapener Straße) und östlich der Gemeindestraße „Am Bahnhof“, außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 NStrG. Es soll im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche (G) und im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung soll über die vorhandene Gemeindestraße „Am Bahnhof“ erfolgen, welche bereits an die L 57 angebunden ist.</p> | <p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird beachtet. Die aufgeführten Hinweise und Auflagen zu den Anbaubeschränkungen entlang der L 57 (Schapener Straße) werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan durch die nachrichtliche Darstellung der 20 m Bauverbotszone und der 40 m Baubeschränkungszone berücksichtigt. Darüber hinaus werden in der Begründung die Anbaubeschränkungen näher erläutert .</p> | <p>Nachrichtliche Übernahmen der Anbaubeschränkungen entlang der L 57 und hierzu Erläuterungen in der Begründung</p> |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|--|---------------------|---|
| | | <p>In Straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter folgenden Auflagen und folgendem Hinweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlang der Landesstraße 57 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und –beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Diese sind in dem Bebauungsplanentwurf eingetragen und gekennzeichnet mit: <ul style="list-style-type: none"> - 20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG - 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG jeweils gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. <p>Zu der 20 m Bauverbotszone ist folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:</p> <p>Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. <p>Zu der 40 m Baubeschränkungszone ist folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:</p> <p>Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn</p> | | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|--|---|---|
| | | <ol style="list-style-type: none"> 1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsisch Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen, 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. <ul style="list-style-type: none"> • Die gesamte verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat, wie vorgesehen, über innere Planstraßen zu der westlich des Plangebietes verlaufenden Gemeindestraße „Am Bahnhof“ zu erfolgen. Entlang der Landesstraße 57 und entlang der Gemeindestraße „Am Bahnhof“ auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, ist daher ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan festzusetzen. • Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG sowie § 14 Abs. 3 NBauO). • Das Plangebiet ist entlang der L 57 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG und § 15 NBauO). | <p>Die inneren Erschließung des Plangebietes wird nach wie vor über eine Anbindung der neuen Planstraße A zur Straße Am Bahnhof erfolgen. Auf ein Zu- und Abfahrverbot entlang der L 57 und der Straße Am Bahnhof kann verzichtet werden, da entlang dieser Straßen die vorhandene Waldfläche sowie die vorhandenen Gehölzbestände beidseitig der Bahnlinie im B-Plan zum Erhalt auf öffentlichen Wald- und Grünflächen festgesetzt werden, so dass langfristig dieser Bestand geschützt wird. Aufgrund des hohen und dichten, bereits seit Jahrzehnten bestehenden Gehölzaufwuchses ist es daher nicht möglich, die privaten Gewerbeflächen direkt von der L 57 zu erschließen. Der derzeitige Ist-Zustand bleibt demzufolge unverändert. Gleichzeitig mindern diese Gehölzflächen Blendwirkungen der Verkehrsteilnehmer, da es sich hierbei um dicht gewachsene Aufwuchsbestände handelt, die sich seit Jahrzehnten an diesen Standorten entwickelt haben. Da diese Baum – und Gehölzbestände auf öffentlichen Grünflächen verbleiben, ist eine Einfriedigung der Grundstücke ebenfalls nicht erforderlich.</p> | <p>nicht erforderlich</p> |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|---|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • An der Einmündung der Gemeindestraße „Am Bahnhof“ in die Landesstraße 57 sind gemäß Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) die Sichtdreiecke von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten. • Nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug - Rückhaltesysteme -RPS Ausgabe 2009- müssen punktuelle Einzelhindernisse wie Bäume an Straßen des überörtlichen Verkehrs bei V zul. = 60 bis 70 km/h einen Abstand von mind. 4,50 m vom Fahrbahnrand der Straßen aufweisen. <p>Ich bitte um Beachtung bei der vorhandenen Bepflanzung entlang der Landesstraße 57.</p> <p>Zusätzlich bitte ich, den folgenden Hinweis in die Flächennutzungsplanänderung sowie in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Von der Landesstraße 57 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“</p> | <p>Die Gemeindestraße „Am Bahnhof“ befindet sich nicht innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 22 sondern innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 14 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ in dem die erforderlichen Sichtdreiecke bereits ausgewiesen worden sind. Da sich die heutige Bestandssituation entlang der Südseite der L 57 nicht verändern wird, sondern in ihrer derzeitige Nutzung erhalten bleibt, ist davon auszugehen, dass punktuelle Hindernisse bereits einen ausreichenden Abstand zur Fahrbahn der Landesstraße aufweisen.</p> <p>Der Hinweis zum Ausschluss von Entschädigungsansprüchen hinsichtlich Immissionsschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger wird in die Planzeichnung und in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.</p> | <p>Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen</p> |
| 3 | Landwirtschaftskammer Niedersachsen 05.12.2016 | <p><u>Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u></p> <p>Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht werden keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Allgemein setzen wir aber voraus, dass die mit der Bodennutzung gelegentlich einhergehenden Immissionen (Gülleausbringung) als Vorbelastung anerkannt werden.</p> <p>Die Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen sind möglichst flächenneutral durch die Aufwertung bestehender Biotope zu gestalten.</p> | <p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird beachtet. Die Geruchsbelästigungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden als Vorbelastung anerkannt. In der Begründung und der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 22 wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Bei der Bereitstellung der Ersatzflächen wird der Hinweis zur Flächenauswahl berücksichtigt.</p> | <p>Aufnahme eines Hinweises in Bezug auf die Vorbelastung</p> |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|--|--|---|---|
| | | Bei der Flächenauswahl ist darauf zu achten, dass kein empfindliche Pflanzen und Ökosysteme in der Nähe landwirtschaftlicher Betriebe platziert werden, die durch ihren späteren Schürfanspruch zum Entwicklungshemmnis führen. | | |
| 4 | Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück, 08.12.2016 | <p><u>Stellungnahme Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück</u></p> <p>Gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine Bedenken erhoben, sofern im weiterführenden Verfahren die Belange des Immissionsschutzes (Gewerbelärm) Berücksichtigung finden.</p> <p>Wie in der Kurzerläuterung aufgeführt, ist es erforderlich, eine schalltechnische Beurteilung hinsichtlich der Lärmkontingentierung vorzunehmen.</p> <p>Die schalltechnische Beurteilung bitte ich mir im Rahmen der weiterführenden, verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) vorzulegen.</p> | <p>Die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück wird beachtet. Im weiteren Planverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet, um die im Plangebiet zulässigen Emissionen zum Schutz der angrenzenden Bebauung durch verbindliche Festsetzungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm zu begrenzen. Die hierzu notwendigen Lärmkontingente werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.</p> <p>Im Planverfahren wird das Gewerbeaufsichtsamt weiterhin beteiligt. Im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens wird dem Gewerbeaufsichtsamt das schalltechnische Gutachten zugestellt.</p> | Festsetzung von Lärmkontingentierungen der Gewerbeflächen |
| 5 | Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“ 28.11.2016 | <p><u>Stellungnahme Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband</u></p> <p>Bzgl. des obigen Bebauungsplans bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 "Große Aa" keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird.</p> <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p> | <p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes wird zur Kenntnis genommen. Gemäß eines im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 22 der Gemeinde Beesten erstellten Oberflächenentwässerungskonzeptes wird das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Schardinger Graben (Gewässer III. Ordnung) abgeleitet. Durch die geplante Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Änderungsbereich wird kein Gewässer der II. Ordnung berührt.</p> | nicht erforderlich |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|---|---|--|--|
| 6 | EWE netz GmbH 06.12.2016 | <p><u>Stellungnahme EWE netz GmbH</u></p> <p>Im Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH Versorgungsanlagen. Über die genaue Art und Lage der Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft. Diese ist abrufbar über unsere Internetseite.</p> <p>https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Otto Schniers unter der folgenden Rufnummer: 05961 2001-296.</p> | <p>Die Stellungnahme der EWE netz GmbH wird berücksichtigt. Die EWE netz GmbH wird frühzeitig in die Planung der Erschließungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Beesten einbezogen.</p> | |
| 7 | Westnetz GmbH Regionalzentrum Ems- Vechte 14.11.2016 und vom 22.12.2016 | <p><u>Stellungnahme Westnetz GmbH</u> (vom 14.11.2016)</p> <p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 09.11.2016 und teilen Ihnen mit, dass wir die o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> | <p>Die Stellungnahmen der Westnetz GmbH werden berücksichtigt. Die Lage der im nördlichen Teil des Plangebietes verlaufenden Versorgungsleitungen wird in der Planzeichnung als „Haupt-versorgungsleitung – unterirdisch“ dargestellt.</p> | <p>Darstellung der Versorgungsleitungen in der Planzeichnung</p> |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---|---|---|
| | | <p>Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte dem Auszug aus unserem Planwerk. Unser Netzbezirk Freren (Tel. 05902/502-1231) ist nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.</p> <p>Nordwestlich in dem betroffenen Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungsleitungen, unter anderem eine Gashochdruckleitung, auf die besondere Rücksicht genommen werden muss. Die Leitungen dürfen auf keinen Fall überbaut werden.</p> <p>Eine Kopie der uns zugesandten Unterlagen haben wir an unsere Fachabteilung</p> <p>Westnetz GmbH DRW-T-SD Florianstraße 15-21 44139 Dortmund</p> <p>weitergeleitet, von der Sie zur vorhandenen Gashochdruckleitung eine separate Stellungnahme erhalten.</p> <p>Zur Versorgung des Baugebietes mit elektr. Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zzt. noch nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns In Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen.</p> <p>Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.</p> | <p>Die weiteren Hinweise zum Umgang mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 22 beachtet.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|--|---------------------|---|
| | | <p>Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht.</p> <p>Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Der Begründung zum Bebauungsplan haben wir entnommen, dass in dem Plangebiet die öffentlichen und privaten Flächen durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern begrünt werden sollen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass in dem Bebauungsplanbereich erdverlegte Versorgungseinrichtungen vorhanden sind. Des Weiteren wird es erforderlich, im Zuge der Erschließung des Siedlungsgebietes weitere Versorgungseinrichtungen in den öffentlichen und privaten Flächen zu verlegen.</p> <p>Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzeln Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.</p> <p>Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p> | | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|--|---------------------|---|
| | | <p>Die uns zugestellten Unterlagen haben wir zu unseren Akten genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die Innogy Deutschland GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlagen.</p> <p><u>Stellungnahme Westnetz GmbH</u> (vom 22.12.2016)</p> <p>Zur Abgabe einer Stellungnahme im Bereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet Am Bahnhof-Teil II" in der Gemeinde Beesten verlaufenden Erdgashochdruckleitung wurde uns der Vorgang weitergeleitet.</p> <p>Im nordwestlichen Bereich des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplanes in Beesten verläuft in der Bahnhofstraße/Schapener Straße die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 2235 der innogy Netze Deutschland GmbH (RWEGROUP). Der Betrieb und die Verwaltung der Leitung erfolgt durch die Westnetz GmbH.</p> <p>Die Westnetz GmbH, als größter Verteilnetzbetreiber Deutschlands, ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der innogy SE und verantwortlich für Planung, Bau, Instandhaltung und Betrieb aller RWE-Netze.</p> <p>Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorgenannte Erdgashochdruckleitung.</p> <p>Anliegend übersenden wir Ihnen je einen Übersichtsplan im Maßstab M 1:2000, aus denen Sie die Lage der Erdgasleitung entnehmen können.</p> <p>Die Darstellung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes haben wir nachrichtlich in den Übersichtsplänen</p> | | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---|---------------------|---|
| | | <p>übernommen.</p> <p>Eine Stellungnahme hinsichtlich der in Blau (Mitteldruck) dargestellten Gasleitungen erteilt das Regionalzentrum Ems-Vechte (Auskunft: planauskunft-rzev@westnetz.de) und müsste Ihnen bereits vorliegen.</p> <p>Wir bitten Sie, dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten {Kanalanschluß, Gas-/Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) unsere Erdgashochdruckleitung L.-Str. 2235 Berücksichtigung findet. Wir gehen hierbei davon aus, dass sich das Geländeniveau nicht wesentlich verändert (+/- 0,20 m).</p> <p>Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit uns erfolgen.</p> <p>Die bauausführende Firma hat sich rechtzeitig durch unseren Mitarbeiter, Herrn Lürwer, Tel.: 02553/72097-215 bzw. 0172-2762025 vor Ort einweisen zu lassen. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen werden dann direkt abgestimmt.</p> <p>Unter dem vorgenannten erheben wir keine Bedenken gegen die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet Am Bahnhof-Teil II" in der Gemeinde Beesten.</p> <p>Des Weiteren sind bei der Planung und Durchführung Ihrer Baumaßnahme unsere Anweisungen zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) der WESTNETZ beachten.</p> | | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|---|---|--|---|
| | | <p>Der Nutzer trägt allein das Übertragungsrisiko und somit die Haftung für Schäden und Folgeschäden hinsichtlich der Vollständigkeit und der Interpretierbarkeit der zur Verfügung gestellten Daten.</p> <p>Die eindeutige Lesbarkeit bestätigen Sie uns bitte nach dem Öffnen der Plandatei unter: auskunft.qas@westnetz.de</p> | | |
| 8 | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 29.11.2016 | <p><u>Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</u></p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Neben der Biotopwertigkeit ist es erforderlich, im Umweltbericht alle betroffenen Schutzgüter zu betrachten - auch das Schutzgut Boden. Zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz die Grundlage. Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG).</p> <p>Nach unseren Unterlagen sind von der Planung keine schutzwürdigen Böden betroffen. Im Umweltbericht ist aus bodenschutzfachlicher Sicht trotzdem darzustellen, welche Bodenfunktionen die betroffenen Böden aufweisen und inwieweit diese Funktionen durch die Planung beeinträchtigt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die Planung eine teilweise Versiegelung der Böden vorbereitet wird.</p> <p>Bodenversiegelung führt immer zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, weil sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen (Vollversiegelung) bzw. beeinträchtigt werden (Teilversiegelung).</p> | Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird berücksichtigt. Im Umweltbericht werden detaillierte Aussagen zur Bodenversiegelung und zu den Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Boden getroffen. Hierbei wird der Leitfaden zum Bodenschutz beachtet. | Aufnahme von Erläuterungen zum Schutzgut Boden in den Umweltbericht |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|---|---|---|---|
| | | <p>Weitere Hinweise, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Belange des Bodenschutzes in der Umweltprüfung berücksichtigt werden müssen, finden sich im Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ (http://www.labo-deutschland.de/documents/umwelt-pruefung_494.pdf).</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p> | | |
| 9 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 14.11.2016 | <p><u>Stellungnahme Bundesamt</u></p> <p>Bezug nehmend auf Ihre beiden Schreiben vom 09.11.2016 (Gemeinde Beesten, Samtgemeinde Freren) zu o.g. Maßnahme teile ich Ihnen mit, dass sich das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich der des militärischen Flugplatzes Rheine Bentlage befindet.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund, hier die von ihnen im Internet angegeben 14 m über Grund - nicht überschreiten. Bis zu dieser Höhe kann auf eine weitere Beteiligung verzichtet werden.</p> <p>Eine weitere Beteiligung der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4.2 BauGB ist nicht mehr erforderlich. Desweiteren bitte ich in ihrem Verteiler das Luftfahrtamt der Bundeswehr 3 II e zu streichen. Diese würden bei berechtigten Belangen der Bundeswehr von uns beteiligt und als Fachdienststelle für luftfahrtrechtliche Belange befragt.</p> | Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen. Die vorgesehen Höhenbeschränkungen werden beibehalten und im Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Beesten verbindlich festgesetzt. | nicht erforderlich |
| 10 | Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Katasteramt Lingen, 16.11.2016 | <p><u>Stellungnahme Katasteramt</u></p> <p>Den mir übersandten Entwurf des o.a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen.</p> | Die Stellungnahme des Katasteramtes wird beachtet. | nicht erforderlich |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|---|---|---|---|
| | | <p>Die von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden von den mitgeteilten Planungsabsichten nicht berührt.</p> <p>Die zur Erstellung des übersandten Entwurfs des Bebauungsplans verwendete Unterlage erfüllt nicht die gemäß den geltenden Vorschriften geforderten Bedingungen.</p> <p>Die später erforderliche Bescheinigung nach Nr. 41.3 W-BauGB kann nur erteilt werden, wenn eine noch zu beantragende Planunterlage der endgültigen Fassung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt wird.</p> | <p>Für die Planzeichnung des Rechtsplans wird die amtliche Liegenschaftskarte des Katasteramtes Lingen verwendet, so dass die später erforderliche Bescheinigung nach Nr. 41.3 W-BauGB erteilt werden kann.</p> | |
| 11 | Wasserverband Lingener Land, 16.11.2016 | <p><u>Stellungnahme Wasserverband Lingener Land</u></p> <p>Unter Berücksichtigung des u. g. Hinweises bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan.</p> <p>Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bitte ich, die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten und sofern möglich, einen Versorgungstreifen im öffentlichen Bereich in Ihre Ausführungsplanung mit einfließen zu lassen.</p> | <p>Die Stellungnahme des Wasserverbandes wird beachtet.</p> <p>Auf die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 und GW 315 wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.</p> | Hinweis auf die DVGW Arbeitsblätter in der Begründung |

Weitere eingegangene Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen:

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Planung und Rollout, Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth, E-Mail vom 11.11.2016
- Ericsson Services GmbH, E-Mail vom 15.11.2016
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Rheinstraße 15, 14513 Teltow, E-Mail vom 13.12.2016
- E-Plus Mobilfunk GmbH über Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Rheinstraße 15, 14513 Teltow, E-Mail vom 13.12.2016
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Heisfelder Straße 2, 26789 Leer, E-Mail vom 30.11.2016
- Deutsche Bahn AG, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg, Schreiben vom 28.11.2016
- Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Bramscher Straße 134-136, 49088 Osnabrück, Schreiben vom 12.12.2016

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:02.03.2018)**

| lfd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---------------|---------------------|---|
|----------|------------------------------------|---------------|---------------------|---|

- Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Lindenstraße 2, 49577 Ankum, Schreiben vom 11.11.2016
- Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Meppen, Hasebrinkstraße 8, 49716 Meppen, Schreiben vom 05.12.2016
- Deutsche Flugsicherung GmbH, Am DFS Campus 10, 63225 Langen, E-Mail vom 06.12.2016
- LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Dezernat 3.3 – Katasteramt Lingen, Jakob-Wolff-Platz 1, 49808 Lingen, E-Mail vom 05.12.2016
- Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, E-Mail vom 29.11.2016
- Erdgas Münster GmbH über Nowega GmbH, Nevinghoff 20, 48147 Münster, Schreiben vom 09.11.2016
- Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Neuer Graben 38, 49074 Osnabrück, E-Mail vom 23.11.2016

Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ der Gemeinde Freren wurden nicht abgegeben.

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|---|---|---|---|
| 1 | Frau Lien Anh Nguyen, Rheine 11.04.2018 | <p><u>Stellungnahme Frau Nguyen:</u></p> <p>Wie Sie wissen, bin ich Eigentümerin des Gebäudes sowie des Grundstückes am Bahnhof 3 in 49832 Beesten und damit direkt Betroffene von der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet Am Bahnhof-Teil II".</p> <p>Ich habe Ihnen zusammen mit meinem Architekten, Herrn Finke, mehrfach und mit Beteiligung weiterer Personen aus Ihrem Hause Einwände zur Niederschrift für das Verfahren, vorgetragen. Bisher wurden meine Einwände bei der Planaufstellung jedoch -bewusst oder versehentlich - außen vor gelassen. Statt sich meiner Einwände anzunehmen wird sogar in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf auf Seite 58 fälschlicherweise behauptet, dass Hinweise und Bedenken gegen die Bebauungsplanaufstellung nicht erhoben wurden.</p> <p>Am 12.03.2018 wollte ich in der Ratssitzung - Öffentlicher Teil - die Behauptung „Es seien keine Hinweise oder Einwände erhoben worden“ korrigieren. Man hat mir jedoch keine Möglichkeit für eine Wortmeldung oder für Einwände gegeben. Nach der - am Ende der Vorstellung des B'Plan Nr. 22 - Ratssitzung habe ich daher den Projektleiter persönlich gefragt, weshalb meine Einwände, welche wir extra im Rathaus der Samtgemeinde Freren zur Niederschrift vorgetragen haben, keine Berücksichtigung gefunden haben. Daraufhin antwortete mir der Projektleiter sinngemäß: die Gemeinde will es nicht. Sie ist Auftragsgeber. Wir haben den Gemeindeauftrag ausgeführt. Fragen Sie die Gemeinde..." Herr Thünnemann kam auf mich zu und übergab mir schließlich die Unterlagen. Gleichzeitig bot er mir an: " Wenn Sie zwei Wohnungen bei sich einrichten werden, haben wir nichts dagegen..."</p> <p>Ich bestehe jedoch darauf, dass im Verfahren auf meine Einwände eingegangen wird und bitte Sie ausdrücklich um eine Erklärung, Befassung und Korrektur der bisherigen Darstellung, es gäbe keine Bedenken oder Einwände.</p> | <p>Die Stellungnahme wird wie folgt abgewogen:</p> <p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) sind bei der Gemeinde Beesten keine privaten Einwendungen vorgetragen bzw. in schriftlicher Form eingebracht worden.</p> <p>Somit hat Frau Nguyen im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB keine Bedenken erhoben. Die Aussage „Es seien keine Hinweise oder Einwände erhoben worden“ ist somit korrekt.</p> <p>Für Frau Nguyen bestand im Rahmen der Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit ihre Stellungnahme abzugeben. Hiervon hat Sie mit Schreiben vom 11.04.2018 Gebrauch gemacht.</p> <p>Das Vorbehaltsrecht auf Normenkontrollklage gegenüber dieser Bauleitplanung steht ihr selbstverständlich zu und wird zur Kenntnis genommen.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|--|--|---|
| | | <p>Die Klarstellung erwarte ich auch gegenüber den beschlussfassenden Gremien.</p> <p>Andernfalls - das möchte ich hiermit deutlich zu verstehen geben - behalte ich mir das Recht auf Klage auf Nichtigkeit der Planung wegen Formfehlern und nicht sachgerechter Abwägung zu berücksichtigender Belange vor.</p> <p>Aufgrund der bisherigen Außenvorlassung meiner bislang bereits geäußerten Einwände werde ich sie nun sicherheitshalber schriftlich vortragen.</p> <p>Als Eigentümerin und direkt Betroffene der Planung erhebe ich gegen die vorliegende Planung begründete Einwände und bitte nochmals um angemessene Berücksichtigung der nachfolgenden Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die beabsichtigte Planung muss auf die vorhandene Nutzungen und somit auch auf meine seit Jahren vorliegende, nicht an ein Gewerbe gebundene Wohnnutzung Rücksicht nehmen. Es handelt sich bei dem Objekt nicht um eine klassische gewerbliche Betriebswohnung, sodass sie nicht als solche in ein Gewerbegebiet einbeziehbar ist. Somit sind die daraus resultierenden höheren Schutzansprüche des Wohnens (Mischgebiet) zu beachten und anstelle einer Gewerbegebietsausweisung ist die Ausweisung eines Mischgebietes vorzunehmen, sofern hier überhaupt eine planungsrechtliche Ausweisung für ein Gewerbegebiet geboten ist und erfolgen muss. | <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das in dieser Vorschrift normierte Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis jedoch genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen Belanges entscheidet.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|---------------|--|---|
| | | | <p>Bauleitpläne bedürfen einer Rechtfertigung durch Belange des Allgemeinwohls, die auf eine sozial gerechte und vielfältigen öffentlichen und auch privaten Belangen Rechnung tragende Bodennutzung gerichtet sein müssen. Die „städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange“ müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen die Befugnisse eines Eigentümers einschränken. Hierin liegt vor allem die Bekräftigung des mit Art. 14 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich vorgegebenen Ansatzes, dass im Verhältnis zwischen der Bauleitplanung und den durch die betroffenen individuellen Positionen die von der Planung ausgehenden Eigentumsbeschränkungen rechtfertigungsbedürftig sind und keinesfalls gleichsam bis zum Beweis des Gegenteils ihre Rechtfertigung schon in sich tragen.</p> <p>Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Insbesondere, wenn es um die Überplanung eines Bestandes, einer bestehenden Gemengelage oder um die Feinsteuerung von Nutzungen geht, bedarf es einer sorgfältigen Bestandsaufnahme. Maßgebend für die Beachtung des Abwägungsgebotes ist somit, ob nach zutreffender und vollständiger Ermittlung des erheblichen Sachverhalts alle sachlich beteiligten Belange und Interessen der Entscheidung zugrunde gelegt sowie umfassend in nachvollziehbarer Weise abgewogen worden sind.</p> <p>Vgl. BVerfG, Beschl. v. 19.12.2001 - 1 BvR 1402/01 -, BRS 65 Nr. 6 = BauR 2003, 1338.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|---------------|---|---|
| | | | <p>Zu den regelmäßig abwägungsbeachtlichen Belangen gehört in besonderer Weise das durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Grundeigentum.</p> <p>Vgl. BVerwG, Urt. v. 1.11.1974 - IV C 38.71 - BVerwGE 47, 144 = BRS 28 Nr. 6 = BauR 1975, 35.</p> <p>Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung zwar die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern, einschränken oder sogar aufheben. Für eine Einschränkung müssen aber gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange sprechen. Die Gemeinde hat deshalb auf den überplanten Grundstücken bestehendes Baurecht in die Abwägung einzubeziehen und entsprechend zu gewichten.</p> <p>Vgl. BVerfG, Beschl. v. 22.2.1999 - 1 BvR 565/19 - BRS 62 Nr. 69 = NVwZ 1999, 979; BVerwG, Beschl. v. 25.8.1997 - 4 BN 4/97 -, BRS 59 Nr. 7 = BauR 1997, 981.</p> <p>Das setzt auch eine zutreffende Beurteilung des „planungsrechtlichen Status“ des überplanten Gebiets voraus, weil hiervon das Gewicht der bei der Abwägung zu berücksichtigenden Belange abhängt.</p> <p>Vgl. BayVGH, Urt. v. 18.4.2013 - 2 N 11.1758 -, BRS 81 Nr. 87, u. OVG Sachsen Anhalt, Urt. v. 21.2.2008 - 2 K 258/06 -, NVwZ-RR 2008, 768.</p> <p>Daraus folgt, dass die Gemeinde durchaus befugt ist, insgesamt ein Gewerbegebiet festzusetzen, um Immissionskonflikte zu vermeiden. Dies erfordert allerdings eine zutreffende Ermittlung des Planungsstatus und entsprechende Abwägung.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|---------------|---|---|
| | | | <p>Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ überplant die Gemeinde Beesten landwirtschaftliche Flächen und Wald, eine ehemalige Bahnstrecke der DB und Teile des denkmalgeschützten Ensembles des ehemaligen Beestener Bahnhofs „Am Bahnhof 3“ (Empfangsgebäude mit Güterabfertigung, Toilettenhaus) sowie drei nicht denkmalgeschützte ehemalige Lagerschuppen östlich der Straße „Am Bahnhof“. Westlich dieser Straße liegen weitere Teile des geschützten Ensembles, das von der Unteren Denkmalbehörde als „Wohnhaus“ bezeichnete Gebäude „Am Bahnhof 2“, und der ehemalige Lageranbau. Letzterer und das nicht denkmalgeschützte Gebäude Nr. 2a sind nach dem Eindruck einer Ortsbesichtigung vom 20.06.2018 einer Wohnnutzung zugeführt worden. Der Bereich östlich der Straße „Am Bahnhof“ ist überplant durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ der Gemeinde Beesten.</p> <p>Das denkmalgeschützte Bahnhofsempfangsgebäude, die Güterabfertigung und das Toilettenhaus sind im 19. Jahrhundert als Bahnbetriebsanlagen bzw. Nebenanlagen errichtet und diesem Zweck gewidmet worden. Trotz umfangreicher historischer Recherchen konnte nicht nachgewiesen werden, dass nach der Aufgabe der Nutzung durch die Bundesbahn von den Nachfolgebessitzern Anträge zur Nutzung der Räumlichkeiten für Wohnzwecke gestellt und genehmigt worden sind.</p> <p>Das Gebäude befindet sich seit 2016 im Privatbesitz der jetzigen Eigentümerin. Diese will das Empfangsgebäude zu Wohnzwecken nutzen. Einen dahingehenden an den Landkreis Emsland gerichteten Bauantrag hat sie zurückgenommen.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|--|---|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> Zu prüfen wäre insbesondere auch, ob die Annahmen und Berechnungen des Lärmgutachtens, bei dem meine Immissionspunkte bislang nicht berücksichtigt wurden, bei der Betrachtung der Vorbelastung und max. zulässigen Zusatzbelastung (Tabelle 2 des Lärmschutzgutachtens) zulässig / zutreffend sind. Eine Einbeziehungsmöglichkeit meines Objekts in das Gewerbegebiet sehe ich nicht. Sie würden einen Eingriff in meine grundgesetzlich gesicherten Eigentumsrechte gemäß Artikel 14 Grundgesetz bedeuten. | <p>Somit steht fest, dass das Gebäude zu keinem Zeitpunkt legal zum allgemeinen Wohnen genutzt worden ist.</p> <p>Nach dem baurechtlichen Status des Empfangsgebäudes besteht kein Anspruch auf eine entsprechende planungsrechtliche Ausweisung der Bahnhofsgebäude im Bebauungsplan (z. B. als Mischgebiet), um das allgemeine Wohnen zu ermöglichen. Eine solche Ausweisung bzw. Nutzung würde zudem den generellen kommunalen Planungszielen widersprechen, wonach das gesamte Umfeld des Bahnhofsbereiches einheitlich als Gewerbeschwerpunkt weiterzuentwickeln ist.</p> <p>Das lärmtechnische Gutachten wurde von einem anerkannten und renommierten Büro erarbeitet, insofern besteht seitens der Gemeinde kein Zweifel an den Ergebnissen der Untersuchung.</p> <p>Bei der Beurteilung der Lärmemissionen wird in diesem Gutachten von einer Gebietsausweisung als Gewerbegebiet ausgegangen (wie es der Entwurf zum Bebauungsplan vorsieht), insofern werden die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen auch entsprechend dieser Nutzungsart bei den Berechnungen beurteilt und zum Schutz der angrenzenden Nutzungen außerhalb des Bebauungsplangebietes mit Emissionskontingenten belegt.</p> <p>Da es sich bei der im ehemaligen Bahnhofsgebäude (Am Bahnhof 3) existierenden Wohnung um eine wohl nicht genehmigte Wohnnutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes handelt, muss diese gemäß der DIN 45691 bei der Geräuschkontingentierung nicht berücksichtigt werden.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> Nach meiner Recherche und Kenntnis - siehe Bauzeichnung aus dem Jahr 1876 - war eine Genehmigung für die zwei Wohnungen im 1. OG erteilt worden. Die Suche nach weitergehenden Unterlagen war trotz akribischer Recherche weder beim staatlichen Archiv des Landes Niedersachsen in Hannover, in Osnabrück noch beim Bundesvermögensamt der Bahn in Berlin erfolgreich; andere Bauunterlagen sind für das vor Einführung des Baugesetzbuches erbaute Objekt bei den Ämtern leider nicht auffindbar. „Es sei durch Hochwasser oder durch den Krieg vernichtet worden“, bedauern die zuständigen Behörden. Die Wohnnutzungen haben Bestandsschutz, auch wenn die Unterlagen mutmaßlich nicht auffindbar / wiederbringbar sind. | <p>Trotzdem wurden die Auswirkungen der Geräuschkontingentierung auf das Bahnhofsgebäude explizit betrachtet, um zu ermitteln, ob betriebliches Wohnen, das im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen ist, möglich ist.</p> <p>Im Zuge dieser Berechnungen wurde an der Nord-, Ost- und Südfassade (IP 09 nord, IP 09 ost, IP 09 süd) des Bahnhofsgebäudes nachgewiesen, dass die Immissionszielwerte hier tags um mindestens 4 und nachts um mindestens 6 dB unterschritten werden, so dass in Bezug auf das dortige mögliche betriebliche Wohnen mit keiner unzulässigen Lärmbelastung durch die gewerbliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen im Plangebiet Nr. 22 zu rechnen ist. Insofern sind die Auswirkungen der Geräuschkontingentierung auf die Immobilie von Frau Nguyen in die schalltechnische Untersuchung mit einbezogen worden.</p> <p>Nach den der Stellungnahme beigefügten historischen Grundrissen waren das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss („1. Stockwerk“) ursprünglich ausschließlich für den Bahnhofsbetrieb vorgesehen. Im EG waren zwei Wartesäle, eine Eingangshalle (Vestibül), ein Büroraum sowie ein angebauter Güterschuppen und im 1. OG verschiedene Büroräume für das Bahnhofpersonal (Inspektoren, Assistenten) angeordnet. Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der Bauzeichnungen aus dem Jahr 1876 war keine Wohnnutzung vorgesehen. Die Behauptungs- und Beweislast in Bezug auf eine genehmigte Wohnnutzung liegt nicht bei der Gemeinde Beesten sondern bei der Eigentümerin.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Das ehemalige Bahnhofsgebäude besteht insgesamt aus 3 Wohneinheiten (WE), 2 WE befindet sich im 1. OG. Eine der WE ist ununterbrochen als Wohnung genutzt. Die zweite WE befindet sich zurzeit in der Restaurierungs-Renovierungsphase. • Die WE ergibt sich aus der damaligen Zeichnung und die Nutzung wurde bis heute fortgesetzt, siehe Anlage 1-4. • Das Erdgeschoss des Objekts hat die Bundesbahn bis zum Ende der Nutzung der Bundesbahn als Fahrkarteverkaufsraum genutzt. Anschließend wechselte das Gebäude in Privatbesitz über - seit 1991 laut Reg. Nr. 36/2015 -. Ab diesem Zeitpunkt wurde das EG in eine Wohnung umgewandelt und ununterbrochen als WE genutzt. Die Nutzung als WE ist bis zum heutigen Tag fortgesetzt. • Nach meiner Recherche ist die reine Wohnnutzung in dem Bahnhofsgebäude bereits in den 70/80er Jahren aufgenommen worden. Dort hat die Familie Stief mit vier Personen gewohnt. Die Wohnnutzung ist bis heute ununterbrochen fortgesetzt worden. Es wurde sogar als eine soziale Wohnung (Anmietung für Sozialhilfeempfänger) genutzt und anerkannt. Die über 40 jährige Wohnnutzung in dem Empfangsgebäude hat weder die Baubehörde noch die Anwohner gestört. Das ehemalige Bahnhofsgebäude und das Grundstück waren und sind als faktisches Mischgebiet anzusehen und nicht gewerblich einstuftbar. • Damit die drei Gebäude meiner Immobilie erhalten bleiben und die Restaurierungsarbeiten unter Berücksichtigung und im Sinne auch des Erhalts und Denkmalschutzes fortgesetzt werden können, ist der finanzielle Aspekt unbedingt zu berücksichtigen. | <p>Der Verkauf der Immobilie erfolgte nach den Recherchen von Frau Nguyen erst 1991. Für eine danach erfolgte Wohnnutzung liegen keine Umnutzungsgenehmigungen vor. Demzufolge waren bisherige Wohnnutzungen materiell- und formellrechtlich illegal.</p> <p>Wenngleich man auch die von Frau Nguyen angeführte historische Wohnnutzung als derzeitige Nutzungsform zugrunde legen würde, könnte eine Einstufung als Mischgebiet nicht erfolgen, da gem. § 6 BauNVO ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung nicht erkennbar ist. Gleiches gilt für die von Frau Nguyen bisher geplanten Umbaumaßnahmen. Sie sehen im Erd-, 1. Ober- und Dachgeschoss ausschließlich Räume für Wohnzwecke vor. In diesem Fall entspräche die geplante Nutzung eher einem allgemeinen Wohngebiet.</p> <p>Für die Gemeinde Beesten hat der Erhalt des Baudenkmals eine hohe Bedeutung und liegt im ausdrücklichen Interesse der Gemeinde. Deshalb wurde im Bebauungsplan das Ensemble des Bahnhofes nachrichtlich als Baudenkmal übernommen.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|---|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Eine Ausweisung als Gewerbefläche - wie sie bisher in der Planung vorgesehen ist - würde für mich Nutzungseinschränkungen und damit eine fehlende Rücksichtnahme auf die vorliegende Bestandsnutzung und somit gleichsam ein Verstoß gegen Artikel 14 des Grundgesetzes, welcher das Eigentum schützt, bedeuten. Dies kann ich nicht akzeptieren. • Des Weiteren hat die Planung in angemessener Weise den Denkmalschutz zu berücksichtigen. Es hat dazu auch bereits eine Stellungnahme von der Denkmalschutzbehörde gegeben. | <p>Die Einstufung des Bahnhofsgebäudes als Baudenkmal erfolgte vor Jahrzehnten und war demnach zum Zeitpunkt des Grunderwerbs durch Frau Nguyen bekannt. Insofern muss der Eigentümerin auch klar gewesen sein, dass eine Umnutzung des Gebäudes auf der Grundlage eines Bauantrages nur mit Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. unter Einhaltung der entsprechenden denkmalschutzrechtlichen Auflagen und den hiermit verbundenen finanziellen Auswirkungen möglich ist.</p> <p>Die Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes des Baudenkmals ist unabhängig von der gewählten Nutzungsform zu gewährleisten, d. h. auch bei einer gewerblichen Nutzung des Bahnhofes sind die Anordnungen der Denkmalschutzbehörde einzuhalten, hierzu ist der Eigentümer verpflichtet.</p> <p>Mit der Ausweisung des Bahnhofsgrundstückes als Gewerbegebiet kann die Eigentümerin den gesamten Nutzungskatalog des § 8 BauNVO ausschöpfen. Im Bebauungsplan wurden lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Betriebsbezogenes Wohnen bleibt jedoch möglich. Die angesprochene Nutzungseinschränkung wird daher seitens der Gemeinde Beesten nicht gesehen, da die für ein Gewerbegebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weitreichende Spielräume für eine geplante Umnutzung durch die Eigentümerin zulassen.</p> <p>Mit der Ausweisung des B-Planes Nr. 22 wird die Bestandsbebauung entlang der Ostseite der Straße „Am Bahnhof“ einbezogen. Das Umfeld entlang dieser Straße ist bereits durch die bestehende Gewerbebebauung vorgeprägt.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|--|---|---|
| | | <p>Die Denkmalschutzbehörde weist in Ihrer Stellungnahme auf die Schutzwürdigkeit meines Objektes hin und fordert ein, dass Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Situation vermieden werden. Das verpflichtet einerseits mich als Eigentümerin zur Beachtung der Denkmalschutzbelange, ist aber auch im öffentlichen Interesse und somit bei jeder Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Das bislang nicht durch benachbarte Bebauung beeinträchtigte Denkmal würde durch die neu geplanten Gewerbenutzungen in seiner Wahrnehmung in jedem Fall beeinträchtigt werden, sodass diesbezüglich Alternativen oder Lösungen zu prüfen sind. Alternative Gewerbestandorte wurden jedoch meines Wissens und nach Prüfung der Planbegründung nicht in Betracht gezogen (fehlende Prüfung von Alternativen).</p> | <p>Diese Bebauung wurde entsprechend den ordnungsgemäß erteilten Baugenehmigungen errichtet. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird die untere Denkmalschutzbehörde beteiligt, demzufolge sind die Gebäude zu den Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes konform errichtet worden.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 werden neue Gewerbeflächen im Osten des Bahnhofsgeländes entstehen. Zwischen dem denkmalgeschützten Bahnhofsgelände und dem neuen Gewerbegebiet sind im B-Plan eine Fläche für Bahnanlagen sowie eine öffentliche Grünfläche zum Erhalt und zur Entwicklung des hier vorhandenen Gehölzbestandes ausgewiesen. Dieser Bereich hat eine Gesamtbreite von ca. 30 m. Auf diesen Flächen sind gem. der Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan dichte Birken-/Ahornpionierwaldbestände mit einer geschätzten Baumhöhe von ca. 12 – 13 m vorzufinden. Diese Gehölzbestände „schirmen“ die Bestandsflächen gegenüber dem Bahnhofsgelände deutlich ab. Darüber hinaus wurde die max. Baukörperhöhe der Gewerbebebauung auf 14 m festgelegt, so dass die neuen Betriebsgebäude den vorhandenen Gehölzbestand nur geringfügig überragen und aufgrund des Abstandes zum Baudenkmal kaum wahrgenommen werden können.</p> <p>Selbst im Falle einer Wiederaufnahme der Bahnstrecke und der damit verbundenen Beseitigung des Gehölzstreifens verbleibt ein geschützter Baumbestand auf einer Breite von ca. 12 m, der den Sichtschutz nachhaltig gewährleisten wird. Eine Beeinträchtigung der Wahrnehmung des Baudenkmal durch die geplante Gewerbebebauung ist daher aus Sicht der Gemeinde Beesten nicht zu erkennen.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|---------------|---|---|
| | | | <p>Bei der Standortwahl für das neue Gewerbegebiet wurden die gesamtörtlichen und städtebaulichen Zusammenhänge eingehend geprüft, damit diese weitreichenden Planungsabsichten realisiert werden können.</p> <p>Im Siedlungszusammenhang hat sich im südöstlichen Teil der Ortslage Beesten (südlich der L 57, auf beiden Seiten der Bahnlinie) ein seit Jahrzehnten gewachsener Gewerbeschwerpunkt entwickelt. Im Laufe dieser Entwicklung sind Gewerbeansätze im Westen (zw. den Straßen Am Bahnhof und der Tannenstraße) sowie im Osten, im Umfeld der Ackerstraße/Im Gewerbe-park entstanden.</p> <p>Zwischen diesen Gewerbegebieten sind auf einer Breite von ca. 300 m Ackerflächen verblieben, die im Norden und Nordosten von Waldflächen umgeben sind. Dieser Gewerbebereich bietet u. a. auch aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung über die L 57 eine hohe Standortqualität, so dass sich alleine aus diesem Grunde eine Umnutzung des „Zwischenraumes“ mit seinen z. Zt. land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen anbietet. Gleichzeitig kann die Lücke im Siedlungsbild zwischen den bestehenden Gewerbeteilen städtebaulich aufgefüllt bzw. geschlossen werden. Neben der guten Verkehrslage sprechen für diesen Standort auch die Flächenverfügbarkeit und das Flächenangebot. Die Gemeinde kann zukünftig großflächige Teile der Ackerflächen und eine südlich der L 57 gelegene Waldfläche erwerben, so dass eine größere und zusammenhängende Fläche überplant werden konnte, die den kurz- und mittelfristigen gewerblichen Baulandbedarf abdecken kann.</p> | <p>Ergänzung der Begründung um den Nachweis des akuten Mangels an Gewerbeflächen bzw. den aktuellen gewerblichen Baulandbedarf.</p> |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|---------------|--|---|
| | | | <p>Die Verfügbarkeit der Flächen wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Beesten und dem Grundstückseigentümer vertraglich geregelt. Darüber hinaus besteht langfristig die Möglichkeit diesen Standort nach Osten zu erweitern.</p> <p>Die angrenzenden Ackerflächen können in Zukunft ebenfalls für Gewerbebezüge aktiviert werden.</p> <p>Aufgrund der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die einen großen Teil des zukünftigen Gewerbegebiets ausmachen, kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen Flächen als gering bezeichnet werden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete werden von diesen Planungsabsichten ebenfalls nicht berührt. Darüber hinaus können im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 22 die Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie sowie Einzelbaumbestände planungsrechtlich geschützt und die Waldflächen zum größten Teil erhalten, bzw. der erforderliche Eingriff in den Wald unmittelbar südlich angrenzend ausgeglichen werden. Insofern minimiert sich der Eingriff in Natur und Landschaft am Standort. Dies gilt auch für die östlich angrenzenden und für eine spätere Gebietserweiterung in Frage kommenden Flächen. Ein weiterer Vorteil des gewählten Standortes besteht darin die in den benachbarten Gewerbegebieten vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nutzen, bzw. wirtschaftlich und bedarfsgerecht erweitern und auslasten zu können. Als Ziel dieser Gewerbegebietsausweisung wird somit angestrebt, den vorhandenen Gewerbeansatz um ein neues Gewerbegebiet zu vervollständigen und die gewerbliche Entwicklung am bestehenden, bereits zu großen Teilen entwickelten Standort zu konzentrieren.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|---|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Ich gehe davon aus, dass das Land Niedersachsen und ganz besonders die Gemeinde Beesten an der Erhaltung und am Schutz des denkmalgeschützten Gebäudes interessiert sind. Dieses öffentliche Interesse möchte ich meinerseits erfüllen. Dies setzt voraus, dass die jetzige, nichtgewerblich gebundene Wohnnutzung inklusive der Möglichkeit zur Fortführung der Vermietung der bislang genutzten Wohnungen auch für die Zukunft ermöglicht werden muss, da die Restaurierung des Gebäudes viel Zeit in Anspruch nehmen wird und der wirtschaftliche Aspekt bei einer solch aufwändigen Renovierung nicht außer Acht gelassen werden darf. • Bei der Planung werden sehr pauschale Gründe für die Ausweisung einer angeblich für das Grundzentrum notwendigen Gewerbegebietsausweisung vorgetragen. Ein konkreter oder hinreichend begründeter Bedarf über zusätzlich notwendige Gewerbeflächen ist nicht erkennbar. Zwingende Gründe wie z.B. Erweiterung des bestehenden Betriebes oder konkreten Nachfragen liegen nicht vor. • Nachweise oder stichhaltige Belege für den tatsächlichen Bedarf der Gemeinde Beesten an weiteren Gewerbeflächen, die eine Inanspruchnahme bislang unversiegelter Fläche erfordern, fehlen. | <p>Der Erhalt des denkmalgeschützten Bahnhofes steht nicht kausal im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung. Auch andere z. B. gewerbliche Nutzungen sind denkbar, zumal der historische Bahnhof ursprünglich nicht dem Wohnen diente. Auch aufgrund einer gewerblichen Vermietung ließe sich das Objekt wirtschaftlich betreiben.</p> <p>Die Gemeinde verfügt in den angrenzenden Gewerbegebieten kaum noch über Gewerbeflächen in ausreichender Größe und Anzahl. Im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ besteht eine Flächenreserve von ca. 0,7 ha, die allerdings für einen Interessenten reserviert ist. Im Gewerbegebiet „L 57/Ackerstraße“ stehen noch ca. 2,5 ha Gewerbeland zur Verfügung, wovon sich ca. 1,7 ha im Privatbesitz befinden und die restlichen 0,8 ha ebenfalls reserviert sind. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass die Gemeinde kaum noch über Spielräume zur Bereitstellung von gewerblichen Bauland verfügt. Aktuell steht die Gemeinde im Kontakt zu 5 Bewerbern, die Gewerbegrundstücke suchen und denen die neuen Gewerbeflächen angeboten werden können.</p> <p>Aus diesem Grunde ist zur Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit gegenüber den Nachbargemeinden und zur Stärkung des Gewerbestandortes Beesten die Ausweisung des B-Planes Nr. 22 dringend erforderlich.</p> <p>Diese Planung ist zwangsläufig mit einer Reduzierung von Freiflächen verbunden. Die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen ist jedoch kein „pauschaler Vorwand“ zur Begründung dieser Maßnahme, sondern wichtige Aufgabe der kommunalen Selbstverwaltung.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|--|--|---|
| | | <p>Die Gemeinde Beesten besitzt für Ihre Gemeindegröße bereits in großem Umfang Gewerbeflächen. Sie darf nach meiner Auffassung als Grundzentrum im planerischen Verständnis eines flächensparenden, auf Nachhaltigkeit aufbauenden Planungsverständnisses nicht ohne fundierte Begründung weitergehende Flächen für Gewerbe für sich in Anspruch nehmen und dafür viele andere Belange hinten an stellen. Die Begründung, dass mit der vorliegenden Planung gar eine Innenentwicklung verfolgt wird (S. 2 der Begründung zum Bebauungsplan) schlägt angesichts der Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Freifläche fehl und suggeriert der Öffentlichkeit sowie den beschlussfassenden Gremien irreführend oder gar fälschlicherweise, dass es keinen erheblichen Freiflächenverbrauch gibt.</p> <p>Der Außenbereich und mit ihm schützenswerte Güter (insb. Boden, Wasser, Fläche, Landschaftsbild und Natur) darf nicht allein auf Basis pauschaler Vorwände - es würden Gewerbeflächen und weitere Arbeitsplätze vor Ort für das Grundzentrum benötigt - leichtfertig in Anspruch genommen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Im ehemaligen Bahnhofgebäude (Am Bahnhof 3) existiert eindeutig Wohnnutzung (siehe Schalltechnischer Bericht S.17). Hierzu wende ich ein, dass mir als direkt und unmittelbar Betroffene nicht hinreichend verdeutlicht wurde, wie ein angemessener Lärmschutz für die bestehende Wohnnutzung sichergestellt wird (Alternativvorschlag: Ökologischer Lärmschutzwall). Warum werden Immissionspunkte (Lärm) nicht berücksichtigt. Die im Lärmgutachten angeführte DIN 45691 liegt mir für ein Verständnis der Nichtberücksichtigung nicht vor. Emissionskontingente für mein Gebäude von tagsüber 61 db und nachts 50 db erscheinen mir auf keinen Fall akzeptabel. Die Begründung für die Geräuschkontingentierung auf das Bahnhofgebäude ist sehr pauschal und unverständlich. | <p>Gerade die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen ist ein zentrales Thema im Hinblick einer zukünftigen Gemeindeentwicklung. Der Gemeindehaushalt finanziert sich in besonderem Maße durch Gewerbesteuererinnahmen. Durch die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe kann die Haushaltslage der Gemeinde verbessert werden.</p> <p>Neben der Schaffung neuer Gewerbeflächen dient eine weitere wichtige Zielsetzung bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 22 dem maximal möglichen Schutz der bestehenden Landschaftselemente. Insbesondere durch den weitgehenden Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Waldflächen und der bestehenden linearen Gehölzbestände bzw. der Inanspruchnahme von ökologisch weniger wertvollen Ackerflächen für die Gewerbeflächenentwicklung ist verantwortungsvoll mit den vorhandenen Ressourcen umgegangen worden.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten geht im Rahmen der Untersuchungen von der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Art der baulichen Nutzung (in diesem Fall Gewerbegebiet) aus. Nach intensiver Diskussion ist der Plangeber, also die Gemeinde Beesten, der die Planungshoheit obliegt, zu der Entscheidung gelangt, das gesamte Plangebiet einschl. des Bahnhofsgeländes zwischen der Straße Am Bahnhof und der Fläche für Bahnanlagen als Gewerbegebiet auszuweisen. Aus diesem Grunde muss das schalltechnische Gutachten diese Planungsvorgaben berücksichtigen.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|--|---|---|
| | | <p>Ein konkreter Lärmschutz für das Gebäude mit Wohnnutzung wurde, meines Erachtens nach, nicht erarbeitet und nicht der Schutzwürdigkeit entsprechend berücksichtigt.</p> | <p>Deshalb wurden auch die zu untersuchenden Immissionspunkte IP 09 (Am Bahnhof 3) und IP 10 (Am Bahnhof 2) bei der Festlegung der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte als Gewerbegebiet (GE) eingestuft. Eine Berücksichtigung der im ehemaligen Bahnhofsgebäude (Am Bahnhof 3) existierenden, aber nicht genehmigten Wohnnutzung ist gemäß der DIN 45691 bei der Geräuschkontingentierung nicht notwendig.</p> <p>Für die Beurteilung im Sinne des vorbeugenden Schallschutzes muss somit von der planungsrechtlich möglichen Nutzung und nicht nach der tatsächlich vorhandenen Nutzung ausgegangen werden. Da in einem Gewerbegebiet das allgemeine Wohnen unzulässig ist, wurde dementsprechend die Wohnnutzung nicht berücksichtigt.</p> <p>Alternativen zur Lärmkontingentierung wurden bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes untersucht. Im Rahmen einer Vorabuntersuchung wurde auch die Errichtung eines Lärmschutzwalles diskutiert. Ein wirksamer Wall (evtl. in Kombination mit einer Wand) hätte eine enorme Höhe zur Folge, da die max. Gebäudehöhe im GE-Gebiet auf 14 m festgesetzt worden ist. Dieses Maß der Höhenbeschränkung wurde analog zu den Gebäudehöhen der umgebenden GE-Gebiete gewählt, um den neuen Betrieben ausreichende Möglichkeiten für die Errichtung ihrer Betriebsgebäude und –anlagen zu ermöglichen und um gleichzeitig eine Gleichbehandlung der jeweiligen GE-Gebiete zu gewährleisten. Vergleicht man das festgesetzte Maß von 14 m mit der Firsthöhe des Bahnhofsgebäudes von ca. 12 m, liegen die festgelegten Höhen in einem vergleichbaren Rahmen zum historischen Bahnhof.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|---------------|--|---|
| | | | <p>Für den Bau eines solchen Lärmschutzwalles wäre zudem eine große Grundfläche erforderlich, welcher das Gewerbeflächenpotential erheblich reduzieren würde. Hinzu kommt noch das mit dem Wall eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes einhergehen würde, welches wiederum ausgeglichen werden müsste.</p> <p>Diese Kompensationsmaßnahmen und die Kosten für den Bau des Walles wären von der Gemeinde zu tragen, was zu einer beträchtlichen Erhöhung der Erschließungskosten führen würde. Auch aus diesem Grunde wurde diese Möglichkeit verworfen. Im Zusammenhang mit der Lärmschutzproblematik wurde auch untersucht, in welcher Weise am Gebäude selbst Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden können. Dies hätte z. B. dazu geführt, dass bei der Sanierung der Fassade des alten Bahnhofes besondere Ansprüche an den Schallschutz zu erfüllen gewesen wären. Daraus hätte u. a. resultiert, dass bestehende Fensteröffnungen hätten geschlossen werden müssen oder Fenster dauerhaft geschlossen bleiben müssen. Auch diese Planungsvariante wurde Frau Nguyen vorgestellt und erläutert, bzw. auch von ihr ebenfalls verworfen.</p> <p>Daher ist die Behauptung „Meine privaten Belange wurden bislang nicht beachtet und völlig außen vor gelassen.“ nicht korrekt. Da Frau Nguyen die DIN 45691 nicht vorliegt, kann sie diese Vorschrift im Rathaus der Samtgemeinde Freren zu den Dienstzeiten einsehen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> Planungsrechtlich sind alle Belange, und somit die öffentlichen, jedoch auch die privaten Belange zu behandeln und gegeneinander sowie untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs. 7 BauGB). Meine privaten Belange wurden bislang nicht beachtet und völlig außen vor gelassen. Es wird verkannt, dass zwar gewerbliche Nutzungen vorliegen, gleichsam aber auch Wohnnutzungen seit langer Zeit vorliegen, deren Schutzanspruch bei Neuplanungen zu beachten ist. Der B-Plan sollte daher bei der planerischen Ausweisung diesen Bereich, statt ihn gewerblich auszuweisen, als Mischgebiet erfassen und darf dem Rücksichtnahmegebot entsprechend sowie dem Artikel 14 Grundgesetz folgend der im Bestand vorhandenen Wohnnutzung nicht den Charakter einer gewerblich untergeordneten, an einen Betrieb gebundene Wohnnutzung eines Gewerbegebietes auferlegen. <p>Ihnen ist bewusst, dass das ehemalige Bahnhofsgebäude eine historische Bedeutung, eine Baukunst, eine unvergleichbaren Erscheinungsbild der Kulturlandschaft seiner Epoche prägt. Wie Herr Architekt Finke in seinem Schreiben vom 18.07.2016 an das Landkreis Emsland bereits erwähnt hat: "Nach erfolgter Restaurierung ist das Gebäude mit den Nebenanlagen für das westliche Niedersachsen von unschätzbarem wirtschaftlichen und kulturhistorischen Wert"</p> | <p>Wie bereits zuvor dargelegt sind die Einwendungen von Frau Nguyen in vielfacher Hinsicht bei der Planung berücksichtigt und gegenüber anderen Belangen abgewogen worden. Insofern ist eine Missachtung ihrer Interessen für die Gemeinde nicht erkennbar.</p> <p>Die von Frau Nguyen bereits mehrfach angeführten vorhandenen Wohnnutzungen sind nicht durch entsprechende Umnutzungsanträge dokumentiert, so dass in diesem Fall nicht von legalen Wohnungen ausgegangen werden kann. Somit ist diese Nutzungsform nicht bestimmend für die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes, der im Bebauungsplan Nr. 22 dem Erscheinungsbild der umliegenden Gewerbegebiete, die diesen Teil der Ortslage Beesten weitgehend prägen, angepasst wird.</p> <p>Der Gemeinde Beesten ist die kulturhistorische Bedeutung des Baudenkmals bewusst. Diese Verantwortung dokumentiert sich in der nachrichtlichen Übernahme des Bahnhofs als Baudenkmal im Bebauungsplan.</p> <p>Eine solche Einstufung bedingt aber <u>nicht</u> gleichzeitig die Ausweisung des Grundstückes als Mischgebiet. Zur Festlegung der Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 ist städtebaulich der Gesamtzusammenhang des Gewerbebestandes zu betrachten. Der Bereich südlich der L 57 ist insgesamt eindeutig und ausschließlich als Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung im Gemeindegebiet anzusehen. Daher sollen sich die allgemeine Zweckbestimmung und der Gebietscharakter des neuen B-Planes Nr. 22 in diese Zielsetzung einordnen.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|--|---|---|
| | | <p>Jegliche Baumaßnahmen im Nahbereich meiner drei Baudenkmäler sind genehmigungspflichtig (siehe Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde). Das bedeutet, dass alle Baumaßnahmen im Nahbereich an meinen bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden angepasst werden müssen und keine Beeinträchtigung auf das Erscheinungsbild der Kulturdenkmale ergeben dürfen.</p> <p>Das ehemalige Bahnhofsgebäude und seine Nebenanlage, die im Jahr 1876 erbaut wurden, sollen dringend ihren Charme und alten Glanz wiederbekommen. Die Erhaltung eines Denkmals von den Kulturgütern ist auch eine größere Last für den Eigentümer.</p> | <p>Gem. § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals nicht dessen Erscheinungsbild beeinträchtigen bzw. bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Diese Vereinbarkeit von Baumaßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Landkreis Emsland unter Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde geprüft. Wenn ein Bauantrag diesen Anforderungen nicht genügt, muss er abgelehnt oder ggfs. durch entsprechende Auflagen so angepasst werden, dass eine denkmalrechtliche Genehmigung erfolgen kann. Somit ist gewährleistet, dass eine zum Baudenkmal hinzutretende Bebauung diese Anforderungen erfüllt. Für die Einhaltung dieser Vorschriften ist somit der Landkreis Emsland und nicht die Gemeinde Beesten zuständig.</p> <p>Auch aus wirtschaftlichen Gründen kommt nicht nur eine Umnutzung zu Wohnzwecken des Baudenkmals in Frage. Betrachtet man die Lage des Objektes innerhalb der Ortslage, wird deutlich, dass das Umfeld ausschließlich gewerblich strukturiert ist. Eine Vermietung zu Wohnzwecken der Immobilie wird sicher sehr schwierig, da das Wohnumfeld sich für eine solche Nutzung höchst unattraktiv darstellt. Insofern erscheint eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit betriebsbezogenem Wohnen, eine bessere Alternative, um eine langfristige Sicherung des Objektes zu gewährleisten.</p> <p>In Bezug auf den Wert und die kulturhistorische Bedeutung des Bahnhofes besteht zwischen der Gemeinde und Frau Nguyen eine generelle Übereinstimmung. Auch eine langfristige Sicherung des Gebäudes steht im Interesse der Gemeinde Beesten.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II der
Gemeinde Beesten (Stand:09.10.2018)**

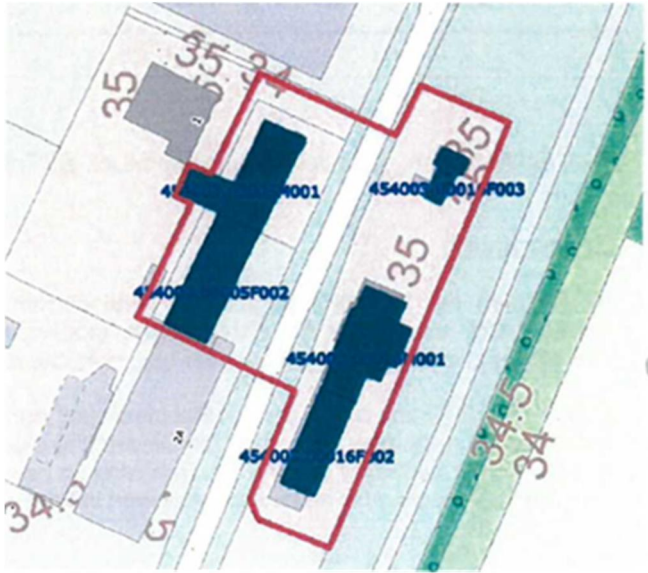
| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|---|---|---|
| | | <p>Im Interesse der Allgemeinheit haben Sie als Kommune daher auch die Verpflichtung dafür zu sorgen, dass dem Eigentümer die passenden Rahmenbedingungen geschaffen werden. Nur dann ist es dem Eigentümer möglich, die Kulturgüter zu erhalten und - gemäß dem Denkmalschutzgesetzes- zu restaurieren. Dazu gehört eine wirtschaftliche und sinnvolle Nutzung des Baudenkmales.</p> <p>Das ehemalige Bahnhofsgebäude mit den Einrichtungen bietet sich für die bestehende Wohnnutzung weiter an. Die Wohnnutzung ist und wird sich in dem erhaltenswerten Gebäude wirtschaftlich tragen.</p> <p>Durch Erhalten der Bahnterrasse und die dazu gehörigen grünen Streifen trennt sich das denkmalgeschützten Gebäude von dem zukünftigen Gewerbegebiet. Es ergibt daher keinen Zusammenhang zwischen dem zukünftigen Gewerbegebiet und dem ehemalige Bahnhofsgebäude mit seiner Nebenanlage und seinem Grundstück. Aus diesen Gründen beantrage ich, dass mein Grundstück mit dem denkmalgeschützten Gebäude von dem Bebauungsplan ausgeschlossen wird oder wenigstens die drei Gebäude als Mischgebiet auszuweisen und auf keinen Fall als reines Gewerbegebiet aufzulegen sind, siehe 1. Punkt.</p> <p>Ich bin bereit auf eine gerechtfertigte Lösung einzugehen, behalte mir bis dahin aber meine Rechte und nötigenfalls Klagemöglichkeiten vor.</p> | <p>Allerdings ist die Gemeinde der Meinung, wie bereits oben aufgeführt, dass nicht nur Wohnen als sinnvolle und wirtschaftlich tragbare Nachnutzung der Immobilie in Frage kommt.</p> <p>Frau Nguyen führt in ihren Ausführungen an, dass kein Zusammenhang zwischen den neuen Gewerbefläche und dem Bahnhofsgrundstück besteht, da diese beiden Bereiche durch Grünflächen bzw. die Bahnlinie voneinander getrennt sind, so dass eine Ausweisung dieser Flächen als Gewerbegebiet ungerechtfertigt erscheint. Die Rechtfertigung dieser Einstufung erscheint jedoch gegeben, da das sich Plangebiet innerhalb eines zusammenhängenden Gewerbestandortes befindet und unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein großflächiges Gewerbegebiet entstanden ist, das maßstabgebend für die Grundstückszeile und dessen zukünftigen Gebietscharakter an der Straße „Am Bahnhof“ ist.</p> <p>Die Gemeinde Beesten sieht aus diesen v. g. Gründen keine Veranlassung, von der gewählten Gebietsausweisung als Gewerbegebiet für das Bahnhofumfeld einschließlich des Bahnhofsgebäudes abzuweichen.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---|--|--|
| 1 | Landkreis Emsland 24.04.2018 | <p><u>Stellungnahme Landkreis Emsland:</u></p> <p><u>Raumordnung</u></p> <p>Im Rahmen der nunmehr vorgelegten verbindlichen Bauleitplanung wird die Bahnstrecke Rheine-Quakenbrück als Fläche für Bahnanlagen (oberirdisch) und die die Eisenbahnstrecke kreuzende Erschließung des Gewerbegebietes als höhengleiche Kreuzung (Straße/Bahnanlage) dargestellt.</p> <p>Dieser Planung kann aus Sicht der Raumordnung nur zugestimmt werden, wenn die neu entstehende Erschließung nicht dazu führt, dass die Umsetzung etwaiger Vorgaben zur höhengleichen Kreuzung der Straße mit der vorrangig gesicherten Bahnstrecke bzw. dem Bahnverkehr im Falle einer Reaktivierung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde.</p> <p><u>Städtebau</u></p> <p>§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.</p> | <p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p><u>Zur Raumordnung:</u></p> <p>Im derzeit völlig ungewissen Fall ist zur Reaktivierung der Bahnstrecke ein Planfeststellungsverfahren nach dem AEG oder dem Landeseisenbahngesetz, als Rechtsgrundlage für den Bau und Betrieb der Eisenbahnstrecke erforderlich. Erst dann ist auch ein Bahnübergang für die Gemeindestraße (im B-Plan Nr. 22 - Planstraße A) notwendig. Der Gegenstand der Planfeststellung umfasst neben den zu bauenden oder zu ändernden (auch zurückzubauenden) Betriebsanlagen auch die notwendige Folgemaßnahmen an Anlagen Dritter.</p> <p>Bezogen auf den Streckenabschnitt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 22 könnte als Folgemaßnahme die Aufhebung des Kreuzungsbereiches notwendig werden, um sonst drohende nachhaltige Störungen der Funktionsfähigkeit der Bahn zu vermeiden. Sollte eine Aufhebung des Kreuzungsbereiches der Gemeindestraße mit der Bahnlinie unumgänglich sein, muss ein neuer Anschluss des Gewerbegebietes an das öffentliche Straßennetz gefunden werden.</p> <p><u>Zum Städtebau:</u></p> | <p>Nachrichtliche Übernahme der Bahnlinie als „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ unter Verwendung des Planzeichens Nr. 5.2.1 Bahnanlagen mit dem Hinweis auf das Ziel der Raumordnung im LROP und RROP, Überlagerung der Fläche für den überörtlichen Verkehr mit einer Straßenverkehrsfläche - Bahnübergang</p> |


**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---|---|---|
| | | <p>Diesbezüglich ist ein separates Kapitel in die Begründung aufzunehmen, in dem die eigentliche Abwägung (Gewichtung der Belange etc.) getroffen wird.</p> <p>Gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen (Umweltbericht). Dabei ist die Anlage zum BauGB anzuwenden.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, inwieweit den Erfordernissen des Klimaschutzes (vgl. § 1a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB) Rechnung getragen wurde.</p> <p>Der Ausgleich (für den Eingriff in Natur und Landschaft) erfolgt durch geeignete Festsetzungen - auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriff - nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 S. 2 + 3 BauGB).</p> <p>Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB in Kombination mit einem Grundbucheintrag oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellte Flächen getroffen werden (§ 1a Abs. 3 S. 4 BauGB).</p> <p><u>Denkmalpflege</u></p> <p>a) <u>Baudenkmalpflege</u></p> <p>In den Planunterlagen und in der Planzeichnung wurde bereits auf das Baudenkmal „Bahnhof Beesten“ verwiesen. Diesbezüglich bitte ich zu beachten, dass es sich bei hierbei um ein Denkmalensemble im Sinne § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) handelt.</p> <p>Die Denkmalgruppe ist im Verzeichnis des Landes Niedersachsen mit der Kennziffer 454003Gr0004 registriert und besteht aus folgenden Gebäuden:</p> <p>454003.00005F002 Lageranbau, Beesten, Am Bahnhof 2</p> <p>454003.00005M001 Wohnhaus Beesten, Am Bahnhof 2</p> | <p>In der Begründung wird das Ergebnis der Abwägung nach Beendigung der Beteiligungsverfahren als separates Kapitel eingefügt.</p> <p>Der Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes wird gem. den Anforderungen der neuesten Novellierung des Baugesetzbuches vom 13.05.2017 erarbeitet. Der Umweltbericht wird in Bezug auf das Thema Klimaschutz ergänzt.</p> <p>Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt auf vier verschiedenen Teilflächen in der Gemarkung Beesten, die sich alle im Besitz der Gemeinde Beesten befinden. Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen i. V. m. Grundbucheinträgen ist somit nicht erforderlich.</p> <p><u>Zur Denkmalpflege:</u></p> <p>Zur Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege wurde das im Plangebiet vorhandene Denkmalensemble in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 22 nachrichtlich übernommen als „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen“. Der Erhalt und Schutz dieser Denkmalgruppe ist der Gemeinde Beesten ein besonderes Anliegen.</p> | <p>Erweiterung der Begründung um Aussagen zum Ergebnis der Abwägung, Überarbeitung des Umweltberichtes unter Zugrundelegung der Anlage zum BauGB im Hinblick auf den Klimaschutz.</p> <p>nicht erforderlich</p> |

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|--|---------------------|---|
| | | <p>454003.00016F002 Güterabfertigung Beesten, Am Bahnhof 3 454003.00016F003 Toilettenhaus Beesten, Am Bahnhof 3 454003.00016M001 Empfangsgebäude Beesten, Am Bahnhof 3</p>  <p>Der Denkmalsbereich (rot markiert) und die einzelnen denkmalgeschützten Gebäude sind in den Planunterlagen und Zeichnungen wie in der obigen Abbildung darzustellen und entsprechend zu kennzeichnen.</p> <p>An der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieser Baudenkmale besteht ein öffentliches Interesse.</p> | | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|--|---|---|
| | | <p>Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Denkmals beeinträchtigt wird (sog. Umgebungsschutz).</p> <p>Jegliche Baumaßnahmen in der näheren Umgebung der o. g. Baudenkmales bedürfen daher gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wurde von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bereits vorgeschlagen, bei der weiteren Planung die Nutzung des ehem. Empfangsgebäudes sowie des gegenüberliegenden Wohnhauses zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Dieser Vorschlag blieb lt. den vorliegenden Unterlagen unberücksichtigt.</p> <p>Um die Nutzung des ehem. Empfangsgebäudes sowie des gegenüberliegenden Wohnhauses zu Wohnzwecken dennoch zu ermöglichen, wird im Einvernehmen mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD) empfohlen, die Bereiche GE2 und GE3 als Mischgebiet auszuweisen (s. folgende Kartierung):</p> | <p>Im Falle von baulichen Veränderungen in der Umgebung des Denkmalensembles sind Bauanträge zustellen und denkmalrechtliche Genehmigungen im Rahmen der zu erarbeitenden Bauanträgen einzuholen. Die Baugenehmigungsbehörde und die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland sind somit frühzeitig in die geplanten Maßnahmen eingebunden.</p> <p>Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren werden die geplanten Baumaßnahmen auf ihre Vereinbarkeit mit dem Nds. Denkmalschutzgesetz geprüft. Genehmigungen können nach der Überprüfung ggfs. unter Auflagen zum Denkmalschutz erteilt werden.</p> <p>Dem Vorschlag der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Abgrenzung des Denkmalensembles bis über die Westseite der Straße Am Bahnhof hinaus kann nicht gefolgt werden, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Verlauf der Straße Am Bahnhof im Westen begrenzt wird und das Grundstück Am Bahnhof Nr. 2 nicht in den Geltungsbereich einbezogen worden ist, da die Westseite der Straße „Am Bahnhof“ sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ befindet.</p> | |

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---|--|---|
| | |  <p>Vorschlag: Ausweisung eines Mischgebietes im orange markierten Bereich</p> <p>Bei Rückfragen oder für ein gemeinsames Gespräch stehen Herr Berning (Untere Denkmalschutzbehörde, Tel.: 05931/44-4041) oder Herr Dipl.-Ing. Juister (Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Tel.: 0441/799-2889) gerne zur Verfügung.</p> | <p>Die Eigentümerin des Grundstücks „Am Bahnhof 3“, hat im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 ebenfalls die Ausweisung eines Mischgebietes anstatt eines Gewerbegebietes verlangt.</p> <p>Sie beruft sich auf Bestandsschutz für allgemeines Wohnen und macht einen entsprechenden Schutzanspruch (Lärm) und Umgebungsschutz ihres Baudenkmals und dessen wirtschaftlicher Nutzung geltend.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das in dieser Vorschrift normierte Abwägungsverbot ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis jedoch genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen Belanges entscheidet.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---------------|---|---|
| | | | <p>Bauleitpläne bedürfen einer Rechtfertigung durch Belange des Allgemeinwohls, die auf eine sozial gerechte und vielfältigen öffentlichen und auch privaten Belangen Rechnung tragende Bodennutzung gerichtet sein müssen.</p> <p>Die „städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange“ müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen die Befugnisse eines Eigentümers einschränken. Hierin liegt vor allem die Bekräftigung des mit Art. 14 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich vorgegebenen Ansatzes, dass im Verhältnis zwischen der Bauleitplanung und den durch die betroffenen individuellen Positionen die von der Planung ausgehenden Eigentumsbeschränkungen rechtfertigungsbedürftig sind und keinesfalls gleichsam bis zum Beweis des Gegenteils ihre Rechtfertigung schon in sich tragen.</p> <p>Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Insbesondere, wenn es um die Überplanung eines Bestandes, einer bestehenden Gemengelage oder um die Feinsteuerung von Nutzungen geht, bedarf es einer sorgfältigen Bestandsaufnahme.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---------------|--|---|
| | | | <p>Maßgebend für die Beachtung des Abwägungsgebotes ist somit, ob nach zutreffender und vollständiger Ermittlung des erheblichen Sachverhalts alle sachlich beteiligten Belange und Interessen der Entscheidung zugrunde gelegt sowie umfassend in nachvollziehbarer Weise abgewogen worden sind. (Vgl. BVerfG, Beschl. v. 19.12.2001 - 1 BvR 1402/01 -, BRS 65 Nr. 6 = BauR 2003, 1338.)</p> <p>Zu den regelmäßig abwägungsbeachtlichen Belangen gehört in besonderer Weise das durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Grundeigentum. (Vgl. BVerwG, Urt. v. 1.11.1974 - IV C 38.71 - BVerwGE 47, 144 = BRS 28 Nr. 6 = BauR 1975, 35.)</p> <p>Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung zwar die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern, einschränken oder sogar aufheben. Für eine Einschränkung müssen aber gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange sprechen. Die Gemeinde hat deshalb auf den überplanten Grundstücken bestehendes Baurecht in die Abwägung einzubeziehen und entsprechend zu gewichten. (Vgl. BVerfG, Beschl. v. 22.2.1999 - 1 BvR 565/19 -BRS 62 Nr. 69 = NVwZ 1999, 979; BVerwG, Beschl. v. 25.8.1997- 4 BN 4/97 -, BRS 59 Nr. 7 = BauR 1997, 981.)</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---------------|--|---|
| | | | <p>Das setzt auch eine zutreffende Beurteilung des „planungsrechtlichen Status“ des überplanten Gebiets voraus, weil hiervon das Gewicht der bei der Abwägung zu berücksichtigenden Belange abhängt. (Vgl. BayVGH, Urt. v. 18.4.2013 - 2 N 11.1758 -, BRS 81 Nr. 87, u. OVG Sachsen Anhalt, Urt. v. 21.2.2008 - 2 K 258/06 -, NVwZ-RR 2008, 768.) Daraus folgt, dass die Gemeinde durchaus befugt ist, insgesamt ein Gewerbegebiet festzusetzen, um Immissionskonflikte zu vermeiden.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet am Bahnhof – Teil II“ überplant die Gemeinde Beesten landwirtschaftliche Flächen und Wald, eine ehemalige Bahnstrecke der DB und Teile des denkmalgeschützten Ensembles des ehemaligen Beestener Bahnhofs „Am Bahnhof 3“ (Empfangsgebäude mit Güterabfertigung, Toilettenhaus) sowie drei nicht denkmalgeschützte ehemalige Lager-schuppen östlich der Straße „Am Bahnhof“. Westlich dieser Straße liegen weitere Teile des geschützten Ensembles, das von der Unteren Denkmalbehörde als „Wohnhaus“ bezeichnete Gebäude „Am Bahnhof 2“ und der ehemalige Lageranbau. Letzterer und das nicht denkmalgeschützte Gebäude Nr. 2 a sind nach dem Eindruck einer Ortsbesichtigung am 20.06.2018 einer Wohnnutzung zugeführt worden.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---------------|--|---|
| | | | <p>Der Bereich westlich der Straße „Am Bahnhof“ ist überplant durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ der Gemeinde Beesten.</p> <p>Das Bahnhofsgebäude befindet sich im Privatbesitz und ist zum heutigen Zeitpunkt z. T. für Wohnzwecke vermietet. Aber trotz umfangreicher historischer Recherchen konnte nicht nachgewiesen werden, dass nach der Aufgabe der Nutzung durch die Bundesbahn, von den Nachfolgebessitzern Umnutzungsanträge zur Nutzung der Räumlichkeiten für Wohnzwecke ordnungsgemäß gestellt worden sind, die eine Wohnnutzung legalisiert hätten. Somit kann aus der derzeitig bestehenden Nutzung nicht abgeleitet werden, dass diese Nutzungsform den zukünftigen Gebietscharakter bestimmen wird.</p> <p>Aus den v. g. Gründen wird die Gemeinde Beesten an einer Ausweisung von Gewerbeflächen (GE) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ festhalten, zumal die Erhaltung des Baudenkmalensembles des Bahnhofes nicht zwingend an eine Mischgebietsdarstellung gekoppelt ist.</p> <p>Auch in einem Gewerbegebiet kann das Baudenkmal erhalten werden, zumal diese Gebietsnutzung der ursprünglichen Nutzung des Bahnhofsgebäudes mit einem Toilettenhaus und der Güterabfertigung sehr nahe kommt.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---------------|---|---|
| | | | <p>Für eine Ausweisung des gesamten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 22 als Gewerbegebiet sprechen auch zahlreiche städtebauliche Gründe.</p> <p>Aufgrund der in der Gemeinde Beesten bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen sowie dem gegenüberstehenden Defizit an planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Baulandpotentialen benötigt die Gemeinde Beesten weitere Gewerbeflächen.</p> <p>Bei der Standortwahl für das neue Gewerbegebiet wurden die gesamtörtlichen und städtebaulichen Zusammenhänge eingehend geprüft, damit diese weitreichenden Planungsabsichten realisiert werden können:</p> <p>Im Siedlungszusammenhang hat sich im südöstlichen Teil der Ortslage Beesten (südlich der L 57, auf beiden Seiten der Bahnlinie) ein seit Jahrzehnten gewachsener Gewerbeschwerpunkt entwickelt. Im Laufe dieser Entwicklung sind Gewerbeansätze im Westen (zw. den Straßen Am Bahnhof und der Tannenstraße) sowie im Osten, im Umfeld der Ackerstraße/Im Gewerbepark entstanden.</p> <p>Zwischen diesen Gewerbegebieten sind auf einer Breite von ca. 300 m Ackerflächen verblieben, die im Norden und Nordosten von Waldflächen umgeben sind.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---------------|---|---|
| | | | <p>Dieser Gewerbebereich bietet u. a. auch aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung über die L 57 eine hohe Standortqualität, so dass sich alleine aus diesem Grunde eine Umnutzung des „Zwischenraumes“ mit seinen z. Zt. land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen anbietet. Gleichzeitig kann die Lücke im Siedlungsbild zwischen den bestehenden Gewerbeteilen städtebaulich aufgefüllt bzw. geschlossen werden.</p> <p>Neben der guten Verkehrslage sprechen für diesen Standort auch die Flächenverfügbarkeit und das Flächenangebot. Die Gemeinde kann zukünftig großflächige Teile der Ackerflächen und eine südlich der L 57 gelegene Waldfläche erwerben, so dass eine größere und zusammenhängende Fläche überplant werden konnte, die den kurz- und mittelfristigen gewerblichen Baulandbedarf abdecken kann.</p> <p>Die Verfügbarkeit der Flächen wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Beesten und dem Grundstückseigentümer vertraglich geregelt. Darüber hinaus besteht langfristig die Möglichkeit diesen Standort nach Osten zu erweitern. Die angrenzenden Ackerflächen können in Zukunft ebenfalls für Gewerbebezüge aktiviert werden.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---------------|---|---|
| | | | <p>Aufgrund der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die einen großen Teil des zukünftigen Gewerbegebiets ausmachen, kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen Flächen als gering bezeichnet werden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete werden von diesen Planungsabsichten ebenfalls nicht berührt. Darüber hinaus können im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 22 die Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie sowie Einzelbaumbestände planungsrechtlich geschützt und die Waldflächen zum größten Teil erhalten, bzw. der erforderliche Eingriff in den Wald unmittelbar südlich angrenzend ausgeglichen werden. Insofern minimiert sich der Eingriff in Natur und Landschaft am Standort. Dies gilt auch für die östlich angrenzenden und für eine spätere Gebietserweiterung in Frage kommenden Flächen.</p> <p>Ein weiterer Vorteil des gewählten Standortes besteht darin die in den benachbarten Gewerbegebieten vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nutzen, bzw. wirtschaftlich und bedarfsgerecht erweitern und auslasten zu können.</p> <p>Als Ziel dieser Gewerbegebietsausweisung wird somit angestrebt, den vorhandenen Gewerbeansatz um ein neues Gewerbegebiet zu vervollständigen und die gewerbliche Entwicklung am bestehenden und bereits zu großen Teilen entwickelten Standort zu konzentrieren.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---------------|--|---|
| | | | <p>Vor diesem Hintergrund werden auch das im Plangebiet vorhandene Bahnhofsareal sowie das südlich vorhandene, mit Lagerhäusern bebauten Grundstück als Gewerbeflächen (GE) in den Bebauungsplan einbezogen.</p> <p>Eine, wie von der Unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises vorgeschlagene Empfehlung einer Mischgebietsausweisung kommt für die Gemeinde Beesten jedoch nicht in Betracht.</p> <p>Im Falle der Anordnung eines Mischgebietes würde der sich dann einstellende Gebietscharakter dem zukünftig angestrebten und dem derzeit vorhandenen gesamten Nutzungszweck des Gebietes, der eindeutig gewerblich vorgeprägt ist, widersprechen.</p> <p>Bei einer Mischgebietsausweisung würde sich gleichzeitig die Immissions-schutzsituation deutlich verschärfen. Da die westlich angrenzenden Gewerbebetriebe in Bebauungsplänen angesiedelt sind, in denen keine Lärmimmissionsbeschränkungen gültig sind, ist nur durch eine nachträgliche Beschränkung der Lärmemissionen der Unternehmen der Lärmschutz für die Mischgebietsflächen zu gewährleisten, die nur mit einem erheblichen und unzumutbarem Aufwand zu realisieren wären; Regressforderungen an die Gemeinde wären evtl. die Folge.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---------------|--|---|
| | | | <p>Für die neuen Gewerbeflächen östlich der Bahnlinie hätte dies ebenfalls weitreichende Konsequenzen. Aufgrund der dann bestehenden Nähe zu den Mischgebietsflächen westlich der Bahnlinie müssten die in diesem Bereich angrenzenden Gewerbeflächen durch sehr niedrige Lärmkontingente eingeschränkt werden. Dies hätte für die Gemeinde den Nachteil, dass diese Gewerbegrundstücke nur schwer zu vermarkten sind. Gleichzeitig wird im interkommunalen Wettbewerb um Gewerbe neuansiedlungen die Position der Gemeinde geschwächt und würde dem Grundsatz widersprechen, die Gewerbebetriebe so wenig wie möglich mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich zu belasten</p> <p>Auf eine Vermeidung dieser Mehrbelastungen der Unternehmen weist auch die IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim in ihrer Stellungnahme zu diesem Bauleitplanverfahren hin.</p> <p>Vor diesem Hintergrund behält die Gemeinde Beesten an der Ausweisung des gesamten Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) fest.</p> | <p>nicht erforderlich</p> |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|---|--|--|---|
| | | <p><u>Bodendenkmalpflege</u></p> <p>Archäologische Denkmale oder Bodenfunde sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird in der Begründung zum Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen korrekt verwiesen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland erreichen Sie unter folgenden Rufnummern (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041. Die Planungsunterlagen sind entsprechend zu berichtigen.</p> | <p><u>Zur Bodendenkmalpflege:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 angegebenen Telefonnummern sind aktuell.</p> | |
| 2 | Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 04.04.2018 | <p><u>Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u></p> <p>Vorgesehen ist im Parallelverfahren die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil 2“ der Gemeinde Beesten.</p> <p>Die Plangebiete liegen unmittelbar südlich der Landesstraße 57 (Schapener Straße) und östlich der Gemeindestraße „Am Bahnhof“, außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 NStrG.</p> <p>Es soll im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche (G) und im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Die verkehrliche Erschließung soll über die vorhandene Gemeindestraße „Am Bahnhof“ erfolgen, welche bereits an die L 57 angebunden ist.</p> <p>Die straßenbaulichen Belange wie Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG, Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG und der Hinweis zu Emissionen sind in dem Bebauungsplanentwurf vom 02.03.2018 eingetragen und werden insoweit berücksichtigt.</p> | Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird beachtet. | Festsetzung eines Zu- und Abfahrverbotes entlang der L 57 und der Straße „Am Bahnhof“ in der Planzeichnung. |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|--|--|---|---|
| | | <p>Mit den Abwägungsvorschlägen (Stand 02.03.2018) der Gemeinde Beesten zu dem Sichtschutz sowie der Einfriedung der Grundstücke entlang der L 57 bin ich einverstanden.</p> <p>An der Auflage bzgl. des Zu- und Abfahrverbotes entlang der L 57 und entlang der Gemeindestraße „Am Bahnhof“ auf mind. 20 m wird festgehalten. Das Zu- und Abfahrverbot dient der Sicherstellung, dass keine Zufahrten (auch zur Unterhaltung der vorhandenen Waldflächen sowie des vorhandenen Gehölzbestandes) hergestellt werden und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 57 nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziff. 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p> | <p>Die Festsetzung eines Zu- und Abfahrverbotes entlang der L 57 und entlang der Straße „Am Bahnhof“ auf einer Länge von 20 m wird in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Nach dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens werden der Niedersächsischen Landebehörde für Straßenbau und Verkehr zwei Exemplare des Bebauungsplanes zugestellt.</p> | |
| 3 | Landwirtschaftskammer Niedersachsen 23.04.2018 | <p><u>Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u></p> <p>In Bezug auf den Planungsraum werden aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Allgemein setzen wir aber voraus, dass die mit der Bodennutzung gelegentlich einhergehenden Immissionen (Gülleausbringung) als Vorbelastung anerkannt werden.</p> <p>Die Ersatzfläche 3 (Renaturierung der Bahntrasse) reicht bis nahe an die Hofstelle Jürgens heran. Es ist sicherzustellen, dass diese nicht zu einer Beeinträchtigung der Hofstelle führt</p> | <p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird beachtet.</p> <p>Die Geruchsbelästigungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden als Vorbelastung anerkannt. In der Begründung und der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 22 ist diesbezüglich ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden. Als Ersatzmaßnahme nahe der Hofstelle Mersch (korrigiert lt. fernmündlicher Rücksprache mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Herr Wilde) ist vorgesehen, den vorhandenen Pionierwald der Sukzession zu überlassen, die Maßnahme Nr. 3 ist mit der UNB des Landkreises Emsland abgestimmt.</p> | nicht erforderlich |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|--|--|---|--|
| | | | Eine Beeinträchtigung der Hofstelle durch die geplanten Maßnahmen ist zum heutigen Zeitpunkt nicht erkennbar. | |
| 4 | Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück, 23.04.2018 | <p><u>Stellungnahme Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück</u></p> <p>Gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es werden jedoch die folgenden Empfehlungen ausgesprochen:</p> <p>1) <u>Zu Abschnitt 3.2 des Entwurfes des Umweltberichtes:</u> Der hier getroffenen Aussage, von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf benachbarte Schutzobjekte seien im Bebauungsplanverfahren nicht weiter zu berücksichtigen, muss entschieden widersprochen werden.</p> <p>Weiterhin ist die Annahme, Betriebsbereiche i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG i. V. m. § 2 Nr. 1 u. 2 StörfallV seien im Plangebiet allein aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet typischerweise unzulässig, falsch. So sind bspw. Lageranlagen denkbar, welche zwar zu den nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO zählen, aber aufgrund der gelagerten Menge an Gefahrstoffen sehr wohl einen Betriebsbereich im o. g. Sinne darstellen. Auch sind Betriebsbereiche nicht zwingend im förmlichen Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG zu genehmigen, wie hier dargestellt wird. Vielmehr können Betriebsbereiche eines förmlichen oder vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach dem BImSchG oder im Einzelfall auch nur einer Baugenehmigung bedürfen.</p> <p>Die mögliche Ansiedlung von Betriebsbereichen i. S. d. StörfallV im Plangebiet und deren potenzielle Auswirkungen auf die Umgebung sind also sehr wohl zu berücksichtigen.</p> | <p>Die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 1) Gem. § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Seveso II-Richtlinie 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 soweit wie möglich vermieden werden. (Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten zählen nicht zu den schutzwürdigen Nutzungen.)</p> <p>Zwischen Betriebsbereichen und den definierten Schutzobjekten ist ein angemessener Abstand einzuhalten.</p> | Aufnahme einer textlichen Festsetzung in die Planzeichnung zum Ausschluss von Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5 a BImSchG im Plangebiet. |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|--|--|---|
| | | <p>Hierzu steht der Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit - KAS 18 zur Verfügung. Gemäß des KAS-18 beträgt der Achtungsabstand für Stoffe der untersten Abstandsklasse (Abstandsklasse I) 200 m. Somit sind Betriebsbereiche i. S. d. StörfallV im Plangebiet generell auszuschließen, da der tatsächliche Abstand nur ca. 110 m beträgt. Es wird daher empfohlen, als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG im Plangebiet unzulässig sind, es sei denn dass durch ein Gutachten einer oder eines nach § 29 b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen nachgewiesen ist, dass der angemessenen Sicherheitsabstand des Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG kleiner als 110 m ist.</p> <p>2) Angesichts der Errichtung von „Betriebsleiterwohnungen“ in Gewerbegebieten werden dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück häufig Beschwerden im Hinblick auf Umweltbelange (Lärm, Gerüche etc.) vorgetragen. Für Gewerbebetriebe bedeutet die Zulassung von Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet eine immissionschutzrechtliche Entwertung, da ein Immissionsort innerhalb des Gewerbegebietes entsteht.</p> | <p>Diese Abstände sind erforderlich, um die Folgen möglicher Unfälle für Mensch und Umwelt zu begrenzen. Als zu schützende Gebiete sind im Fall des Bebauungsplanes Nr. 22 in erster Linie die Wohnsiedlungsansätze im Umfeld der Dammstraße und der Tannenstraße/Honer Straße, sowie die stark befahrene L 57 zu betrachten.</p> <p>Der kleinste in der KAS 18 angegebene Achtungsabstand der zwischen den zu schützenden Nutzungen und den neuen Betriebsgrundstücken wird jedoch deutlich unterschritten. Aus diesem Grund wird der Empfehlung des Gewerbeaufsichtsamtes entsprochen und eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach Anlagen oder Teil von Anlagen, die Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden, im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden, es sei denn, die Betriebe können als Ergebnis eines Gutachtens einen angemessenen Sicherheitsabstand nachweisen.</p> <p>Zu 2) Der Empfehlung des Gewerbeaufsichtsamtes zum Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen wird nicht gefolgt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.</p> | <p>nicht erforderlich</p> |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|---|--|--|---|
| | | <p>In diesem Zusammenhang wird empfohlen, in die textlichen Festsetzungen die Maßgabe aufzunehmen, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in dem Plangebiet unzulässig sind.</p> | <p>Der Gesetzgeber setzt für diesen Fall voraus, dass Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter, die aus betrieblichen Gründen in unmittelbarer Nähe zum Betrieb wohnen, ein höheres Maß an Störungen für das Wohnen hinnehmen müssen, als dies beispielsweise für eine allgemeine Wohnnutzung . Darüber hinaus sind in der Gemeinde Beesten keine Beschwerden aufgetreten, wie sie vom Gewerbeaufsichtsamt beschrieben wurden. Die Gemeinde sieht aufgrund dieser Erfahrungen keinen Handlungsbedarf zum Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen.</p> | |
| 5 | <p>Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“ 13.04.2018</p> | <p><u>Stellungnahme Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband</u></p> <p>Bzgl. des obigen Bebauungsplans bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 "Große Aa" keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird.</p> <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>In dem beplanten Bereich verläuft ein Gewässer dritter Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes „Giegel Aa“, hierzu wenden Sie sich bitte an den Landkreis Emsland, Herrn Burkhard Wagner</p> | <p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis beantragt.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Emsland wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt.</p> | <p>nicht erforderlich</p> |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---|--|---|
| 6 | EWE netz GmbH 13.03.2018 | <p>Stellungnahme EWE netz GmbH</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen.</p> <p>Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt.</p> | <p>Die Hinweise zur Anpassung der Anlagen sowie zur Kostenregelung der Anpassungsarbeiten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die EWE netz GmbH wird frühzeitig in die Planung der Erschließungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Beesten einbezogen.</p> | nicht erforderlich |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|---|---|---|---|
| | | <p>Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene- abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihre Ansprechpartnerin Frau Ingrid Wienken unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-294.</p> | | |
| 7 | Wasserverband Lingener Land, 29.03.2018 | <p><u>Stellungnahme Wasserverband Lingener Land</u></p> <p>Unter Berücksichtigung des u. g. Hinweises bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan.</p> <p>Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden.</p> <p>Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.</p> | <p>Die Hinweise des Wasserverbandes Lingener Land werden beachtet.</p> <p>Die Löschwasserversorgung für den Planbereich wird von der Gemeinde Beesten in Verbindung mit der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt.</p> <p>Die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 22 beachtet.</p> | nicht erforderlich |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|--|--|---|---|
| | | <p>Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Abwasserbeseitigungsanlagen in der Straße „Am Bahnhof“. Die Erschließung erfolgt über Freigefällekanäle bzw. über ein Abwasserdrucksystem.</p> <p>Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bitte ich, die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten und sofern möglich, einen Versorgungstreifen im öffentlichen Bereich in Ihre Ausführungsplanung mit einfließen zu lassen.</p> | | |
| 8 | Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, 23.04.2018 | <p><u>Stellungnahme IHK</u></p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planung (Ausweisung von Gewerbegebietsflächen) keine grundsätzliche Bedenken vor. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren.</p> <p>Mit der Bauleitplanung wird eine Angebotsplanung der Gemeinde Beesten möglich, um in diesem Gebiet ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechend benötigte Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung stellen zu können.</p> <p>Damit handelt es sich bei dieser Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB auch um eine wirtschaftsfördernde Maßnahme der Gemeinde Beesten (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft - hier: Bereitstellung von Betriebsflächen - und des Belanges der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Arbeitsmarktregion), die sowohl den Ansiedlungsinteressen von Unternehmen entgegenkommt als auch zur Stärkung des Arbeitsplatzangebotes in der Arbeitsmarktregion führt.</p> | <p>Die Stellungnahme der IHK wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Bewältigung der mit der Gewerbegebietsausweisung absehbaren Lärmkonflikte hat die Gemeinde Beesten ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in den Bauleitplan eingeflossen.</p> | nicht erforderlich |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|---|---|--|---|
| | | <p>Grundsätzlich begrüßen wir die Planungsziele im Sinne der regionalen Wirtschaftsförderung. Durch die vorgelegte Planung rückt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes Wohnbebauung näher an gewerbliche Nutzungen heran. In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mögliche Nutzungskonflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen betrachtet und untersucht (Nr. 4.4.1 "Schutzgut Mensch", "Lärmimmissionen (Gewerbe)" in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes).</p> <p>Zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen müssen die getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen geeignet sein, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen können. Gewerbebetriebe sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden.</p> <p>Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit.</p> | <p>Zum Schutz der seit Jahrzehnten angrenzenden Bebauung wurden im Bebauungsplan gem. dem Gutachten Lärmkontingente für die Gewerbeflächen festgesetzt, so dass ein ausreichender Schallschutz für die benachbarte Bebauung gewährleistet ist. Ohne diese, für Gewerbegebiete üblichen Lärmimmissionsbeschränkungen zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung im Außenbereich, wäre eine Gewerbegebietsausweisung zur Bereitstellung des in der Gemeinde Beesten dringend benötigten gewerblichen Baulandes nicht möglich. Über diese Festsetzungen hinaus sind für die Betriebe keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Mit den erforderlichen festgesetzten Lärmkontingenten werden die Belastungen der Betriebe auf die notwendigen Maßnahmen beschränkt.</p> <p>Der IHK werden die Ergebnisse der Abwägung durch die Gremien der Samtgemeinde Freren und der Gemeinde Beesten nach Abschluss der Bauleitplanverfahren übermittelt.</p> | |
| 9 | Deutsche Telekom Technik GmbH, Technikniederlassung Nord, PTI12, 19.04.2018 | <p><u>Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH</u></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> | Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird berücksichtigt. | Aufnahme eines Hinweises in die Planzeichnung und die Begründung in Bezug auf § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---|---|---|
| | | <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p> <p>„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.“</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> | <p>In die Planzeichnung und die Begründung wird ein Hinweis bezüglich des § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetzes aufgenommen.</p> <p>Der Deutschen Telekom wird der Beginn der Erschließungsarbeiten min. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt.</p> <p>Im Falle von Planungsänderungen wird die Deutsche Telekom erneut beteiligt.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:08.10.2018)**

| lfd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---------------|---------------------|---|
|----------|------------------------------------|---------------|---------------------|---|

Weitere eingegangene Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen:

- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Heisfelder Straße 2, 26789 Leer, E-Mail vom 18.04.2018
- Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Bramscher Straße 134-136, 49088 Osnabrück, Schreiben vom 20.03.2018
- LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Dezernat 3.3 – Katasteramt Lingen, Jakob-Wolff-Platz 1, 49808 Lingen, E-Mail vom 14.03.2018
- Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, E-Mail vom 16.03.2018
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, E-Mail vom 14.03.2018
- Gemeinde Hopsten, Bunte Str. 35, 48496 Hopsten, E-Mail vom 17.04.2018
- Samtgemeinde Spelle, Hauptstr. 43, 48480 Spelle, Schreiben vom 19.03.2018
- Wasser und Bodenverband „Giegel-Aa“ über Fachbereich Umwelt – Landkreis Emsland, Ordeniederung 1, 49716 Meppen, E-Mail vom 05.04.2018
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Planung und Rollout, Ziegelleite 2 – 4, 95448 Bayreuth, E-Mail vom 14.03.2018
- Erdgas Münster GmbH (über Nowega GmbH), Anton-Bruchhausen-Straße 4, 48147 Münster, E-Mail vom 13.03.2018
- Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf, E-Mail vom 28.03.2018

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ der Gemeinde Beesten wurde 1 private Stellungnahme abgegeben.

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|--|---|---|---|
| 1 | Frau Lien Anh Nguyen, Rheine 20.11.2018 | <p><u>Stellungnahme Frau Nguyen:</u></p> <p>Mit großer Enttäuschung habe ich zur Kenntnis genommen, dass Sie auch in dem jetzt ausliegenden Planentwurf meinen vom Denkmalamt des Landkreises ausdrücklich unterstützten Wunsch abgelehnt haben, für den Bereich des Empfangsgebäudes, des Toilettenhauses und der Güterabfertigung des ehemaligen Bahnhofs Beesten statt eines Gewerbegebietes ein Mischgebiet fest zu setzen.</p> <p>Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes für diesen Bereich hat die für mich und auch für die Erhaltung der dortigen Denkmalgruppe nachteilige Konsequenz, dass hier zukünftig nicht mehr allgemeines Wohnen, sondern nur noch betriebsbezogenes Wohnen zulässig ist. Allgemeines Wohnen hat derzeit in diesem Bereich den Schutzanspruch eines Mischgebietes mit den Immissionsrichtwerten von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Ein nur noch betriebsbezogenes Wohnen muss bei der geplanten Gewerbegebietsfestsetzung wesentlich mehr hinnehmen, nämlich 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts.</p> <p>Die geplante Gewerbegebietsfestsetzung zerstört damit meine mit der Ersteigerung der ehemaligen Bahnhofsgebäude verbundenen Nutzungsabsichten, in dem ehemaligen Empfangsgebäude die vorhandenen Wohnungen beizubehalten und zwei neue Wohnungen einzurichten. Eine gewerbliche Nutzung habe ich nur in der ehemaligen Güterabfertigung geplant. Mit dem Verbot des allgemeinen Wohnens wird die wirtschaftliche Verwertbarkeit der ehemaligen Bahnhofsgebäude somit extrem eingeschränkt.</p> <p>Daher bitte ich Sie erneut, für diesen Bereich unter Berücksichtigung der folgenden Erwägungen statt eines Gewerbegebietes ein Mischgebiet festzusetzen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird wie folgt abgewogen:</p> <p>Im Rahmen ihrer grundgesetzlich garantierten Planungshoheit darf die Gemeinde durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern, einschränken oder sogar aufheben. Im Rahmen des Abwägungsgebotes gem. § 1 Abs. 7 BauGB hat der Gemeinde Beesten die „städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange“ intensiv betrachtet und eine zutreffende Beurteilung des „planungsrechtlichen Status“ des überplanten Gebiets vorgenommen. Das Ergebnis dieses umfangreichen Abwägungsprozesses führte zu einer Bevorzugung der Belange der Gewerbeentwicklung gegenüber den privaten Belangen und damit notwendigerweise zu der Zurückstellung des privaten Belanges. Mit dieser Entscheidung hat der Gemeinderat in nachvollziehbarer Weise eine gewerbliche Nutzung favorisiert. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 wurde die Abwägungsentscheidung ausführlich erläutert.</p> <p>Die Eigentümerin hat ihrer eigenen Aussage zufolge eine gewerbliche Nutzung für einen Teil der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude bereits in Betracht gezogen. In diese Überlegungen müssen gemäß der Entscheidung des Gemeinderats nunmehr alle Gebäude für eine Gewerbenutzung einbezogen werden.</p> <p>Hierzu steht ihr der gesamte umfangreiche Nutzungskatalog nach der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete zur Verfügung. Die Einschätzung, wonach die Verwertbarkeit der ehemaligen Bahnhofsgebäude somit extrem eingeschränkt ist, erscheint deshalb nicht zutreffend, da insbesondere eine betriebsbezogene Wohnnutzung in Kombination mit einem Gewerbebetrieb durchaus</p> | nicht erforderlich |

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|---------------|---------------------|---|
|----------|------------------------------|---------------|---------------------|---|

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| | | <p>I. Schutzwürdiges Vertrauensinteresse</p> <p>Zwischenzeitlich habe ich mich überzeugen lassen müssen, dass ich mich wegen der fehlenden Genehmigungen für das allgemeine Wohnen im ehemaligen Bahnhofsgebäude leider nicht auf Bestandsschutz und auch nicht unmittelbar auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Grundgesetz berufen kann.</p> <p>Gleichwohl müssen aber meine privaten Interessen als Eigentümerin dieser denkmalgeschützten Gebäude und das in dieses Projekt investierte Vertrauen in Ihre Abwägung einbezogen werden.</p> <p>1. Nachdem ich erfahren hatte, dass die Gebäude des ehemaligen Bahnhofs in Beesten zum Verkauf anstanden, habe ich mir diese angesehen und mich darin gewissermaßen „verliebt“.</p> <p>Meine Recherchen zur Geschichte und zur bisherigen Nutzung dieser Gebäude ergaben, dass diese vor der Inbetriebnahme der Strecke Rheine-Quakenbrück im Jahre 1879 errichtet wurden und dass das Erdgeschoss des Empfangsgebäudes bis zur Schließung der Bahnstrecke für die Fahrkartenausgabe und als Wartesaal genutzt wurde und dass im Obergeschoss zwei Wohnungen für Bahnbeamte untergebracht waren.</p> <p>Die Wohnnutzung im Obergeschoss ist auch nach Stilllegung der Bahnstrecke fortgesetzt worden. Im Erdgeschoss wurde nach dem Erwerb durch einen Privateigentümer im Jahre 1991 eine Wohnung eingerichtet. Die allgemeine Wohnnutzung in dem ehemaligen Empfangsgebäude ist bis heute ununterbrochen fortgesetzt worden. Weil eine dieser Wohnungen sogar von der Gemeinde für Sozialhilfeemp-</p> | <p>zulässig wäre. Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde Beesten nach wie vor an der Gewerbegebietsausweisung fest.</p> <p>Zu 1. Wie bereits mehrfach angeführt bzw. im Rahmen der Abwägung überprüft worden ist, konnte eine genehmigte Wohnnutzung nicht nachgewiesen werden. Demzufolge waren bisherige Wohnnutzungen materiell- und formellrechtlich illegal. Im Zusammenhang mit einer Stellungnahme zu einer Bauvoranfrage für die Umnutzung des Bahnhofsgebäudes zu Wohnungen und zu einem Café wurde im Jahr 2013 durch das Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Konflikten für eine benachbarte Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf eine derartige Nutzung aus Immissionschutzgründen verzichtet werden sollte.</p> <p>In diesem Verfahren hat auch die Gemeinde Beesten deutlich darauf verwiesen, dass diese geplante Nutzung nicht zu einer Beeinträchtigung der bereits vorhandenen und künftig noch anzusiedelnden Gewerbebetriebe in ihrem Bestand</p> | |
|--|--|---|--|--|

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|---------------|---------------------|---|
|----------|------------------------------|---------------|---------------------|---|

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| | | <p>fänger angemietet und genutzt worden war, kam ich vor der Ersteigerung der ehemaligen Bahnhofsgebäude am 16.3.2016 nicht auf die Idee, dass diese Wohnungen überhaupt nicht genehmigt sein könnten.</p> <p>2. Ich konzentrierte mich deshalb nach der Ersteigerung der Gebäude zunächst einmal auf Fragen zum Denkmalschutz und führte entsprechende Gespräche mit Herrn Berning vom Denkmalamt des Landkreises.</p> <p>Nachdem am 23.5.2016 ein Ortstermin mit dem Denkmalamt durchgeführt worden war, erhielt ich mit Schreiben vom 13.6.2016 die denkmalrechtliche Genehmigung für die Sanierung der Fenster und des Daches.</p> <p>Mein Mann, der nach seinem Arbeitsleben als Informatiker im Ruhestand ist, und ich haben Hunderte von Arbeitsstunden und auch viel Geld investiert, um das Bahnhofsgebäude vor dem Verfall zu retten.</p> <p>Als wir das Gebäude übernahmen, war das Dach stark beschädigt. Dachrinnen und Fallrohre waren nicht mehr vorhanden. Dachpfannen fehlten. Die Dachbalken waren teilweise schon morsch. Wasser war in das Gebäude eingedrungen; in den Kellerräumen stand das Wasser 60 bis 80 cm hoch. Decken und Wände des ehemaligen Empfangsgebäudes waren zum Teil durchnässt und schimmelig. Das Gebäude glich weitgehend schon einer Ruine; wir mussten es vor dem weiteren Verfall retten.</p> <p>Mein Mann und ich haben durch unseren persönlichen Arbeitseinsatz sowie durch die Unterstützung einer von uns beauftragten Dachdeckerfirma das Dach komplett sanieren können, sodass kein Wasser mehr in das Gebäude eindringen kann. Wir haben außerdem alle Fenster im 1. Obergeschoss saniert, die nicht bewohnten Räume entrümpelt und etliche Reparaturen am Haus vorgenommen und es</p> | <p>und in ihrer Entwicklung führen darf. Im Falle einer Anfrage durch die Eigentümerin beim Landkreis Emsland und/oder bei der Gemeinde Beesten wäre auf diesen Sachverhalt nachdrücklich hingewiesen worden.</p> <p>Zu 2. Der persönliche Einsatz von Frau Nguyen und ihrem Mann sowohl in finanzieller Hinsicht als auch in Bezug auf ihren Arbeitseinsatz wird seitens der Gemeinde ausdrücklich begrüßt und anerkannt. Allerdings besteht nach § 6 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) eine Pflicht zur Erhaltung des Kulturdenkmals. Gem. § 6 NDSchG sind Kulturdenkmale instand zu halten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und wenn nötig instand zu setzen. Verpflichtet sind Eigentümer oder Erbbauberechtigte und der Nießbraucher; neben ihnen ist verpflichtet, wer tatsächlich die Gewalt über das Kulturdenkmal ausübt.</p> <p>Der (schlechte) bauliche Zustand der Gebäude ist bereits seit längerem bekannt und auch für Laien ersichtlich. Es ist deshalb davon auszugehen, dass sich die Eigentümerin vor der Ersteigerung des Objektes über den Gebäudezustand vor Ort informiert hat. Somit muss Frau Nguyen auch frühzeitig klar gewesen sein, dass die Gebäudesicherung und die Sanierung der Bausubstanz nach den Vorgaben des Denkmalschutzes mit einem nicht unerheblichen Kostenaufwand verbunden ist.</p> <p>Der Erhalt des denkmalgeschützten Bahnhofes steht jedoch nicht kausal im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung. Auch andere z. B. gewerbliche Nutzungen sind denkbar, zumal der histori-</p> | |
|--|--|--|---|--|

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|---------------|---------------------|---|
|----------|------------------------------|---------------|---------------------|---|

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | <p>dadurch vor dem weiteren Verfall gesichert.</p> <p>Zur kompletten Sanierung des Gebäudes wird es notwendig sein, die gesamte Heizungsanlage zu erneuern. Die Kosten hierfür sind von einer Fachfirma mit ca. 50.000 € veranschlagt. Die Kosten für die Sanierung aller restlichen Fenster werden auf ca. 25.000 € geschätzt. Die Wasserleitungen und die Elektroleitungen müssen erneuert werden. Der Holzfußboden und die Treppe sind durch Wurmbefall geschädigt und müssen daher auch dringend restauriert werden. Zudem wurden die Kosten weiterer Restaurierungsarbeiten durch eine Fachfirma auf insgesamt 150.000-200.000 € geschätzt.</p> <p>Insgesamt werden mein Mann und ich noch sehr viel persönliche Eigenleistungen erbringen und auch noch viel Geld ausgeben müssen, um wieder ein ansehnliches und voll funktionsfähiges Gebäude zu erhalten und dadurch dieses Denkmal auf Dauer zu retten. Dieser enorme Arbeits- und Finanzaufwand ist nur dann vertretbar und sinnvoll, wenn wir die Sicherheit haben, dass dieses Gebäude auch für allgemeines Wohnen nutzbar ist.</p> <p>3. Zur baurechtlichen Situation erhielt ich nach der Ersteigerung der Gebäude von einem Herrn Schulte einen Hinweis, dass im Jahr 2013 eine Bauvoranfrage beim Bauamt des Kreises gestellt worden war, die auf die Sanierung des ehemaligen Empfangsgebäudes (Am Bahnhof 3) und vor allem auf die Einrichtung weiterer Wohnungen in diesem Gebäude gerichtet war. Herr Schulte übergab mir eine schalltechnische Stellungnahme der ZECH-Ingenieurgesellschaft mbH vom 29.7.2013 zu diesem Vorhaben. Dieses mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück abgestimmte Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die vorhandene und geplante Wohnnutzung in diesem Gebäude keinen unzulässigen Lärmimmissionen durch den Betrieb der Raiffeisen Warengenossenschaft Beesten eG und durch andere Betriebe in dem Gewerbegebiet westlich</p> | <p>sche Bahnhof ursprünglich nicht dem Wohnen diene. Auch aufgrund einer gewerblichen Vermietung ließe sich das Objekt wirtschaftlich betreiben. Im Falle einer Vermietung z. B. an einen Handwerksbetrieb, an ein Dienstleistungsunternehmen o. ä. könnte die Möglichkeit für potentielle Mieter im gleichen Gebäude als Betriebsinhaber wohnen zu können und ggfs. zusätzlich Wohnraum für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zu schaffen, durchaus lukrativ sein.</p> <p>Zu 3. Wie die Einwanderheberin anmerkt, wurde ihrerseits erst nach der Ersteigerung des Bahnhofsgebäudes die baurechtliche Situation beim Landkreis Emsland überprüft. Im Falle einer frühzeitigen Abfrage vor dem Grundstückserwerb hätte sie durch den Landkreis die zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Informationen einsehen können und sich damit vor der Ersteigerung einen Überblick über die bauordnungsrechtlich problematische Beurteilung verschaffen können.</p> <p>Für die angesprochene schalltechnische Stellungnahme der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH wurde die zum damaligen Zeitpunkt bestehende</p> | |
|--|--|--|--|--|

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|---|--|---|
| | | <p>der ehemaligen Bahnlinie ausgesetzt sein würde.</p> <p>Ich sprach daraufhin am 19.4.2016 beim Bauamt des Landkreises vor, um mich nach dem Ergebnis dieser Bauvorfrage zu erkundigen. Die Auskunft darüber wurde mir unter Hinweis auf datenschutzrechtliche Bedenken verweigert. Zur Möglichkeit einer Baugenehmigung für die von mir geplanten insgesamt 4 Wohnungen in dem Empfangsgebäude teilte man mir mit, dass eine Genehmigung für insgesamt 4 Wohnungen wegen der Lage im Außenbereich schwierig sei, dass eine solche Genehmigung aber auch nicht ausgeschlossen sei, wenn die Gemeinde dieser Nutzung zustimme. (Verwiesen sei hier z. B. auf die Wohnnutzung im ehemaligen Bahnhofsgebäude in Freren.)</p> <p>Ich habe daraufhin Herrn Achteresch als Bürgermeister der Gemeinde Beesten über mein Vorhaben informiert und ihn u.a. am 22.6.2018 auf meinen Wunsch nach Genehmigung von insgesamt 4 Wohnungen im Empfangsgebäude angesprochen. Herr Achteresch erklärte mir, dass die Gemeinde Beesten wohl keine Bedenken gegen dieses Vorhaben haben werde.</p> <p>Zu meinem Vorhaben fand am 14.6.2016 ein Ortstermin mit dem Bauamt und dem Denkmalamt des Kreises statt, bei dem auch mein Architekt zugegen war. Im Schreiben des Kreisbauamtes vom 11.7.2016 zur Nachbereitung dieses Ortstermins wurde mir mitgeteilt, dass auch für die bestehenden Wohnungen ein Bauantrag gestellt werden müsse, weil die Nutzungsänderung von Bahnbetriebswohnungen zu sonstigen Wohnungen genehmigungspflichtig sei und eine solche Genehmigung bislang nicht vorliege.</p> <p>Daraufhin habe ich beim Kreisbauamt am 25.7.2016 einen Antrag auf Genehmigung von vier Wohnungen in dem Gebäude Am Bahnhof 3 gestellt.</p> <p>Zu diesem Vorhaben fand dann im April 2017 eine Besprechung in der Verwaltung der Samtgemeinde Freren statt, an</p> | <p>planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohngebäudes im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes zugrunde gelegt. Zum damaligen Zeitpunkt konnte auch nur das bestehende westlich angrenzende Gewerbegebiet in die Untersuchungen mit einbezogen werden. Im Ergebnis wurde im Tageszeitraum ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) und in der Nacht 44 dB(A) ermittelt, d. h. dass die einzuhaltenden Richtwerte für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) fast vollständig ausgeschöpft worden sind. Vor diesem Hintergrund wurde seitens des Landkreises auf die schwierige Genehmigungsfähigkeit der geplanten 4 Wohnungen hingewiesen, die auch der Zustimmung der Gemeinde Beesten bedurft hätte.</p> <p>Dieser Planungsfall ging jedoch nicht von einer Gewerbegebietsausweisung auf der Ostseite des Bahnhofsgebäudes aus. Da die Gemeinde jedoch seit 2016 konkret plant, den östlich der Bahnlinie bestehenden Gewerbeschwerpunkt zu erweitern, hätte dies bei einer Beibehaltung des Schutzanspruches für ein Mischgebiet zu erheblichen Einschränkungen der neuen Gewerbeflächen geführt. Daher kann die von Frau Nguyen angeführte schalltechnische Stellungnahme vom 29.7.2013 der ZECH Ingenieurgesellschaft nicht mehr zur Beurteilung der Gewerbelärmsituation herangezogen werden. Die vorgenannte Stellungnahme hat keine Gültigkeit mehr. Dieser Sachverhalt wurde durch ZECH Ingenieurgesellschaft mit Schreiben vom 28.11.2018 bestätigt. Dort heißt es:</p> <p><i>„[...] Unsere schalltechnische Stellungnahme vom 29.7.2013 (die Herr Blasius seinerzeit an Herrn Schulte vom Umweltkompetenzzentrum Papenburg GmbH & Co. KG verfasst hat) kann</i></p> | |

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|---|---|---|
| | | <p>der Herr BM Achteresch, Herr Großpietsch (als Planer), Herr Thünemann, meine Architekten Herr Finke und Herr Mäscher sowie mein Mann und ich teilnahmen. Wir gingen auf die in dieser Besprechung geäußerte Erwartung der Gemeinde Beesten ein und reduzierten unser Vorhaben auf drei Wohnungen. Die Halle der ehemaligen Güterabfertigung sollte wieder aufgebaut und gewerblich genutzt werden.</p> <p>Im Januar 2018 teilte mir Herr Jansen als Leiter des Kreisbauamtes telefonisch mit, dass die Gemeinde Beesten dem Vorhaben nicht zustimme und dass schon deshalb die geplante Nutzungsänderung nicht genehmigt werden könne. Da außerdem ein gefordertes Schallschutzgutachten und andere Nachweise noch nicht vorgelegt worden waren, forderte er mich auf, meinen Bauantrag zurückzunehmen. Andernfalls müsse er diesen Antrag kostenpflichtig ablehnen. Die Bemühungen meines Architekten, die Bescheidung des Bauantrages bis zum Inkrafttreten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ Teil II zurückzustellen, wurden zwar von Herrn Thünemann vom Bauamt der Samtgemeinde Freren unterstützt, vom Kreisbauamt aber schließlich abgelehnt. Um eine kostenpflichtige Ablehnung des Bauantrages zu vermeiden, war ich gezwungen, am 19.1.2018 diesen formell zurückzunehmen.</p> | <p><i>im Zuge der jetzigen Eingabe von Frau Nguyen nicht mehr geltend gemacht werden, da damals von völlig anderen Voraussetzungen ausgegangen worden war. Diese Stellungnahme bezog sich ausschließlich auf die damalige Situation, wobei überprüft wurde, ob durch die westlich an das Bahnhofsgebäude angrenzenden Gewerbebenutzungen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete am Bahnhofsgebäude eingehalten würden. Dieses konnte in dieser Stellungnahme bejaht werden.</i></p> <p><i>Durch die weitergehende Planung der Samtgemeinde Freren mit Überplanung des Gebietes östlich des Bahnhofsgebäudes als Gewerbegebiet kommt es zu einer Überlagerung von Schallimmissionen. Bei Beibehaltung der Schutzwürdigkeit des Bahnhofsgebäudes als Mischgebiet würden sich für die Flächen des Bebauungsgebietes Nr. 22 deutliche Einschränkungen hinsichtlich der schalltechnischen Entwicklung ergeben. Insbesondere für die nahe dem Bahnhofsgebäude liegenden Flächen ist diese Einschränkung mit um bis zu 7 dB zu beziffern. Für diese Flächen wären zur Gesamteinhaltung von Mischgebietswerten am Bahnhofsgebäude lediglich Kontingente tags von $L_{EK} = 60 \text{ dB(A)}$ je m^2 möglich. Diese Werte sind als nicht mehr gewerbegebietstypisch anzusehen.</i></p> <p><i>Zusammengefasst: Da die Entwicklungen bzw. Planungsabsichten der Samtgemeinde Freren für die Grundstücksflächen östlich des Bahnhofsgebäudes nicht absehbar waren, kann die o.g. Stellungnahme von Herrn Blasius nicht mehr gelten. Bei Überplanung der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 22 als Gewerbegebiet ist - um die o.g. deutlichen Einschränkungen zu vermeiden - zu empfehlen, das Bahnhofsgebäude als Gewerbe-</i></p> | |

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|--|--|---|
| | | <p>4. Insgesamt ist festzuhalten, dass ich mich sehr um eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden bemüht habe und mich auch auf die von der Gemeinde Beesten im April 2017 gewünschte Reduzierung auf 3 Wohnungen im Gebäude „Am Bahnhof 3“ eingelassen habe.</p> | <p><i>gebiet mit zu überplanen und somit den Schutzanspruch mit Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm von 65 / 50 dB(A) tags / nachts) anzusetzen. [...]“</i></p> <p>Im Rahmen des Besprechungstermines im April 2017 wurde Frau Nguyen noch einmal auf die Lärmimmissionsproblematik hingewiesen und ihr deutlich gemacht, dass aus diesem Grunde für die Gemeinde nur eine GE-Ausweisung der Bahnhofsflächen in Frage kommt. Es wurde auch mehrfach ausgeführt, dass Wohnen in diesem Fall nur in einem betrieblichen Zusammenhang möglich, allgemeines Wohnen wie von der Eigentümerin gewünscht dann jedoch nicht zulässig ist. Gleichzeitig wurde sie auf den Nutzungskatalog für Gewerbegebiete der Baunutzungsverordnung hingewiesen.</p> <p>Gemäß der Nds. Bauordnung (NBauO) ist als Bauaufsichtsbehörde für die Gemeinde Beesten der Landkreis Emsland zuständig und hat in diesem Fall im Rahmen seiner übertragenen Befugnisse bzw. auf der Basis der gesetzlichen Grundlagen geprüft, ob der Bauantrag dem öffentlichen Baurecht entspricht. Aufgrund des fehlenden Schallgutachtens bzw. anderer fehlender Unterlagen hätte das Baugesuch kostenpflichtig abgelehnt werden müssen. Die Entscheidung den Bauantrag zurückzuziehen obliegt einzig und allein dem Antragsteller.</p> <p>Zu 4. Die Zustimmung zu den geplanten Wohneinheiten wurde immer nur in Verbindung mit einer ausschließlichen gewerblichen Nutzung des Grundstückes seitens der Gemeinde in Aussicht gestellt und auf diesen Sachverhalt wurde die</p> | |

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|--|--|---|
| | | <p>Mein Mann und ich haben im Vertrauen auf die in Aussicht gestellte Unterstützung für die Rettung des Denkmals sehr viel Arbeit und auch viel Geld in die bisherige Sanierung der ehemaligen Bahnhofsgebäude investiert.</p> <p>Dabei sind wir davon ausgegangen, dass es bei der Zulässigkeit einer allgemeinen Wohnnutzung im ehemaligen Empfangsgebäude bleibt. Dies setzt aber voraus, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan für diesen Bereich ein Mischgebiet festsetzt. Würde es bei der geplanten Gewerbegebietsfestsetzung bleiben, würde unser Vertrauen auf die Unterstützung der zuständigen Stellen beim Erhalt dieser Denkmalgruppe massiv enttäuscht. Wir müssten dann unser Vorhaben aufgeben und von den geplanten weiteren Sanierungsarbeiten Abstand nehmen.</p> <p>II. Öffentliche Belange des Denkmalschutzes Für die von mir gewünschte Festsetzung eines Mischgebietes sprechen nun aber nicht nur die von mir aufgezeigten schützenswerten Privatinteressen, sondern auch und sogar in erster Linie das öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Denkmalgruppe des ehemaligen Bahnhofes in Beesten.</p> <p>Die Gemeinde Beesten teilte mir in ihrer Stellungnahme vom 15.10.2018 zu meiner Eingabe vom 11.4.2018 mit, dass für sie der Erhalt des Baudenkmals eine hohe Bedeutung habe und im ausdrücklichen Interesse der Gemeinde liege.</p> <p>Die Denkmalgruppe des ehemaligen Bahnhofes in Beesten hat in der Tat eine wichtige historische Bedeutung. Ihr Erhalt liegt nicht nur im Interesse der jetzigen, sondern auch der zukünftigen Generation, weil dieser Bahnhof ein wichtiger Bestandteil der Geschichte dieser Gemeinde ist. In Ihrer Stellungnahme vom 15.10.2018 wird ausdrücklich festgestellt, dass in Bezug auf den Wert und die kulturhistorische Bedeutung des Bahnhofs zwischen der Gemeinde und mir eine generelle Übereinstimmung besteht und dass eine langfristige Sicherung des Gebäudes auch im Interesse der Gemeinde</p> | <p>Grundstückseigentümerin ausdrücklich und mehrfach hingewiesen. Spätestens seit dem vorgenannten Gesprächstermin musste Frau Nguyen davon ausgehen, dass die Gemeinde Beesten einem allgemeinen Wohnen in der von ihr gewünschten Form als Nutzung für das Bahnhofsgebäude nicht zustimmen wird.</p> <p>Bereits in der Stellungnahme des Landkreises Emsland im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.12.2016 wurde die Gemeinde Beesten darüber informiert, dass drei Gebäude (Güterabfertigung, Toilettenhaus und Empfangsgebäude) auf dem ehem. Bahnhofsgebiet Bahnhofstraße als Denkmalensemble im Sinne § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) registriert sind. Die Gemeinde Beesten wurde aufgefordert: <i>„Der Denkmalbereich (blau markiert) und die einzelnen denkmalgeschützten Gebäude sind in den Planungsunterlagen entsprechend zu kennzeichnen.“</i></p> <p>Dieser Aufforderung ist die Gemeinde nachgekommen. Das Baugesetzbuch schreibt im § 9 Abs. 6 vor: <i>„Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang so-</i></p> | |

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|--|---|---|
| | | <p>Beesten steht.</p> <p>Für diese Sicherung und Erhaltung des übereinstimmend als bedeutsam eingestuften Denkmals reicht es aber nicht aus, wenn die Gemeinde das Ensemble des Bahnhofs nur nachrichtlich als Baudenkmal in ihren Bebauungsplan übernimmt. Wenn es ihr wirklich ernst mit ihrem Bekenntnis zur Notwendigkeit des Erhalts dieses bedeutenden Denkmals ist, muss sie diesem auch bei den geplanten Festsetzungen in ihrem Bebauungsplan Rechnung tragen und mir als Eigentümerin auch eine wirtschaftlich tragbare Lösung zum Erhalt der Denkmalgruppe über eine allgemeine Wohnnutzung ermöglichen. Wenn sie diese notwendige Rahmenbedingung durch die bislang geplante Gewerbegebietsfestsetzung verweigert und ein allgemeines Wohnen in dem Bahnhofsgebäude ausschließt, werden mir die weitere Sanierung und damit der Erhalt der Denkmalgruppe wohl nicht möglich sein.</p> <p>Der Verweis auf die Möglichkeit eines betriebsbezogenen Wohnens hilft mir nicht weiter. Trotz entsprechender Bemühungen habe ich keine Mietinteressenten für eine Kombination einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss mit Betriebswohnungen dafür im Obergeschoss finden können. Die räumliche Lage des ehemaligen Bahnhofs ist für eine solche Nutzungskombination wenig geeignet.</p> <p>Den Hinweis auf S. 4 der Stellungnahme der Gemeinde zu meiner Eingabe, dass ich ja den „gesamten Nutzungskatalog des § 8 BauNVO“ mit Ausnahme der Vergnügungsstätten ausschöpfen könne, finde ich schon ein wenig zynisch. Was soll ich z.B. mit dem Hinweis auf die allgemeine Zulässigkeit von öffentlichen Betrieben oder Verwaltungsgebäuden oder gar von Tankstellen in Gewerbegebieten bezogen auf das Bahnhofsgebäude anfangen? Der Einschätzung der gemeindlichen Stellungnahme, dass mir die für ein Gewerbegebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „weiträumige Spielräume für eine geplante Umnutzung“ lassen würden, muss ich jedenfalls ausdrücklich widersprechen.</p> | <p><i>wie Denkmäler nach Landesrecht sollen im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu einem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.“</i></p> <p>Mit dieser nachrichtlichen Übernahme hat die Gemeinde der nach dem BauGB geforderten Kennzeichnungspflicht entsprochen und somit deutlich gemacht, dass eine bauliche Nutzung der Anlagen nur unter Beachtung besonderer Umstände und Regelungen möglich ist. Die Gemeinde hat somit in diesem Bauleitplanverfahren die Interessen des Denkmalschutzes hinreichend berücksichtigt. Mit dieser nachrichtlichen Übernahme macht die Gemeinde Beesten deutlich, dass der Erhalt des Baudenkmals somit eine hohe Bedeutung für die Gemeinde besitzt. Der Wille zur Erhaltung des Kulturdenkmals steht somit außer Frage.</p> <p>Durch die Ausweisung des Grundstücks als Gewerbegebiet ist die Erhaltung des Kulturdenkmals nicht unmöglich gemacht worden. Die Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes des Baudenkmals ist unabhängig von der gewählten Nutzungsform zu gewährleisten. Dass dies möglich ist, belegen zahlreiche Beispiele von Umnutzungen, insbesondere von Industriebaudenkmalen zu gewerblichen Zwecken.</p> <p>Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wurde im Hinblick auf die Steuerung der Ansiedlung solcher Nutzungsformen vorgenommen um den Gebietscharakter der bestehenden und der neu zu schaffenden Gewerbegebiete zu wahren, da die Ansiedlung solcher Einrichtungen eine negative Veränderung der Attraktivität des Standortes</p> | |

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|--|---|---|
| | | <p>Ohne die Zulässigkeit der allgemeinen Wohnnutzung werden mir die notwendige Sanierung und damit der Erhalt der Denkmalgruppe nicht möglich sein. Das Denkmalamt des Kreises hat sich bei seinem im Einvernehmen mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege abgegebenen ausdrücklichen Votum für eine Mischgebietsfestsetzung in der Stellungnahme des Landkreises vom 24.4.2018 doch sicherlich auch von solchen Erwägungen für eine wirtschaftlich realisierbare Nachfolgenutzung zur Sicherung des Denkmals durch die Zulassung des allgemeinen Wohnens leiten lassen.</p> <p>Die geplante Gewerbegebietsfestsetzung lässt eine für mich wirtschaftlich darstellbare Nutzung nicht zu. Sie wird mich zwingen, die oben beschriebenen Sanierungsarbeiten einzustellen. Ohne wirtschaftlich tragfähige Nutzung lässt sich ein Denkmal nicht erhalten; es wird vielmehr über kurz oder lang verfallen. Dies wäre im vorliegenden Fall des ehemaligen Bahnhofgebäudes in Beesten nicht nur mich, sondern auch für die Einwohner der Gemeinde ein herber Verlust.</p> <p>Festzuhalten ist somit, dass die von mir gewünschte Mischgebietsfestsetzung auch und gerade im öffentlichen Denkmalschutzinteresse liegt, weil sie für eine langfristige Sicherung des Denkmals notwendig ist.</p> | <p>bewirken kann. Eine Verhinderung dieser negativen Entwicklung kommt allen Gewerbetreibenden zugute, also auch dem Standort Bahnhofstraße 3. Der aufgrund des Zulässigkeitskataloges des § 8 BauNVO sehr offen strukturierte Gebietstypus wird durch den Ausschluss einer untergeordneten nicht gebietstypischen Nutzungsart nicht unverhältnismäßig eingeschränkt.</p> <p>Nach Durchführung der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen in Verbindung mit der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 22 wurden seitens der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland keine weitere Bedenken und Anregungen zum Bauleitplanverfahren vorgetragen. Hieraus ist abzuleiten, dass die Denkmalschutzbehörde mittlerweile von ihrer Empfehlung zur Ausweisung eines Mischgebietes abgerückt und somit mit den Planungsabsichten und der Abwägungsentscheidung der Gemeinde Beesten einverstanden ist.</p> <p>Wie bereits mehrfach erläutert sieht die Gemeinde Beesten durchaus Chancen für eine gewerbliche Umnutzung der baulichen Anlagen. Außerdem haben sich der Bürgermeister und die Samtgemeindeverwaltung angeboten, die Eigentümerin bei der Suche nach geeigneten gewerblichen Mietern zu unterstützen.</p> <p>Diese Bereitschaft besteht nach wie vor. Die Annahme, dass nur durch die zwingende Ausweisung eines Mischgebietes die Sicherung und der Erhalt des Baudenkmals gewährleistet werden kann, kann von der Gemeinde Beesten nicht nachvollzogen werden.</p> | |

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|---------------|---------------------|---|
|----------|------------------------------|---------------|---------------------|---|

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| | | <p>III. Fehlende Rechtfertigung der Zurückstellung der privaten Eigentümerbelange und der öffentlichen Denkmalbelange</p> <p>Für die mit der geplanten Gewerbegebietsfestsetzung verbundene Zurückstellung der o. g. privaten und öffentlichen Belange ist kein zwingender Grund ersichtlich.</p> <p>Die gewerbliche Nutzung der umliegenden Flächen westlich und östlich der ehemaligen Bahnlinie wird jedenfalls durch die gewünschte Mischgebietsfestsetzung nicht wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>1. Die im Bebauungsplangebiet westlich der Bahntrasse bestehenden Gewerbebetriebe werden durch die Pflicht zur Rücksichtnahme auf eine allgemeine Wohnnutzung im ehemaligen Bahnhofsgebäude nicht eingeschränkt. Dies ergibt sich aus der bereits erwähnten schalltechnischen Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft ZECH vom 29.7.2013. Diese als Anlage beigefügte Stellungnahme geht davon aus, dass der dort vorhandenen und auch der seinerzeit geplanten zusätzlichen Wohnnutzung ein Schutzanspruch zuzuordnen ist, der einem Mischgebiet entspricht. In dieser Stellungnahme ist nachgewiesen, dass von den Gewerbeflächen westlich der Straße „Am Bahnhof“ keine unzulässigen Schallimmissionen für die allgemeine Wohnnutzung im ehemaligen Bahnhofsgebäude zu erwarten sind, da die für Mischgebiete einschlägigen Beurteilungspegel von 60 db(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden.</p> <p>Damit steht fest, dass die gewünschte Mischgebietsfestsetzung nicht mit dem Argument abgelehnt werden kann, dass dadurch die Gewerbenutzungen westlich der Straße „Am Bahnhof“ nennenswert beeinträchtigt würden.</p> | <p>Zu 1. Wie bereits zuvor ausgeführt wurde in der schalltechnischen Stellungnahme der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH vom 29.07.2013 die zum damaligen Zeitpunkt bestehende planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohngebäudes im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes beurteilt. Dieser Planungsfall ging jedoch nicht von einer Gewerbegebietsausweisung auf der Ostseite des Bahnhofsgebäudes aus. Da die Gemeinde jedoch östlich der Bahnlinie den bestehenden Gewerbeschwerpunkt erweitern will, würde die Ausweisung eines Mischgebietes erhebliche Einschränkungen für die neuen und bestehenden Gewerbeflächen nach sich ziehen.</p> <p>Im schalltechnischen Gutachten vom 09.10.2018 wurde der Gewerbelärm resultierend aus der Bestandssituation im Zusammenwirken mit der geplanten Gewerbegebietsentwicklung kumulativ untersucht, mit dem Ergebnis, dass durch das Hinzutreten weiterer Gewerbeflächen östlich der Bahnlinie der Schutzanspruch eines Mischgebietes nicht gewährleistet werden kann, was im Umkehrschluss eine starke Verringerung der Lärmkontingente im neuen Gewerbegebiet zur</p> | |
|--|--|--|---|--|

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|---------------|---------------------|---|
|----------|------------------------------|---------------|---------------------|---|

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| | | <p>2. Auch für zukünftige Gewerbenutzungen in dem jetzt zur Planung anstehenden Baugebiet östlich der Bahntrasse dürfte es nicht zu wesentlichen Einschränkungen durch die Rücksichtnahme auf eine allgemeine Wohnnutzung im ehemaligen Bahnhofsgebäude kommen.</p> <p>Der für die jetzt anstehende Bebauungsplanung für das neue Gewerbegebiet östlich der Bahntrasse (Gewerbegebiet Am Bahnhof Teil II) erstellte „Schalltechnischen Bericht Nr. LL.12439.1/02 der Ingenieurgesellschaft ZECH vom 9.10.2018 geht davon aus, dass das Gebäude Am Bahnhof 3 zukünftig in einem Gewerbegebiet liegt und daher bei der Kontingentierung des Lärms im neuen Gewerbegebiet östlich der Bahntrasse nicht zu berücksichtigen ist.</p> <p>Eine Alternativberechnung zur Variante der gewünschten Mischgebietsfestsetzung für den ehemaligen Bahnhofsbereich ist in dem Gutachten nicht zu finden. Wie die Lärmkontingentierung für das neue Gewerbegebiet bei der Mischgebietsvariante aussehen würde, geht also aus diesem Gutachten nicht hervor. Es ist zu vermuten, dass auch bei den neuen Gewerbeflächen östlich der Bahntrasse keine gravierenden Zusatzbeschränkungen für die künftigen Gewerbebetriebe mit Blick auf eine allgemeine Wohnnutzung im Bahnhofsgebäude notwendig sein werden.</p> <p>Somit wird das Ziel des Bebauungsplanes, ein weiteres Gewerbegebiet auszuweisen, um ausreichend bemessene Siedlungsflächen für zukünftige Unternehmensansiedlungen planungsrechtlich abzusichern, durch die gewünschte</p> | <p>Folge hätte. Da die Gewerbelärmsituation im Gebietszusammenhang betrachtet werden muss, würde die Ausweisung eines Mischgebietes weitreichende Einschränkungen der Gewerbenutzungen nach sich ziehen. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich erläutert.</p> <p>Zu 2. Alternativen zur Lärmkontingentierung wurden bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes untersucht. Im Rahmen einer Vorabuntersuchung wurde auch die Errichtung eines Lärmschutzwalles diskutiert. Ein wirksamer Wall (evtl. in Kombination mit einer Wand) hätte eine enorme Höhe zur Folge gehabt. Für den Bau eines solchen Lärmschutzwalles wäre zudem eine große Grundfläche erforderlich, welcher das Gewerbeflächenpotential erheblich reduzieren würde. Hinzu kommt noch das mit dem Wall eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes einhergehen würde, welches wiederum ausgeglichen werden müsste. Diese Kompensationsmaßnahmen und die Kosten für den Bau des Walles wären von der Gemeinde zu tragen, was zu einer beträchtlichen Erhöhung der Erschließungskosten führen würde. Aus diesem Grunde wurde diese Möglichkeit verworfen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Lärmschutzproblematik wurde bei der Beurteilung des Bauantrages von Frau Nguyen auch untersucht, in welcher Weise am Gebäude selbst Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden können. Dies hätte z. B. dazu geführt, dass bei der Sanierung der Fassade des alten Bahnhofes besondere Ansprüche an den Schallschutz zu erfüllen gewesen wären. Daraus hätte u. a. resultiert, dass bestehende</p> | |
|--|--|--|---|--|

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------|--|--|---|
| | | <p>Mischgebietsfestsetzung überhaupt nicht gefährdet.</p> <p>3. Wenn aber weder die schon vorhandene Gewerbenutzung im westlichen Umfeld des ehemaligen Bahnhofes noch die die zukünftige Gewerbenutzung östlich der Bahntrasse durch die Rücksichtnahme auf eine allgemeine Wohnnutzung im Bahnhofsgelände mit wesentlichen Einschränkungen zu rechnen haben, gibt es keinen überzeugenden Grund für die Ablehnung der gewünschten Mischgebietsfestsetzung, die den Erhalt der Denkmalgruppe des ehemaligen Bahnhofes in Beesten ermöglichen würde.</p> | <p>Fensteröffnungen hätten geschlossen werden müssen oder Fenster mit einer nicht zu öffnenden Festverglasung hätten eingebaut werden müssen. Solche Schallschutzmaßnahmen wären aber mit den Anforderungen des baulichen Denkmalschutzes nicht vereinbar gewesen. Diese schalltechnischen Untersuchungsergebnisse und die sich hieraus ableitenden Konsequenzen im Hinblick auf den passiven Schallschutz der Gebäude sind Frau Nguyen vorgestellt und erläutert sowie Alternativen zu einer Lärmkontingentierung umfassend mit allen Beteiligten diskutiert worden.</p> <p>Zu 3. Die Auffassung, dass sowohl die vorhandenen als auch die geplanten Gewerbegebiete keinerlei Einschränkungen hinnehmen müssen, ist in dieser Form nicht korrekt. Diese Aussage wird durch die vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen eindeutig widerlegt. Alle Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend ihrer Lage zu den angrenzenden Nachbarbereichen im Hinblick auf ihre Lärmentwicklung kontingentiert.</p> <p>Dies könnte zur Folge haben, dass nicht alle ansiedlungswilligen Betriebe diese Vorgaben erfüllen können.</p> <p>Diese lärmtechnischen Einschränkungen wären noch ungleich höher, wenn wie von Frau Nguyen gewünscht ihr Grundstück planungsrechtlich als Mischgebiet ausgewiesen wird. Wie bereits mehrfach festgestellt worden ist und auch von Frau Nguyen in ihrer Stellungnahme vom 20.11.2018 bestätigt wurde, liegen für die bestehenden Wohnnutzungen keine Umnutzungsgenehmigungen vor. Demzufolge waren die bisher bestehen-</p> | |

| Ifd. Nr. | Private Stellungnahmen/Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Plan- unterlagen |
|-------------|------------------------------|---------------|---|---|
| | | | <p>den Wohnungen rechtlich unzulässig. Insofern besteht für die Gemeinde keine Begründung zur Beachtung eines besonderen Rücksichtnahmegebotes im Hinblick auf eine rechtlich unzulässige Wohnnutzung.</p> <p>Im Rahmen der umfangreichen und ausführlichen Abwägung sowie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 wurden die Gründe für die Ausweisung eines Gewerbegebietes im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 eingehend dargelegt. Die Gemeinde Beesten sieht daher keinen Grund von ihren ursprünglichen Planungszielen Abstand zu nehmen.</p> | |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:29.11.2018)**



| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Plan- unterlagen |
|----------|---|---|---|---|
| 1 | Landkreis Emsland 19.11.2018 | <p><u>Stellungnahme Landkreis Emsland:</u></p> <p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Für die geplanten Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sind rechtzeitig die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu stellen. Bei der Bemessung des geplanten Regenrückhaltebeckens ist eine Drosselabflussspende von 2,5 l/s.ha als ausreichend anzusehen.</p> | <p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p><u>Zur Wasserwirtschaft:</u></p> <p>Bei der Bemessung des geplanten Regenrückhaltebeckens wird eine Drosselabflussspende von 2,5 l/s vorgesehen. Entsprechende wasserrechtliche Anträge zur Oberflächenentwässerung werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Landkreises Emsland gestellt.</p> | nicht erforderlich |
| 2 | Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 12.11.2018 | <p><u>Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u></p> <p>Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Landesstraße 57 (Schapener Straße) und östlich der Gemeindestraße „Am Bahnhof“, <u>außerhalb</u> der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 NStrG. Es soll im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Die verkehrliche Erschließung soll über die vorhandene Gemeindestraße „Am Bahnhof“ erfolgen, welche bereits an die L 57 angebunden ist.</p> <p>Die straßenbaulichen Belange wie Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG, Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG, Zu- und Abfahrverbot entlang der L 57 und der Hinweis zu Emissionen sind in dem Bebauungsplanentwurf vom 09.10.2018 eingetragen und werden insoweit berücksichtigt.</p> <p>Mit den Abwägungsvorschlägen (Stand 02.03.2018) der Gemeinde Beesten zu dem Sichtschutz sowie der Einfriedung der Grundstücke entlang der L 57 bin ich einverstanden.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus</p> | <p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> | nicht erforderlich |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:29.11.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Plan- unterlagen |
|----------|---|--|---|---|
| | | <p>meiner Sicht nunmehr keine Bedenken.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziff. 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p> | <p>Nach dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens werden der Niedersächsischen Landbehörde für Straßenbau und Verkehr zwei Exemplare des Bebauungsplanes zugestellt.</p> | |
| 3 | <p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Lingen 24.10.2018</p> | <p><u>Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Lingen</u></p> <p>Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht werden keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Allgemein setzen wir aber voraus, dass die mit der Bodennutzung gelegentlich einhergehenden Immissionen (Gülleausbringung) als Vorbelastung anerkannt werden.</p> | <p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Lingen, ist bereits beachtet.</p> <p>Die Geruchsbelästigungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden als Vorbelastung anerkannt. In der Begründung und der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 22 ist diesbezüglich ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.</p> | <p>nicht erforderlich</p> |
| 4 | <p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems 26.10.2018</p> | <p><u>Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems</u></p> <p>Aus Sicht des Forstamtes Weser-Ems gibt es keine Bedenken gegen das oben genannte Vorhaben.</p> <p>Die im Umweltbericht genannten Ausgleichsmaßnahmen für die Beseitigung der Waldanteile und die erforderlichen und schon genannten Mindestabstände von Gebäuden zu der vorhandenen Waldfläche müssen eingehalten werden.</p> | <p>Die Stellungnahme des Forstamtes Weser-Ems wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen werden gem. den Ausführungen des Umweltberichtes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Emsland durchgeführt. Die Überwachung der Mindestabstände von Gebäuden zu Waldfläche erfolgt im Zuge der Baugenehmigungsverfahren.</p> | <p>nicht erforderlich</p> |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:29.11.2018)**



| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Plan- unterlagen |
|----------|---|--|--|---|
| 5 | Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück 20.11.2018 | <p><u>Stellungnahme Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück</u></p> <p>Gegen die o.g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Die Empfehlung aus dem Schreiben vom 23.04.2018 wird jedoch weiterhin aufrecht erhalten:</p> <p>Angesichts der Errichtung von „Betriebsleiterwohnungen“ in Gewerbegebieten werden dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück häufig Beschwerden im Hinblick auf Umweltbelange (Lärm, Gerüche etc.) vorgetragen. Für Gewerbebetriebe bedeutet die Zulassung von Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet eine immissionsschutzrechtliche Entwertung, da ein Immissionsort innerhalb des Gewerbegebietes entsteht.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird empfohlen, in die textlichen Festsetzungen die Maßgabe aufzunehmen, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in dem Plangebiet unzulässig sind.</p> | <p>Der Empfehlung des Gewerbeaufsichtsamtes zum Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.</p> <p>Der Gesetzgeber setzt für diesen Fall voraus, dass Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter, die aus betrieblichen Gründen in unmittelbarer Nähe zum Betrieb wohnen, ein höheres Maß an Störungen für das Wohnen hinnehmen müssen, als beispielsweise für eine allgemeine Wohnnutzung.</p> <p>Darüber hinaus sind in der Gemeinde Beesten keine Beschwerden aufgetreten, wie sie vom Gewerbeaufsichtsamt beschrieben wurden. Die Gemeinde sieht aufgrund dieser Erfahrungen keinen Handlungsbedarf zum Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen.</p> | nicht erforderlich |
| 6 | Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“ 17.10.2018 | <p><u>Stellungnahme Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband</u></p> <p>Bzgl. des obigen Bebauungsplans bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 "Große Aa" keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird.</p> | Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes wird zur Kenntnis genommen. | nicht erforderlich |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:29.11.2018)**



| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---|--|--|
| | | <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>In dem beplanten Bereich verläuft ein Gewässer dritter Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes „Giegel Aa“, hierzu wenden Sie sich bitte an den Landkreis Emsland, Herrn Burkhard Wagner.</p> | <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis beantragt.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Emsland wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt.</p> | |
| 7 | EWE NETZ GmbH 22.10.2018 | <p><u>Stellungnahme EWE NETZ GmbH</u></p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anre-</p> | <p>Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu den vorhandenen Leitungen werden im Rahmen der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 22 beachtet.</p> <p>Evtl. notwendige Anpassungen der Anlagen sowie ggfs. die Bereitstellung eines Stationsstellplatzes werden rechtzeitig mit der EWE NETZ GmbH abgestimmt.</p> <p>Die Hinweise zur Kostenregelung der Anpassungsarbeiten werden zur Kenntnis genommen.</p> | nicht erforderlich |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:29.11.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Plan- unterlagen |
|----------|---|--|--|---|
| | | <p>gungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> | <p>Die EWE NETZ GmbH wird frühzeitig in die Planung der Erschließungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Beesten einbezogen.</p> | |
| 8 | Wasserverband Lingener Land 18.10.2018 | <p><u>Stellungnahme Wasserverband Lingener Land</u></p> <p>Unter Berücksichtigung des u. g. Hinweises bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan.</p> <p>Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zu-ständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeits-blattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.</p> | <p>Die Hinweise des Wasserverbandes Lingener Land werden beachtet.</p> <p>Die Löschwasserversorgung für den Planbereich wird von der Gemeinde Beesten in Verbindung mit der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt.</p> | nicht erforderlich |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:29.11.2018)**



| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Plan- unterlagen |
|----------|------------------------------------|--|--|---|
| | | <p>Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Abwasserbeseitigungsanlagen in der Straße „Am Bahnhof“. Die Erschließung erfolgt über Freigefällekanäle bzw. über ein Abwasserdrucksystem.</p> <p>Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bitte ich, die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten und sofern möglich, einen Versorgungstreifen im öffentlichen Bereich in Ihre Ausführungsplanung mit einfließen zu lassen.</p> | <p>Die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 22 berücksichtigt.</p> | |
| 9 | Westnetz GmbH 15.10.2018 | <p><u>Stellungnahme Westnetz GmbH</u></p> <p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 15.10.2018 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Zur Versorgung des Gewerbegebietes mit elektr. Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zzt. noch nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk.</p> <p>Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer</p> | <p>Die Hinweise der Westnetz GmbH zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Beesten wird veranlassen, dass die späteren Grundstückseigentümer sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Westnetz GmbH in Verbindung setzen, um ihren Leistungsbedarf bekanntzugeben.</p> <p>Die Strom- und Gasleitungen sind in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesen.</p> <p>Die Hinweise in Bezug auf die vorhandenen Versorgungsleitungen, die Baum-</p> | nicht erforderlich |

Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der Gemeinde Beesten (Stand:29.11.2018)

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|---|--|---|---|
| | | <p>Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p> <p>Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum o. g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die Eigentümerin der Anlagen.</p> | <p>pflanzungen und die DVGW Merkblätter werden im Rahmen der Erschließungsplanungen beachtet.</p> | |
| 10 | Deutsche Telekom Technik GmbH, Technikniederlassung Nord, PT112 21.11.2018 | <p><u>Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH</u></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Weg-</p> | <p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird berücksichtigt.</p> | nicht erforderlich |

Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der Gemeinde Beesten (Stand:29.11.2018)



| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|---|---|--|---|
| | | <p>esicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p> <p>„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.“</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> | <p>Der Deutschen Telekom wird der Beginn der Erschließungsarbeiten min. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt.</p> <p>In die Planzeichnung und die Begründung wurde bereits ein Hinweis bezüglich des § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetzes aufgenommen.</p> <p>Im Falle von Planungsänderungen wird die Deutsche Telekom erneut beteiligt.</p> | |
| 11 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 16.10.2018 | <p><u>Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</u></p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage</p> | Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist bereits berücksichtigt. | nicht erforderlich |

Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der Gemeinde Beesten (Stand:29.11.2018)



| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|--|--|--|---|
| | | <p>bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes ist daher durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Ich weise darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-3942-18-BBP ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p> | <p>In Bezug auf den Ausschluss von Ersatzansprüchen, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Immissionen wie Fluglärm etc. beziehen, ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> | |
| 12 | Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim 22.10.2018 | <p><u>Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim</u></p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planung (Ausweisung von Gewerbegebietsflächen) keine grundsätzliche Bedenken vor. Wir begrüßen die Planänderungen im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbeentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt.</p> <p>Mit der Bauleitplanung wird eine Angebotsplanung der Gemeinde Beesten möglich, um in diesem Gebiet ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechend benötigte Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung stellen zu können. Ebenso wird mit der Planung die Wirtschaftskraft der Gemeinde Beesten erhalten bzw. weiter gestärkt. Die neuen Bauflächen bewirken eine sinnvolle Erweiterung der bereits vorhandenen Ansätze und sind daher auch aus städtebaulichen Gründen zu begrüßen. Weiter-</p> | <p>Die Stellungnahme der IHK wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Bewältigung der mit der Gewerbegebietsausweisung absehbaren Lärmkonflikte hat die Gemeinde Beesten ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in den Bauleitplan eingeflossen. Zum Schutz der seit Jahrzehnten angrenzenden Bebauung wurden im Bebauungsplan gem. dem Gutachten Lärmkontingente für die Gewerbeflächen festgesetzt, so dass ein ausreichender Schallschutz für die benachbarte Bebauung gewährleistet ist. Ohne diese, für Gewerbegebiete übli-</p> | nicht erforderlich |

**Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der
Gemeinde Beesten (Stand:29.11.2018)**

| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Plan- unterlagen |
|----------|---|--|---|---|
| | | <p>hin werden die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen hinsichtlich des Ausschlusses von Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen von uns unterstützt.</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Wir gehen davon aus, dass die getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen für die Bewältigung von eventuellen Nutzungskonflikten zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen geeignet sind, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Die gewerblichen Nutzungen sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden.</p> | <p>chen Lärmimmissionsbeschränkungen zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung im Außenbereich, wäre eine Gewerbegebietsausweisung zur Bereitstellung des in der Gemeinde Beesten dringend benötigten gewerblichen Baulandes nicht möglich.</p> <p>Über diese Festsetzungen hinaus sind für die Betriebe keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Mit den erforderlichen festgesetzten Lärmkontingenten werden die Belastungen der Betriebe auf die notwendigen Maßnahmen beschränkt.</p> | |
| 13 | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 14.11.2018 | <p><u>Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</u></p> <p>Im Untergrund der Planungsfläche können lösliche Gesteine in einer Tiefe anstehen, in der lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 4 km von der Planungsfläche entfernt.</p> <p>Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.</p> | Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen. | nicht erforderlich |

Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge zur erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II“ der Gemeinde Beesten (Stand:29.11.2018)



| Ifd. Nr. | Träger öffentlicher Belange /Datum | Stellungnahme | Abwägungsvorschläge | Ergänzung/ Korrektur der Planunterlagen |
|----------|------------------------------------|---|--|---|
| | | <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeq.niedersachsen.de) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p> | <p>Die Hinweise des LBEG bezüglich der geotechnischen Erkundung des Baugrundes werden beachtet, wenn diesbezügliche Untersuchungen notwendig werden.</p> | |

Weitere eingegangene Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen:

- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Vahrenwalder Str. 236, 30179 Hannover, E-Mail vom 22.11.2018
- Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Bramscher Straße 134-136, 49088 Osnabrück, Schreiben vom 02.11.2018
- LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Dezernat 3.3 – Katasteramt Lingen, Jakob-Wolff-Platz 1, 49808 Lingen, E-Mail vom 18.11.2018
- Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, E-Mail vom 24.10.2018
- Gemeinde Hopsten, Bunte Str. 35, 48496 Hopsten, E-Mail vom 29.10.2018
- Samtgemeinde Spelle, Hauptstr. 43, 48480 Spelle, Schreiben vom 24.10.2018
- Samtgemeinde Lengerich, Mittelstraße 15, 49838 Lengerich, Schreiben vom 08.11.2018
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk), Technische Planung und Rollout, Ziegelleite 2 – 4, 95448 Bayreuth, E-Mail vom 17.10.2018
- Erdgas Münster GmbH (über Nowega GmbH), Anton-Bruchausen-Straße 4, 48147 Münster, E-Mail vom 25.10.2018
- Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf, E-Mail vom 06.11.2018
- Telefónica Germany GmbH Co. OHG, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg, E-Mail vom 12.11.2018
- Landkreis Osnabrück, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück, E-Mail vom 22.11.2018

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ der Gemeinde Beesten wurde 1 private Stellungnahme abgegeben.