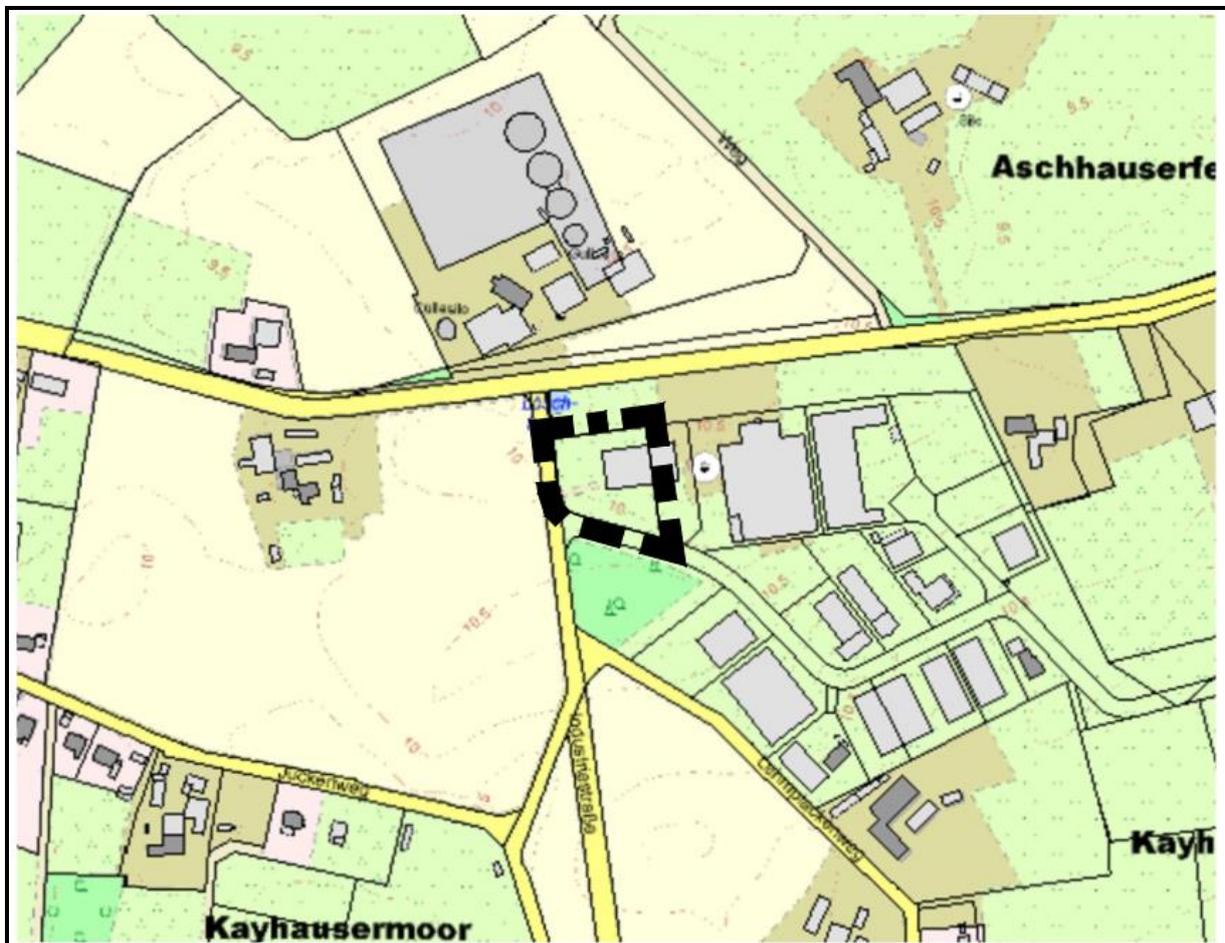


Gemeinde Bad Zwischenahn
Landkreis Ammerland
Bebauungsplan Nr. 103 B
„Gewerbegebiet Östlich Industriestraße“
4. Änderung

(Verfahren gem. § 13 BauGB)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Vorbereitung des Satzungsbeschlusses
Stand 01.06.2023

HWPlan Stadtplanung
Bockhorn

Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziele der Planung, bisherige Planverfahren,	3
2. Verfahrensablauf	4
2.1 Beschlüsse	4
2.2 Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden	4
3. Grundlagen der Planung	6
3.1 Rechtliche Grundlagen	6
3.2 Planerische Vorgaben und Gutachten	6
3.2 Plangrundlage	6
3.3 Änderungsbereich	6
3.4 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde von 1997	7
3.5 Planungsrechtliche Verhältnisse in der Umgebung des Planbereiches	7
3.6 Ausstattung des Planungsbereichs und Realnutzung	8
3.7 Immissionsschutz	8
4. Das Vorhaben	8
5. Inhalte und Festsetzungen der 4. Änderung zum Bebauungsplan	9
6. Auswirkungen der Planänderungen	10
7. Verfahrensvermerke	11

Anlagen 1 u.2:

Gutachterliche Stellungnahmen zum Immissionsschutz, Büro für Schallschutz Busse, 15.12.2022/13.04.2023

1. Anlass und Ziele der Planung, bisherige Planverfahren,

Der Bebauungsplan Nr. 103 B „Gewerbegebiet Östlich Industriestraße“ aus dem Jahre 2009 deckt zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 103 A „Westlich Feldlinie“ aus dem Jahr 2001 den gewerblich geprägten Standort zwischen der Industriestraße im Westen und der Feldlinie im Osten ab.

Hierbei fungiert die „Käthe-Kruse-Straße“ südlich der Oldenburger Straße, der L 815, als Erschließungsstraße für das insgesamt ca. 15,7 ha große Gewerbegebiet und stellt eine Verbindung zwischen der Industriestraße im Westen und der Feldlinie im Osten dar.

In Folge konkreter Flächenbedarfe von ansiedlungswilligen Firmen strebte die Gemeinde ein 1. Änderungsverfahren für einen ca. 3.3 ha großen Bereich im Bebauungsplan Nr. 103 A an. Demnach sollte die bislang festgesetzte Planstraße (Stich mit Wendeanlage) komplett entfallen.

Dieses Änderungsverfahren wurde allerdings nicht zu Ende geführt. Stattdessen wurde ein weiteres Änderungsverfahren mit einer lediglich nur noch eingekürzten Planstraße und Wendeanlage durchgeführt. Diese 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 103 B erlangte am 13.10.2017 Rechtskraft und stellt die Ausgangslage für die hier anstehende 4. Änderung dar.

Hinzuweisen wäre an dieser Stelle auch noch, dass die Gremien der Gemeinde bereits im Dezember 2019 einen Aufstellungsbeschluss **und Auslegungsbeschluss für eine 3. Änderung** zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103 B mit dem Ziel einer Neuordnung der bisher geltenden Schalleistungskontingente gefasst hatten. **Dieses Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB wird auch weiterhin verfolgt. Das Verfahren zur 3. Änderung soll nun zeitnah mit Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB weiterverfolgt werden.**

Die hier vorliegende 4. Änderung berücksichtigt bereits die mittels der 3 Änderung beabsichtigte Neuordnung der zulässigen Schalleistungskontingente und soll im Hinblick auf die Eilbedürftigkeit des Vorhabens (Ansiedlung einer Tankstelle) der noch durchzuführenden 3. Änderung vorgezogen werden.

Für die Ansiedlung einer Tankstelle an der Industriestraße ist aus mehreren Gründen eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103 B - Gewerbegebiet Östlich Industriestraße – notwendig. Die Änderungen betreffen:

- die Nutzungsart, da Tankstellen bislang nach § 8 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO dort bisher nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- darüber hinaus müssen die Lärmimmissionen im Rahmen der beabsichtigten 4. Bebauungsplanänderung überprüft und mit der im Zuge der 3. Änderung beabsichtigten Neuordnung der Schalleistungskontingente im Gewerbegebiet harmonisiert werden.
- auch wird für den Betrieb einer Tankstelle eine zweite Zufahrt notwendig, damit der Belieferungsverkehr gesichert und auch die Zufahrt für LKWs möglich ist. Deshalb wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes das bislang am östlichen Rand der Industriestraße festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot aufgehoben.
- In diesem Zusammenhang werden alle bisher als zu erhaltend festgesetzten Bäume entfernt; eine entsprechende Kompensation wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nachgewiesen.

Dementsprechend hatte der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 30.08.2022 den Beschluss zur Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 103 B - 2.Änderung- auf Grundlage des § 13 BauGB gefasst.

Hierbei sind die Ziele der beabsichtigten 3. Änderung bzgl. des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

2. Verfahrensablauf

2.1 Beschlüsse

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am 30.08.2022 den Beschluss gefasst, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Tankstelle an der Industriestraße zu schaffen und somit auch die Durchführung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 103 B – Gewerbegebiet Östlich Industriestraße -.

Da durch die Änderungen weder die Grundzüge der Planung (§ 13 Abs. 1 BauGB) berührt werden noch die Zulässigkeit von Vorhaben, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gleichermaßen liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Insofern sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gem.§ 13 BauGB gegeben Infolgedessen wird diese 4. Änderung des Bebauungsplanes ohne Erstellung eines **Umweltberichtes durchgeführt.**

Nach Beratung des Entwurfs hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn in seiner Sitzung am 14.02.2023 die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung wurden am 01.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 B „Gewerbegebiet Östlich Industriestraße“ (Planzeichnung und Begründung) **lagen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2023 bis zum 11.04.2023 öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.

2.2 Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen eine Stellungnahme von einem Bürger mit Anregungen und Hinweisen sowie diverse Hinweise vom Ortsbürgerverein ein.

Diese Hinweise des Ortsbürgervereins betreffen neben Aspekten zum Betrieb der Tankstelle (Paketannahme, Zufahrtssituation und Lärmimmissionen) die Entfernung und die Kompensation der bislang festgesetzten Bäume an der Industriestraße.

Hierzu hatte die Verwaltung bereits reagiert und dem Ortsbürgerverein die Sachlage erläutert. Diese Erläuterungen sind auch Gegenstand der Abwägungsvorschläge.

Daraus resultieren nach aktuellem Stand keine grundsätzlichen Änderungen an den Planungszielen oder -Inhalten.

Gleichermaßen betreffen die von einem Bürger vorgetragene Anregungen/Hinweise überwiegend nachbarschafts- oder bauordnungsrechtliche Aspekte.

Diese sind gleichermaßen im vorliegendem Abwägungstableau aufgeführt und es werden dort entsprechende Aussagen zu dessen bauplanungsrechtlichen Auswirkungen getroffen.

Im Übrigen kann darauf verwiesen werden, dass unter Vermittlung der Gemeinde die künftigen Nachbarn im engen Kontakt stehen und an Lösungen im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft arbeiten.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen während der Beteiligung insgesamt 23 Stellungnahmen ein.

Hiervon enthalten 17 Stellungnahmen weder Bedenken noch Hinweise.

Vier weitere Stellungnahmen enthalten lediglich allgemeine Hinweise, welche keine Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren haben.

Lediglich die Stellungnahmen des Landkreises Ammerland und des BUND, Kreisgruppe Ammerland, hatten weitergehende Anregungen, insbesondere zum Immissionsschutz, zum Eingriffsumfang sowie zur Kompensation und zu redaktionellen Aspekten vorgebracht.

Den Anregungen zum Eingriffsumfang konnte zwischenzeitlich gefolgt werden, indem die erforderliche Kompensation für die entnommenen Bäume in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und der Gemeinde auf 22 Neupflanzungen festgelegt wurde.

Bzgl. der immissionsschutzrechtlichen Aspekte werden die Ausführungen in der Begründung angepasst und es wird auf die im Anhang beigefügte fachtechnische Klarstellung vom 13.04.2023 verwiesen.

3. Grundlagen der Planung

3.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAG-BNatSchG)
- Landes Raumordnungsprogramm Niedersachsen
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland
- Telekommunikationsgesetz (TKG)

in ihrer jeweils neuesten Fassung.

3.2 Planerische Vorgaben und Gutachten

Folgende Vorgaben liegen dieser Planänderung zu Grunde:

- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (2022)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Ammerland (1996)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (2021)
- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Zwischenahn (1997)
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 103 B, 2. Änderung (2017)
- Beschluss zur Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 B (2019)
- Beschlüsse zur Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 B vom 30.08.2022 und vom 14.02.2023
- Schalltechnische Berechnungen zum Bebauungsplan Nr. 103, itap 2009
- Vorläufige schalltechnische Berechnung bzgl. der beabsichtigten Neuordnung der Emissionskontingente im Bebauungsplan Nr. 103 B, Büro für Schallschutz Busse, Garbsen, 15.12.2022 (diese Unterlagen liegen der Begründung als Anhang bei)
- **Ergänzende Klarstellung der immissionsschutzrechtlichen Aspekte durch das Büro für Schallschutz Busse vom 13.04.2023 (Diese Klarstellung liegt ebenfalls der Begründung zum Satzungsbeschluss bei.)**

3.2 Plangrundlage

Für die Durchführung der 4. Änderung wird auf die aktuelle Liegenschaftskarte (ALK), Stand Oktober 2022 zurückgegriffen. Diese beinhaltet den aktuellen Stand der Parzellierung und der Sonderung der Wege und Plätze. Diese Plangrundlage wurde vom Katasteramt Westerstede geliefert und ist geometrisch einwandfrei.

3.3 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst lediglich das Flurstück 401/36 in der Flur 28 Gemarkung Bad Zwischenahn mit einer Größe von ca. 3.400 m².

Der Änderungsbereich stellt den nordwestlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103 B, 2. Änderung dar und ist somit Bestandteil des großzügigen Gewerbegebietes südlich der Oldenburger Straße.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 401/6 welches auf ganzer Länge entlang der Oldenburger Straße gem. Bebauungsplan in einer Tiefe von 30,0 m als Grünfläche festgesetzt ist.
- Im Westen durch die Industriestraße
- Im Süden durch die Käthe-Kruse-Straße

- im Osten durch das gewerblich genutzte und bebaute Flurstück 401/37

Die räumliche Lage und der Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 103 B werden auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.

3.4 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde von 1997

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Zwischenahn (1997), einschließlich der wirksamen Änderungen, sieht für das Plangebiet bereits die Darstellung als gewerblich genutzte Fläche vor. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

3.5 Planungsrechtliche Verhältnisse in der Umgebung des Planbereiches

Für das Plangebiet liegt derzeit die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 B – Gewerbegebiet Östlich Industriestraße – von 2017 vor. Somit befindet sich die Planung in einem Gebiet, das nach § 30 BauGB einzuordnen ist.

Der rechtswirksame Bebauungsplan sieht bereits für den in Rede stehenden Änderungsbereich eine gewerbliche Nutzung vor und setzt dort ein Gewerbegebiet (GE 1) fest.

Südlich sowie östlich angrenzend werden im Bebauungsplan Nr. 103 B – Gewerbegebiet Östlich Industriestraße – sowie dessen 2. Änderung ebenfalls Gewerbegebiete festgesetzt.

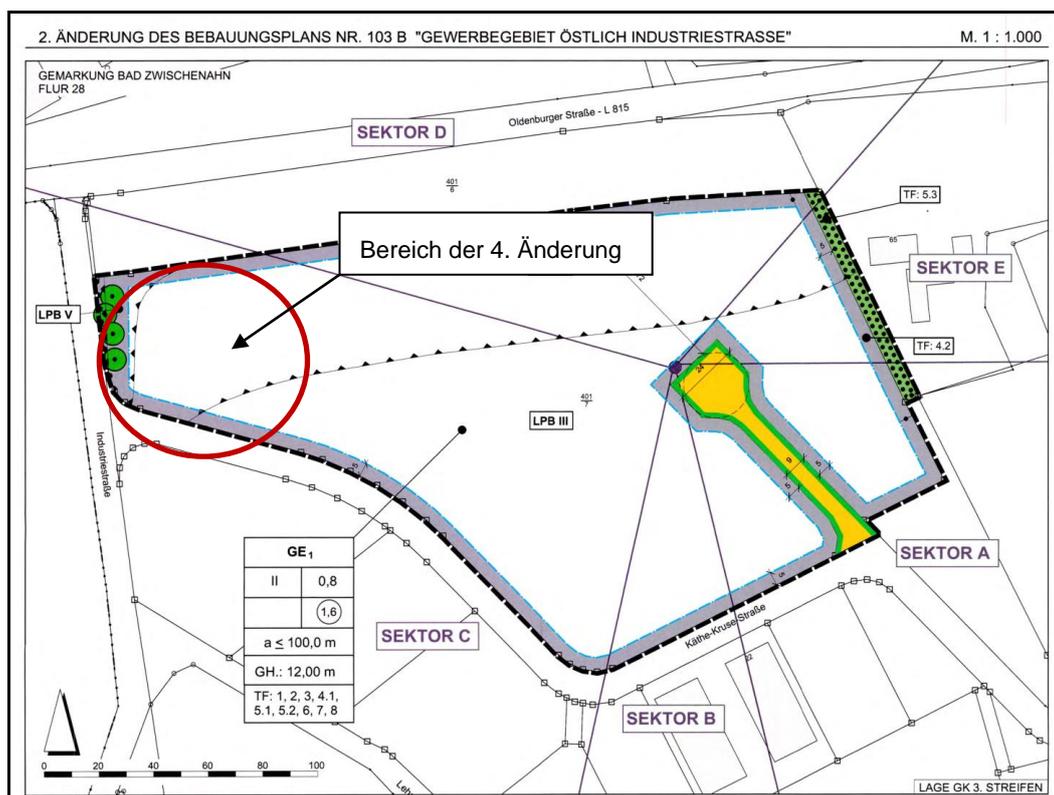


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103 B, 2. Änderung

Westlich und nördlich grenzen unbeplante Außenbereiche an.

Insgesamt stellt sich die Nachbarschaft als Gewerbegebiet dar, das seit etwas mehr als einem Jahrzehnt stetig weiterentwickelt wird. Die vorliegende Planung fügt sich somit in die Bestandsstrukturen ein.

Das seit Dez. 2019 ausstehende Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 B, mit dem Ziel der Neuordnung der Zusatzkontingente, wird nun aktuell, kurzfristig weiterverfolgt.

3.6 Ausstattung des Planungsbereichs und Realnutzung

Der ca. 3.400 m² große Änderungsbereich (Flurst. 401/36) ist Teil des gewerblich genutzten Eckgrundstücks Industriestraße/Käthe Kruse-Straße.

Das von der Änderung betroffene Grundstück, Käthe-Kruse-Straße 45 bildete ehemals eine Einheit mit dem Nachbargrundstück Käthe-Kruse.-Straße 43 und ist dementsprechend mit einer über beide Grundstücke reichenden Gewerbehalle (35,0 m x 25,0 m) bebaut.

Der nicht mehr für das ansässige Gewerbe notwendige Trakt dieser Gewerbehalle (Nr. 45) soll künftig der Tankstelle dienen.

Das unmittelbare Umfeld der Gewerbehalle ist ringsum gepflastert und bildet im Süden zur Käthe-Kruse-Straße eine großzügige Hoffläche mit zwei Anbindungen an die Käthe-Kruse-Straße aus.

In Folge der Teilung und der teilweisen Veräußerung, des ehemals zusammenhängenden Gewerbegrundstücks bleibt im Änderungsbereich nur eine Zu-/Abfahrt zur Käthe-Kruse-Straße erhalten und dementsprechend ist die Schaffung einer zweiten Zufahrt von der Industriestraße für einen Tankstellenbetrieb unerlässlich.

Somit müssen die vier bislang festgesetzten Eichen mit **Durchmessern** von 0,5 – 0,7 m an der Industriestraße entfernt werden. Hierfür ist im Zuge der anstehenden Bauleitplanung eine Kompensation zu leisten. Diese Punkte wurden auch im Vorfeld der Standortauswahl mit der Gemeinde besprochen. **Für die Entnahme der Bäume wurde zwischenzeitlich der Kompensationsumfang auf 22 Neupflanzungen festgelegt.**

Die restlichen Freiflächen im Änderungsbereich stellen sich nördlich, westlich und teilweise südlich als Scherrasenflächen ohne weitere Strukturen dar.

3.7 Immissionsschutz

Die schalltechnischen Aspekte bilden einen weiteren abwägungsrelevanten Sachverhalt. So sind neben den von der Landesstraße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen auch die Gewerbelärm-Emissionen in die Planung einzustellen.

So werden die im Bebauungsplan 103 B festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel unverändert übernommen, wobei die Zuweisung von Zusatzkontingenten für einzelne Sektoren in Folge veränderter Erfordernisse aktualisiert werden. Die Neuordnung der Zusatzkontingente sollen später noch im Zuge der ausstehenden 3. Änderung für den gesamten Bebauungsplan Nr. 103 B angepasst werden; **vgl. hierzu auch die Ausführungen der fachtechnischen Stellungnahme vom 13.04.2023 im Anhang 2.**

4. Das Vorhaben

Mittels der Bebauungsplanänderung sollen die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer modernen Tankstelle an der stark frequentierten Oldenburger Straße – L 815 geschaffen werden. Das verkehrsgünstig gelegene Eckgrundstück Industriestraße/Käthe-Kruse-Straße stellt einen städtebaulich integrierten Standort innerhalb des vorhandenen Gewerbegebiets südlich der Oldenburger Straße dar.

Der Tankstellenbetrieb wird ergänzt um eine Pkw-Waschanlage, einen Paketshop, einen Shop mit Bistro und E-Ladesäulen.

Eine spätere Ausweitung des Tankbetriebs auf eine Wasserstofftankstelle könnte bei Hinzunahme des östlich angrenzenden Grundstücks ermöglicht werden.

Erste Abstimmungen mit dem derzeitigen Nachbarn hierzu haben bereits stattgefunden.

Für die Umsetzung des Konzeptes wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich

5. Inhalte und Festsetzungen der 4. Änderung zum Bebauungsplan

Mittels Anpassung einzelner Festsetzungen in einer Teilfläche des GE 1A soll die Realisierung der dringend in der Gemeinde benötigten Tankstelle als Ersatz für die im Ort an der Oldenburger Straße aufgegebene Esso-Tankstelle ermöglicht werden.

Im Einzelnen werden folgende Änderungen gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103 B - 2 Änderung – vorgenommen bzw. Festsetzungen angepasst:

1. Nutzungsart:

Bislang waren die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im GE 1 nicht zulässig.

Diese Einschränkung der Nutzungsart wird im Änderungsbereich aufgehoben. Künftig regelt die neu gefasste textliche Festsetzung Nr. 1.1 die Zulässigkeit einer Tankstelle im GE 1A innerhalb des Änderungsbereichs.

Die bisher gültige textl. Festsetzung 1.2 (Ausschluss von Vergnügungsstätten) wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

2. Aufhebung eines Zu-/Abfahrverbotes an der Industriestraße:

Das bislang mittels Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzte Zu-/Abfahrtsverbot an der Industriestraße wird in Folge der zwingenden Notwendigkeit für die Anlage einer direkten Zu-/Abfahrt zur Tankstelle von der Industriestraße aus im geänderten Plan ersatzlos aufgehoben.

In Anbetracht der mit ca. 45 m ausreichenden Entfernung der Zu-/Abfahrt zur Einmündung der Industriestraße in die Oldenburger Straße – L 815 können Beeinträchtigungen für den fließenden Verkehr auf der Landesstraße ebenso wie auf der kommunalen Straße, der Industriestraße ausgeschlossen werden.

3. Aufhebung der Erhaltungspflicht für 4 Laubbäume

Bislang setzt der Bebauungsplan Nr. 103 B - 2. Änderung - an der Industriestraße im Änderungsbereich insgesamt vier, eingemessene Bäume als zu erhaltend fest.

Diese vier Bäume können in Folge der Anlage der für die Tankstelle zwingend notwendigen zusätzlichen Zu-/Abfahrt zur Industriestraße nicht erhalten werden. Insofern hatte sich die Gemeinde entschieden, diesem Sachzwang Rechnung zu tragen und für diese vorhandenen Bäume die Festsetzung der Erhaltung aufzugeben.

Im Vorfeld der Planänderung wurde mit dem Bauherren über eine angemessene Kompensation verhandelt.

Nachdem die Bäume zwischenzeitlich entfernt wurden, hatte der Landkreis dem Bauherren mit Verfügung vom 24.04.2023 diese Ordnungswidrigkeit angezeigt und nach Abstimmung mit der Gemeinde eine Kompensation von 22 Neupflanzungen festgelegt.

Die Qualität und die Standorte zur Umsetzung dieser Verpflichtung wird im erforderlichen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Ersatzpflanzungen sind auf Kosten des Bauherrn auf einem von der Gemeinde ausgewählten Standort spätestens im Herbst 2023 auszuführen.

4. Immissionsschutzrechtliche Regelungen:

Verkehrslärm:

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB V, IV u. III) in Folge des von der Oldenburger Straße ausgehenden Verkehrslärm werden unverändert in den Änderungsbereich übernommen.

Die modifizierte textliche Festsetzung Nr.6.2 weist auf die erforderlichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz gem. DIN 4109 in den jeweiligen Lärmpegelbereichen hin.

Gewerbelärm:

Ebenso werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (tags: L_{EK} (dB(A)) 62,5; nachts: L_{EK} (dB(A)) 47,5) im Änderungsbereich festgesetzt, vgl. hierzu textliche Festsetzung Nr. 6.1.

Die Zusatzkontingente hingegen werden gegenüber den aktuell festgesetzten Werten im Hinblick auf die Sektoren neu festgesetzt; vgl. textliche Festsetzung N.6.2.

So wurde im Hinblick auf die ausstehende 3. Änderung des Bebauungsplanes und der zwischenzeitlich geänderten Ausgangsbedingungen festgestellt, dass die in den GE 2 und GE 3 angesiedelten Betriebe keine Zusatzkontingente benötigen und dementsprechend diese sowie die Sektoren neu gebildet werden können.

Hierzu wird auf **die gutachterlichen Stellungnahmen des Büros für Schallschutz Busse vom 15.12.2022/13.04.2023, welche der Begründung im Anhang beigefügt werden, verwiesen.**

Dementsprechend gelten künftig im GE 1A nur noch im Sektor A und im Sektor B die gem. textl. Festsetzung 6.2 definierten und festgesetzten Zusatzkontingente.

Diese vorher genannten, relativ abstrakten, planungsrechtlichen Regelungen zum Immissionschutz genügen zwar den Anforderungen an die Bauleitplanung, sind aber im Zuge des Bauantragsverfahrens bzgl. des Nachweises der Verträglichkeit mit dem unmittelbaren Nachbarn zu konkretisieren.

Dem Bauherren ist bekannt, dass vor allem im Hinblick auf das angrenzende Grundstück Käthe-Kruse-Straße Nr. 43 weitergehende schalltechnische Nachweise und Maßnahmen vorzusehen sind.

Konkrete Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel die Errichtung einer Lärmschutzwand zum angrenzenden Grundstück Käthe-Kruse-Straße 43 lässt der Bauherr aktuell gutachterlich prüfen. Diese Maßnahmen werden im Zuge der Bauantragstellung vorgelegt.

5. Erneuerbare Energien

In Anbetracht der aktuellen Klimaschutzziele wird eine planungsrechtliche Regelung gem. § 9 Abs 1 Nr. 23 b BauGB zur Installation von PV-Anlagen in den Änderungsplan aufgenommen, vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.

6. Auswirkungen der Planänderungen

Diese oben dargestellten, fünf Änderungssachverhalte zur Nutzungsart, zur verkehrlichen Anbindung der Tankstelle, zu den naturschutzrechtlichen Festsetzungen, zum Immissionschutz und für die erneuerbare Energiegewinnung führen nicht zu einer zusätzlichen Umweltbelastung oder zu einer grundlegenden Umstrukturierung des bestehenden Gewerbegebietes; die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht berührt.

Vielmehr entspricht die Planung aufgrund der Tatsache, dass ein bereits bestehendes Gewerbegrundstück umgenutzt wird, dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB.

Alle Ver-/Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden, so dass hierzu kein weiterer Regelungs- und Handlungsbedarf erkennbar wird.

Die notwendige Kompensation für die Entfernung der vier bislang als zu erhaltend festgesetzten Bäume wird durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Weitere kompensationspflichtige Eingriffe in den Naturhaushalt sind in Folge der Nachnutzung eines bereits bebauten Gewerbegrundstücks und der Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebot und Stellplatzbegrünung gem. textliche Festsetzung 5) nicht zu erwarten.

Auf Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Artenschutz wird unter Hinweis Nr. 12 verwiesen.

7. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 B - 2. Änderung – „Gewerbegebiet Östlich Industriestraße“ als Verfahren gem. § 13 BauGB wurde vom Verwaltungsausschuss am 30.08.2022 gefasst.

Nach Konkretisierung der Planung und Beratung des Entwurfs zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 B im Fachausschuss am 07.02.2023 hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 14.02.2023 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 B mit Begründung lag in der Zeit vom 10.03.2023 bis zum 11.04.2023 öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Nach Behandlung der Anregungen hat der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn in seiner Sitzung am.....2023 die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 103 B „Gewerbegebiet Östlich Industriestraße“ als Satzung beschlossen.

Bad Zwischenahn, den2023

Bürgermeister

Anhang:

1. *Fachtechnische Stellungnahme zur Neuordnung des Immissionsschutzes im GE 1A im Bebauungsplan Nr. 103 B „Gewerbegebiet Östlich Industriestraße“ mit Übersichtsplan zur Sektorenbildung, Büro für Schallschutz Busse, Garbsen, 15.12.2022*
2. *Fachtechnische Stellungnahme bzw. Klarstellung zur Neuordnung des Immissionsschutzes im GE 1A im Bebauungsplan Nr. 103 B „Gewerbegebiet Östlich Industriestraße“ mit Übersichtsplan zur Sektorenbildung, Büro für Schallschutz Busse, Garbsen, 13.04.2023*

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bad Zwischenahn durch:

HWPlan – Stadtplanung

Lindenstraße 39

26345 Bockhorn

Bockhorn, den **01.06.2023**

Herbert Weydringer

Anhang1:

Fachtechnische Stellungnahme zur Neuordnung des Immissionsschutzes im GE 1 im Bebauungsplan Nr. 103 B „Gewerbegebiet Östlich Industriestraße“ mit Übersichtsplan zur Sektorenbildung, Büro für Schallschutz Busse, Garbsen, 15.12.2022

W: 22101_Bad Zwischenahn Neubau SCORE Tankstelle, Änderung B-Plan 15. Dezember 2022, 11:58 Uhr

Von Christian Busse

Hallo Frau Tönsmeyer,

in der neuen Planungsvariante zur Änderung des B-Plans Nr. 103 B (gemäß Abbildung „A2_AnpassungZK[...]“) wurden nur die Zusatzkontingente gegenüber dem Änderungsvorschlag aus meiner Stellungnahme bei der Itap GmbH aus dem Jahr 2019 (Zeichen: cb 3531) angepasst. Im Rahmen der genannten Stellungnahme wurde bereits festgestellt, dass für die innerhalb von GE2 und GE3 damals bestehenden Betriebe keine Zusatzkontingente nötig sind. Dementsprechend wurde in der Stellungnahme bereits vorgeschlagen, die Gültigkeit der Zusatzkontingente für diese Flächen auszuschließen. Aus diesem Grund sind die Flächen GE2 und GE3 vor der neuen Planungsvariante nicht betroffen.

Die geplante Tankstellennutzung führt zu keinem Konflikt mit den bestehenden Betrieben, da gemäß Stellungnahme der IEL die für die Betriebsfläche verfügbaren Emissionskontingente in Verbindung mit den neu ermittelten Zusatzkontingenten (gemäß Abbildung „A2_AnpassungZK[...]“) durch die Geräuschquellen der Tankstelle eingehalten werden.

Bei weiteren Fragen können Sie mich gerne kontaktieren.

Viele Grüße

Christian Busse

Büro für Schallschutz Busse

Christian Busse (B. Eng.)

Hertzstraße 13

30827 Garbsen



Büro für Schallschutz Busse, Hertzstraße 13, 30827 Garbsen

Gemeinde Bad Zwischenahn

Planungs- und Umweltamt

Zu Hd. Frau Ahlers

Am Brink 9

26160 Bad Zwischenahn

Datum: 13.04.2023

Projekt-Nr./ Vers.: 230411-1/ A

Schalltechnische Stellungnahme zur Reduzierung der Emissions- bzw. Zusatzkontingente der Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 103 B der Gemeinde Bad Zwischenahn

Sehr geehrte Frau Ahlers,

gemäß Ihrer Anfrage vom 05.04.2023 baten Sie um eine schriftliche Stellungnahme bzgl. des aktuellen Vorschlags zur Reduzierung der in der Urschrift und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 B festgesetzten Emissions- bzw. Zusatzkontingente. Die Reduzierung der Kontingente soll im Rahmen der noch in Planung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans umgesetzt werden. Innerhalb der TÖB-Beteiligung zur 4. Änderung des Bebauungsplans hat der Landkreis Ammerland in seiner Stellungnahme vom 05.04.2023 (Nr. 4797) angemerkt, dass die darin aufgezeigten Zusatzkontingente von dem bisher zugrunde gelegten Reduzierungsvorschlag gemäß Stellungnahme der itap GmbH aus dem Jahr 2019 abweichen (Kopie der Stellungnahme anliegend). Im Folgenden werde ich daher den aktuellen, in der 4. Änderung bereits eingearbeiteten Vorschlag näher beschreiben und begründen.

Grundsätzlich sind die bisher in der Urschrift und 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Kontingente in Bezug auf die innerhalb der Grenzen bestehenden und geplanten Nutzungen als besonders hoch anzusehen. Mit einer Reduzierung der Kontingente sollen Möglichkeiten zur Erschließung neuer Gewerbeflächen in der Umgebung geschaffen werden, ohne dass die innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans bestehenden und geplanten

Betriebe eingeschränkt werden. Im Auftrag der Gemeinde hatte ich während meiner Tätigkeit bei der itap GmbH die bereits genannte Stellungnahme verfasst und darin den bisher für die 3. Änderung zugrunde gelegten Vorschlag zur Reduzierung der Kontingente dargelegt. Auf dem Grundstück an der Käthe-Kruse-Straße 43 u. 45 (Teilfläche GE₁), auf dem damals ein Betrieb für den Handel und die Montage von Haustüren, Rollläden, Sonnenschutz etc. genehmigt war, ist nun jedoch die Ansiedlung einer Tankstelle geplant. Die damals vorgeschlagenen Kontingente würden im Gegensatz zu den in der Urschrift und der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Kontingenten nur einen eingeschränkten Tankstellenbetrieb zulassen. Aus diesem Grund sollte ein neuer Vorschlag zur Reduzierung der Kontingente ermittelt werden, welcher die geplante Tankstellennutzung aus schalldimissionsschutzrechtlicher Sicht ermöglicht. Für die anderen Grundstücksflächen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans wurden die Nutzungsangaben aus der damaligen Stellungnahme zugrunde gelegt.

Die Ermittlung eines neuen Vorschlags zur Änderung der Kontingente erfolgte in Abstimmung mit Ihnen bzw. der Gemeinde sowie dem für die schalltechnische Beratung bei der Tankstellenplanung zuständigen Schallgutachterbüro, der IEL GmbH. Bei der Ermittlung wurden mögliche gewerbliche Erweiterungen der Gemeinde in der Umgebung mitberücksichtigt, welche im Rahmen eines anderen Bebauungsplanverfahrens durch unser Büro untersucht werden. Von Seiten der IEL GmbH wurde eine Stellungnahme vorgelegt, welche die Umsetzbarkeit der Tankstellennutzung unter Berücksichtigung des im Folgenden näher beschriebenen Vorschlags zur Reduzierung der Kontingente bestätigt.

Für die Teilfläche GE₁ wird unter Berücksichtigung der geplanten Tankstellennutzung sowie der Pläne der Gemeinde zur Erschließung neuer Gewerbeflächen in der Umgebung Folgendes vorgeschlagen:

- Die festgesetzten Emissionskontingente bleiben unverändert.
- Zusammenfassung der Sektoren A und B sowie von einem Teil des Sektors C zu dem Sektor A* mit einem Zusatzkontingent von 2 dB.
- Zusammenfassung von einem Teil des Sektors C sowie dem Sektor D zu dem Sektor B* mit einem Zusatzkontingent von 4 dB.
- Das Kontingent in dem Sektor E bleibt mit einem Zusatzkontingent von 0 dB unverändert. Der Sektor wird zu dem Sektor C*.

Für die Teilflächen GE₂ und GE₃ sind die Aussagen gemäß der Stellungnahme der itap GmbH weiterhin geltend:

- Die festgesetzten Emissionskontingente bleiben unverändert.
- Keine Gültigkeit der Zusatzkontingente für die Teilflächen GE₂ und GE₃.

In Abbildung 1 in der Anlage werden die Zusatzkontingente gemäß dem Ursprungsplan und der 2. Änderung sowie dem neu erarbeiteten Vorschlag dargelegt.

Der neu erarbeitete Vorschlag führt zu keiner weiteren Emissionsbeschränkung der Gewerbeflächen in Bezug auf den Vorschlag aus der Stellungnahme der itap GmbH aus dem Jahr 2019. Der neue Vorschlag betrifft ausschließlich die Zusatzkontingente für die Teilfläche GE₁, welche zur Umsetzbarkeit der Tankstelle gegenüber dem vorangegangenen Vorschlag wieder erhöht und deren Grenzen angepasst wurden. Gleichzeitig werden die im Ursprungsplan und der 2. Änderung bereits festgesetzten Kontingente bzw. Zusatzkontingente nicht überschritten. Aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegenüber der Änderung der Emissionsbeschränkungen des Bebauungsplans Nr. 103 B gemäß dem hier dargelegten Vorschlag.

Für Fragen und Anmerkungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



.....
Christian Busse (B. Eng)

Anlage

- Darstellung der Zusatzkontingente gemäß Ursprungsplan und 2. Änderung sowie dem aktuellen Vorschlag
- Kopie der Stellungnahme der itap GmbH zur Reduzierung der Kontingente aus dem Jahr 2019

Anlage

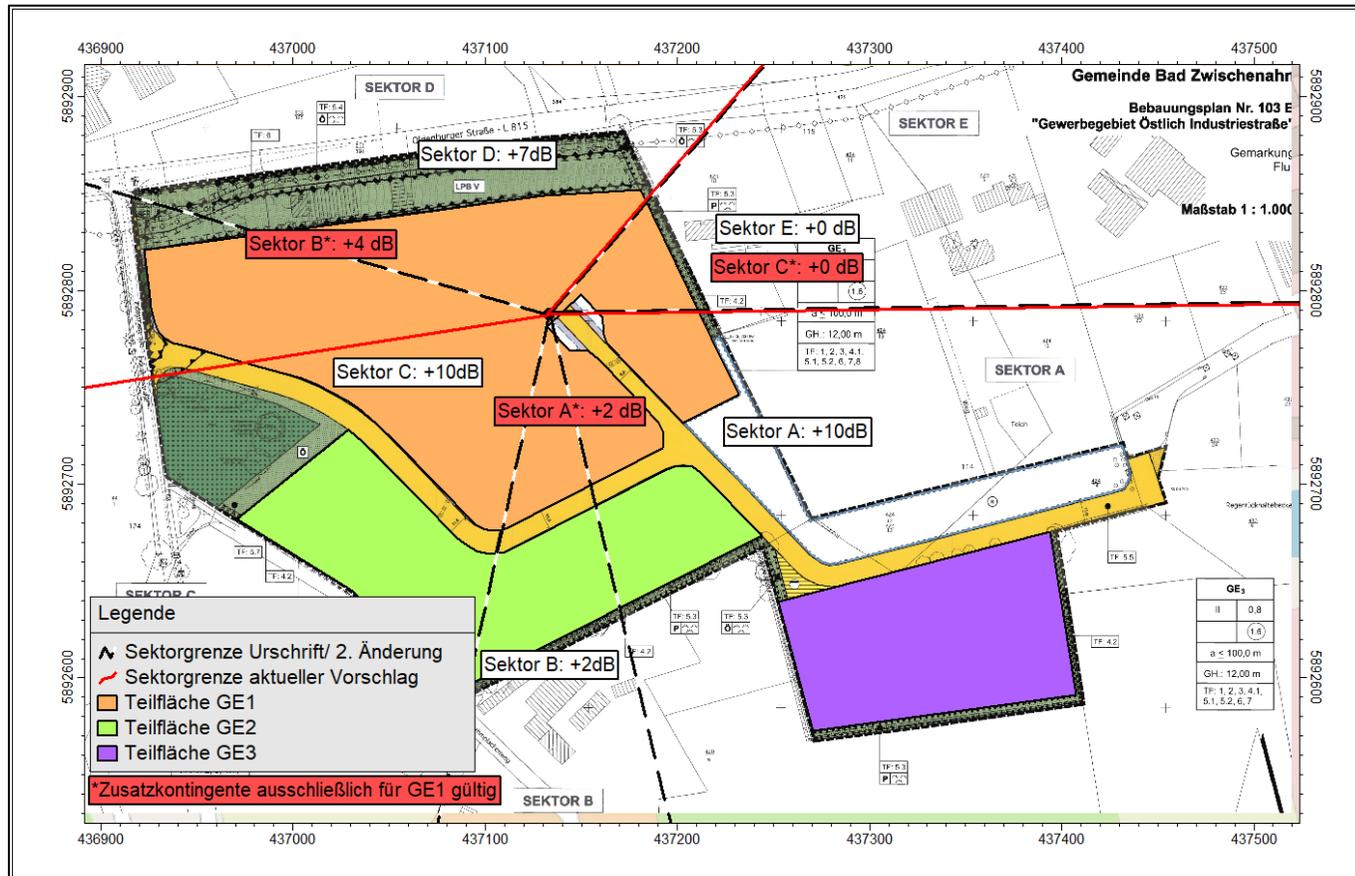


Abbildung 1: Darstellung der Zusatzkontingente gemäß Ursprungsplan und 2. Änderung (schwarz gestrichelte Linien und weiß hinterlegte Textfelder) sowie dem aktuellen Vorschlag (rote Linien und rot hinterlegte Textfelder) [Quelle, hinterlegte Pläne: Gemeinde Bad Zwischenahr].

Kopie

itap GmbH • Marie-Curie-Str. 8 • 26129 Oldenburg

Gemeinde Bad Zwischenahn
Planungs- und Umweltamt
Am Brink 9
26160 Bad Zwischenahn



Messstelle nach §29b BImSchG
für Geräusche und Erschütterungen

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
cb 3531

Telefon, Name
57061-18
Christian Busse
busse@itap.de

Datum
12.09.2019

Sitz

itap GmbH
Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg

Amtsgericht Oldenburg
HRB: 12 06 97

Schalltechnische Stellungnahme bzgl. einer möglichen Reduzierung der Emissions- bzw. Zusatzkontingente der Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 103 B der Gemeinde Bad Zwischenahn

Kontakt

Telefon (0441) 570 61-0
Fax (0441) 570 61-10
Mail info@itap.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Geschäftsführer

Dipl. Phys. Hermann Remmers
Dr. Michael A. Bellmann

in Absprache mit der *Gemeinde Bad Zwischenahn* sollte hinsichtlich der Erschließung neuer Gewerbeflächen in der Umgebung des Bebauungsplans Nr. 103 B geprüft werden, ob eine Reduzierung der in dem Bebauungsplan festgesetzten Kontingente - ohne Einschränkung des innerhalb des Geltungsbereichs bereits bestehenden bzw. geplanten Gewerbes - möglich wäre. Hierfür sollte untersucht werden, inwieweit die auf den kontingentierten Gewerbeflächen des genannten Bebauungsplans angesiedelten bzw. geplanten Betriebe die entsprechenden festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingente ausschöpfen. Die entsprechende Einschätzung der Gewerbebetriebe wurde in Absprache mit der *Gemeinde Bad Zwischenahn* auf Basis der vorgelegten Baugenehmigungen und Betriebsbeschreibungen durchgeführt.

Bankverbindung

Raiffeisenbank Oldenburg
IBAN:
DE80 2806 0228 0080 0880 00
BIC: GENO DEF1 0L2

Commerzbank AG
IBAN:
DE70 2804 0046 0405 6552 00
BIC: COBA DEFF XXX

USt.-ID.-Nr. DE 181 295 042

Für Fragen und Anmerkungen zur folgenden Stellungnahme stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


.....
Christian Busse (B. Eng)
(Immissionsschutz)




.....
Dipl.-Ing. (FH) Jan Brüning
(Immissionsschutz + Bauakustik)

Akkreditiertes Prüflaboratorium nach ISO/IEC 17025:
Ermittlung von Geräuschen und Erschütterungen; Lärm am Arbeitsplatz; ausgewählte Verfahren zu Geräuschmessungen an Windenergieanlagen;
Schallabsorption; Maschinenakustik; Unterwasserschall; Modul Immissionsschutz

Kopie

Seite 2 von 13



Vorgehensweise bei der schalltechnischen Einschätzung der Gewerbebetriebe

Bei der Einschätzung der gewerblichen Geräuschimmissionen der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 103 B bestehenden bzw. genehmigten Gewerbebetriebe hinsichtlich einer möglichen Reduzierung der im genannten Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente wurde wie folgt vorgegangen:

1. Bestimmung der Lage der Gewerbebetriebe zur Ermittlung des jeweils zur Verfügung stehenden Emissionskontingents
2. Ermittlung der schalltechnisch relevanten betrieblichen Abläufe anhand der vorliegenden Baugenehmigungen und Betriebsbeschreibungen
3. Einschätzung der von den Gewerbebetrieben ausgehenden Geräuschbelastungen hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Emissionskontingente.

Emissionskontingente des Bebauungsplans Nr. 103 B

Die zu untersuchenden Betriebe liegen wie bereits beschrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 B der *Gemeinde Bad Zwischenahn*. Abbildung 1 zeigt einen Ausschnitt aus dem Bebauungsplan.

Für die Gewerbeflächen GE_1 , GE_2 und GE_3 sind im Bebauungsplan die in Tabelle 1 aufgeführten Emissionskontingente sowie die in Tabelle 2 aufgeführten Zusatzkontingente für die Richtungssektoren A bis E festgesetzt.

Tabelle 1: Emissionskontingente gemäß DIN 45691 der Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 B für den Beurteilungszeitraum tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 6:00 Uhr).

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) pro m^2	
	tagsüber	nachts
GE_1	62,5	47,5
GE_2	65,0	50,0
GE_3	65,0	50,0

Kopie



Tabelle 2: Zusatzkontingente für die kontingentierten Flächen des Bebauungsplans nach DIN 45691 der definierten Richtungssektor A bis E.

Richtungssektor <i>k</i>	Zusatzkontingente <i>L_{EK,zus,k}</i> in dB	
	tagsüber	nachts
A	10	10
B	2	2
C	10	10
D	7	7
E	0	0

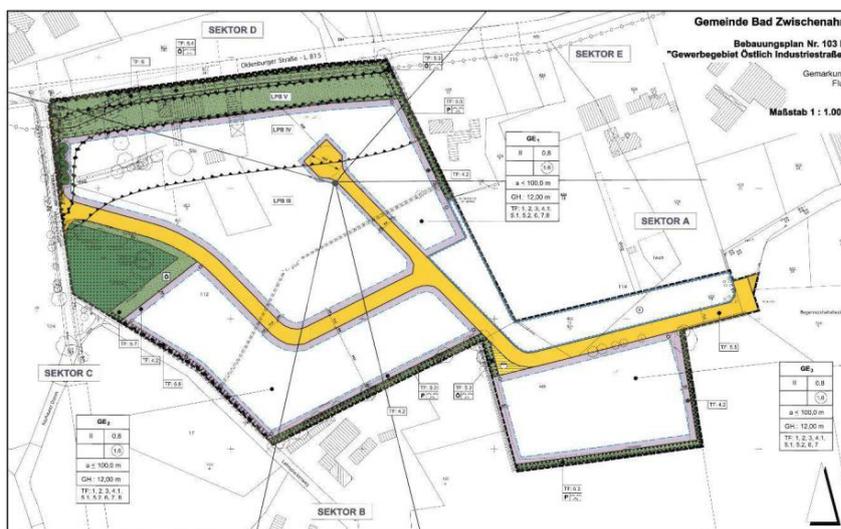


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 103 B der Gemeinde Bad Zwischenahn.

Kopie

Seite 4 von 13



Beschreibung der zu untersuchenden Gewerbebetriebe

Gemäß den vorgelegten Baugenehmigungen und Betriebsbeschreibungen sind bereits 15 gewerbliche Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs von B-Plan 103 B genehmigt. Die Betriebe liegen an der Käthe-Kruse-Straße mit folgenden Hausnummern.: 14, 18, 20, 22+24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 35, 37, 41 und 43+45. Abbildung 2 zeigt die Lage der genutzten Gewerbeflächen mit den entsprechenden Hausnummern. In Tabelle 3 werden die für die Betriebsgrundstücke jeweils zur Verfügung stehenden Emissionskontingente sowie die Teilfläche, in der die Grundstücke liegen, aufgeführt. Die restlichen Teilflächen sind derzeit noch nicht veräußert.

Tabelle 3: Für die Grundstücke der bereits genehmigten Betriebe im Geltungsbereich von B-Plan Nr. 103 B zur Verfügung stehenden Emissionskontingente

Hausnummer des Betriebsgrundstücks	Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) pro m^2	
		tagsüber	nachts
18, 20, 22+24, 25, 26, 28, 29, 30	GE_1	62,5	47,5
31, 33, 35, 37, 41, 43+45	GE_2	65,0	50,0
14	GE_3	65,0	50,0



Abbildung 2: In orange die Flächen mit der entsprechenden Hausnummer, auf denen bereits Betriebe ansässig sind bzw. genehmigt sind.

Kopie

Seite 5 von 13



Aus den Baugenehmigungen und Betriebsbeschreibungen gehen folgende schalltechnisch relevanten Nutzungen der Betriebe hervor:

Betrieb Haus-Nr. 14

Nutzung/Dienstleistung:	Betriebsstätte für Maschinenbau und Entwicklung (Entwicklung und Konstruktion von Blechgehäusen, Baugruppenerstellung, Endmontage von neuen Maschinen)
Betriebs-/Öffnungszeiten:	werktags 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr
Anzahl Mitarbeiter:	10 (ausgenommen Betriebsinhaber)
Maschinen/Anlagen:	hallenintern: Schweißgeräte, Säulenbohrmaschinen, Bandsäge, Handwerkzeug, Hallenkran, Gabelstapler hallenextern: Gabelstapler (max. eine Stunde im Tagzeitraum)
Anzahl Pkw-Stellplätze:	15
Verkehre:	Mitarbeiter- und Kundenverkehr (Produktionsmitarbeiter auch zur Nachtzeit), geringer Lieferverkehr nur im Tagzeitraum (Transporter und Lkw)
Müllentsorgung:	Altmetallverwertungsunternehmen (nach Bedarf)

Betrieb Haus-Nr. 18

Nutzung/Dienstleistung:	Lebensmittelverarbeitung (Herstellung von Salaten) mit Obst-, Gemüse und Verpackungslager, mobiles Gewerbe (Wochenmarkt)
Betriebs-/Öffnungszeiten:	werktags 06:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Anzahl Mitarbeiter:	1 (ausgenommen Betriebsinhaber)
Maschinen/Anlagen:	Kühlzelle innerhalb der Halle (Intervallbetrieb), Verkaufsanhänger mit Kühlvorrichtung
Anzahl Pkw-Stellplätze:	2
Verkehre:	Mitarbeiter- und Lieferverkehr, mobiles Gewerbe mit Verkaufsanhänger (Abfahrt 05:00 Uhr, Rückkehr 16:00 Uhr)
Müllentsorgung:	wöchentlich durch Entsorger und Refood

Kopie

Seite 6 von 13

Betrieb Haus-Nr. 20

Nutzung/Dienstleistung: Lager- und Fahrzeughallen zur Vermietung
 Betriebs-/Öffnungszeiten: -
 Anzahl Mitarbeiter: -
 Maschinen/Anlagen: -
 Anzahl Pkw-Stellplätze: 4
 Verkehre: Verkehr durch Mieter zwischen 07:00 und 18:00 Uhr
 Müllentsorgung: -

Betrieb Haus-Nr. 22+24

Nutzung/Dienstleistung: Lager- und Fahrzeughallen zur Vermietung,
 Waschplatz in östlicher Halle
 Betriebs-/Öffnungszeiten: -
 Anzahl Mitarbeiter: -
 Maschinen/Anlagen: -
 Anzahl Pkw-Stellplätze: 6
 Verkehre: Verkehr durch Mieter zwischen 07:00 und 18:00 Uhr
 Müllentsorgung: -

Betrieb Haus-Nr. 25

Nutzung/Dienstleistung: Verkauf und Auslieferung von Omnibussen
 Betriebs-/Öffnungszeiten: werktags 07:00 bis 18:00 Uhr
 Anzahl Mitarbeiter: 2 (ausgenommen Betriebsinhaber)
 Maschinen/Anlagen: -
 Anzahl Pkw-Stellplätze: 3
 Verkehre: Mitarbeiter- und Kundenverkehr sowie Omnibus-Verkehre
 Müllentsorgung: durch Entsorger

Kopie

Seite 7 von 13

Betrieb Haus-Nr. 26

Nutzung/Dienstleistung:	Möbelmontagen, Umzüge, Ladenbau und Objekteinrichtung (beim Kunden), Lagerhalle- und Betriebsleiterwohnhaus
Betriebs-/Öffnungszeiten:	werktags 07:30 bis 18:00 Uhr (bei Bedarf zus. sonn- und feiertags)
Anzahl Mitarbeiter:	8 (ausgenommen Betriebsinhaber)
Maschinen/Anlagen:	2 CNC-Fräsen, Plotter und Laminiergeräte
Anzahl Pkw-Stellplätze:	5
Verkehre:	Mitarbeiter-, Liefer- und Kundenverkehr
Müllentsorgung:	-

Betrieb Haus-Nr. 28

Nutzung/Dienstleistung:	Lagerhalle für Boote und Wohnwagen
Betriebs-/Öffnungszeiten:	-
Anzahl Mitarbeiter:	-
Maschinen/Anlagen:	-
Anzahl Pkw-Stellplätze:	-
Verkehre:	Anlieferung der Boote und Wohnwagen zwischen 07:00 und 18:00 Uhr
Müllentsorgung:	-

Betrieb Haus-Nr. 29

Nutzung/Dienstleistung:	Lagerhalle (Zäune, Carports) mit Verwaltungsgebäude
Betriebs-/Öffnungszeiten:	07:00 bis 19:00 Uhr
Anzahl Mitarbeiter:	8 (ausgenommen Betriebsinhaber)
Maschinen/Anlagen:	Gabelstapler, Hubwagen, allgemeine Flurförderfahrzeuge
Anzahl Pkw-Stellplätze:	9
Verkehre:	leichter Fahrzeugverkehr durch Anlieferung u. Abholung der Waren, Mitarbeiterverkehr
Müllentsorgung:	durch Systemdienstleister

Kopie

Seite 8 von 13

Betrieb Haus-Nr. 30

Nutzung/Dienstleistung: Pflegehalle für Boote mit Lager- und Ausstellungsfläche
 Betriebs-/Öffnungszeiten: 08:00 bis 17:00 Uhr
 Anzahl Mitarbeiter: 3 (ausgenommen Betriebsinhaber)
 Maschinen/Anlagen: mobiler Hallenkran (2 t)
 Anzahl Pkw-Stellplätze: 8
 Verkehre: Mitarbeiter-, Kunden- und Lieferverkehre während Betriebszeit
 Müllentsorgung: wöchentlich durch Entsorger

Betrieb Haus-Nr. 31

Nutzung/Dienstleistung: Werkhalle für eine Sattlerei mit Betriebsleiterwohnung
 Betriebs-/Öffnungszeiten: 09:00 bis 18:00 Uhr
 Anzahl Mitarbeiter: 1 (ausgenommen Betriebsinhaber)
 Maschinen/Anlagen: Kompressor, Nähmaschinen
 Anzahl Pkw-Stellplätze: 8
 Verkehre: Mitarbeiterverkehr, seltene Kunden- und Lieferverkehre während Betriebszeit
 Müllentsorgung: wöchentlich durch Entsorger

Betrieb Haus-Nr. 33

Nutzung/Dienstleistung: Büro und Verwaltung, Bürogebäude mit Ausstellungsfläche
 Betriebs-/Öffnungszeiten: 07:00 bis 18:00 Uhr
 Anzahl Mitarbeiter: 10 (ausgenommen Betriebsinhaber)
 Maschinen/Anlagen: Wohnraumlüftung
 Anzahl Pkw-Stellplätze: 11 + Doppelgarage für Firmenfahrzeuge
 Verkehre: Besucher- und Mitarbeiterverkehr
 Müllentsorgung: wöchentlich durch Entsorger

Kopie

Seite 9 von 13

Betrieb Haus-Nr. 35 (Teil 1)

Nutzung/Dienstleistung: Bürotätigkeiten für Bäckereibetrieb und Immobilien-Verwaltung, Bürogebäude

Betriebs-/Öffnungszeiten: 07:00 bis 18:00 Uhr

Anzahl Mitarbeiter: 3 (ausgenommen Betriebsinhaber)

Maschinen/Anlagen: -

Anzahl Pkw-Stellplätze: 7

Verkehre: Mitarbeiterverkehr

Müllentsorgung: -

Betrieb Haus-Nr. 35 (Teil 2)

Nutzung/Dienstleistung: Lagerhalle für Bäckerei- und Gastrobedarf

Betriebs-/Öffnungszeiten: 06:00 bis 18:00 Uhr

Anzahl Mitarbeiter: -

Maschinen/Anlagen: -

Anzahl Pkw-Stellplätze: 5

Verkehre: unregelmäßige Pkw- und Lkw-Verkehre während Betriebszeiten

Müllentsorgung: wöchentlich durch Entsorger

Betrieb Haus-Nr. 37

Nutzung/Dienstleistung: Malereifachbetrieb, Werbetechnik in Gewerbehalle mit Bürogebäude

Betriebs-/Öffnungszeiten: werktags 06:00 bis 20:00 Uhr (bei Bedarf zus. sonn- und feiertags)

Anzahl Mitarbeiter: 14 (ausgenommen Betriebsinhaber)

Maschinen/Anlagen: 2 CNC-Fräsen, Plotter und Laminiergeräte

Anzahl Pkw-Stellplätze: 7

Verkehre: Mitarbeiter-, Liefer- und Kundenverkehr

Müllentsorgung: alle vier Wochen

Kopie

Seite 10 von 13

Betrieb Haus-Nr. 41

Nutzung/Dienstleistung:	Großhandel (Handel und Lieferung von Baubeschlägen, Werkzeugen und Maschinen, Lager- und Bürogebäude)
Betriebs-/Öffnungszeiten:	07:00 bis 18:00 Uhr
Anzahl Mitarbeiter:	17 (ausgenommen Betriebsinhaber)
Maschinen/Anlagen:	-
Anzahl Pkw-Stellplätze:	19
Verkehre:	Mitarbeiter- und Lieferverkehre während der Betriebszeiten, langsames Fahren als Schallschutzmaßnahme in Betriebsbeschreibung
Müllentsorgung:	wöchentlich durch Entsorger

Betrieb Haus-Nr. 43+45

Nutzung/Dienstleistung:	Handel und Montage von Haustüren, Rollläden, Sonnenschutz etc., Lager- und Werkstattgebäude mit einem Sanitär-/Heizungs- und Klima-Betrieb, Arbeiten werden in der Regel beim Kunden durchgeführt
Betriebs-/Öffnungszeiten:	08:00 bis 16:00 Uhr
Anzahl Mitarbeiter:	8 (ausgenommen Betriebsinhaber)
Maschinen/Anlagen:	-
Anzahl Pkw-Stellplätze:	16
Verkehre:	Mitarbeiter-, Liefer-, und Kundenverkehre während der Betriebszeiten
Müllentsorgung:	Altmetall alle 8-12 Wochen durch Fachfirma.

Schalltechnische Einschätzung der Gewerbebetriebe

Im Folgenden werden die aus der Betriebsbeschreibung abgeleiteten Geräuschbelastungen der Betriebe auf den Teilflächen GE_1 und GE_2 hinsichtlich der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Emissionskontingente eingeschätzt.

Teilfläche GE_1 :

Auf der Teilfläche GE_1 sind derzeit nur Gewerbebetriebe genehmigt, deren Betriebszeiten ausschließlich im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) stattfinden. Des Weiteren ist hier neben Pkw-Bewegungen durch Mitarbeiter- und Kundenverkehr nur teilweise mit Lkw-Bewegungen durch Lieferverkehr sowie Gabelstaplerverkehr zu rechnen. Anhand der Betriebsbeschreibungen und der Nutzung wird dieser aber so eingeschätzt, dass im Tagzeitraum die vorhandenen Emissionskontingente von 62,5 dB(A) pro m^2 mit reduzierten Zusatzkontingenten ausreichend sind.

Bei den Betrieben auf den Grundstücken mit den Hausnummern 35 und 37, bei welchen die Betriebszeit um 06:00 Uhr beginnt, ist zusätzlich im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) mit Pkw-Bewegungen durch die Anfahrt der Mitarbeiter zu rechnen. Aus dem Grund, dass hier gemäß der vorliegenden Mitarbeiteranzahl maximal 14 Pkw-Bewegungen (*Betrieb Haus-Nr. 37*) zu erwarten sind, wird die daraus entstehende Geräuschbelastung durch das vorhandene Emissionskontingent von mindestens 47,5 dB(A) pro m^2 im Nachtzeitraum ohne die Zusatzkontingente abgedeckt.

Demnach würde sich für die Teilfläche GE_1 folgender Vorschlag zur Reduzierung der Kontingente ergeben:

- Reduzierung der Zusatzkontingente in den Richtungssektoren A, C und D auf je 2 dB, so dass die Sektoren A, B, C und D zu einem Richtungssektor mit einem Zusatzkontingent von 2 dB zusammengefasst werden können.

Teilfläche GE_2 :

Auf der Teilfläche GE_2 sind ebenfalls nur Gewerbebetriebe genehmigt, deren Betriebszeiten ausschließlich im Tagzeitraum stattfinden. Auch hier sind neben Pkw-Bewegungen durch Mitarbeiter- und Kundenverkehr nur teilweise Lkw-Bewegungen durch Lieferverkehr zu erwarten, so dass hier das vorhandene Emissionskontingent von 65 dB(A) pro m^2 ohne Zusatzkontingente als ausreichend angesehen wird.

Bei dem Betrieb auf dem Grundstück mit der Hausnummer 18, bei welchem die Betriebszeit um 06:00 Uhr beginnt, ist im Nachtzeitraum mit Pkw-Bewegungen durch die Anfahrt eines Mitarbeiters sowie einer Abfahrt eines Fahrzeuges mit einem Verkaufsanhänger mit Kühlaggregat zu rechnen. Auch hier wird die daraus entstehende Geräuschbelastung durch das vorhan-

Kopie

Seite 12 von 13



dene Emissionskontingent von 50 dB(A) pro m² im Nachtzeitraum ohne Zusatzkontingente abgedeckt.

Demnach würde sich für die Teilfläche GE_2 folgender Vorschlag zur Reduzierung der Kontingente ergeben:

- Keine Gültigkeit der Zusatzkontingente für die Teilfläche GE_2 .

Teilfläche GE_3 :

Auf der Teilfläche GE_3 ist derzeit nur ein Gewerbebetrieb genehmigt, dessen Betriebszeiten ausschließlich im Tagzeitraum stattfinden. Auch hier sind neben Pkw-Bewegungen durch Mitarbeiter- und Kundenverkehr nur teilweise Lkw-Bewegungen durch Lieferverkehr, geringe Stapler- und Verladeverkehre im Außenbereich sowie geringe Geräuschmissionen durch die Abstrahlung der halleninternen Geräusche zu erwarten, so dass hier das vorhandene Emissionskontingent von 65 dB(A) pro m² ohne Zusatzkontingente als ausreichend angesehen wird.

Da auch bei diesem Betrieb die Betriebszeit um 06:00 Uhr beginnt und teilweise (je nach Auftragslage) um 22:00 Uhr endet, ist im Nachtzeitraum mit Pkw-Bewegungen durch die An- bzw. Abfahrt von maximal vier Mitarbeitern zu rechnen. Auch hier wird die daraus entstehende Geräuschbelastung durch das vorhandene Emissionskontingent von 50 dB(A) pro m² im Nachtzeitraum ohne Zusatzkontingente abgedeckt.

Demnach würde sich für die Teilfläche GE_3 folgender Vorschlag zur Reduzierung der Kontingente ergeben:

- Keine Gültigkeit der Zusatzkontingente für die Teilfläche GE_3 .

Kopie

Seite 13 von 13

**Zusammenfassung**

Hinsichtlich der Erschließung weiterer gewerblicher Flächen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 103 B der *Gemeinde Bad Zwischenahn* sollen die im genannten Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente entsprechend unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung reduziert werden. Hierfür wurden die bereits genehmigten Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs anhand der Baugenehmigungen und Betriebsbeschreibungen schalltechnisch eingeschätzt und zum entsprechenden Emissionskontingent in Bezug gesetzt. Folgende Anpassungen bzgl. der festgesetzten Kontingente wären ohne Einschränkung der genehmigten Gewerbebetriebe möglich:

- keine Gültigkeit der Zusatzkontingente für die Teilflächen GE_2 und GE_3
- Reduzierung der Zusatzkontingente für die Teilfläche GE_1 in den Richtungssektoren A, C und D auf je 2 dB, so dass die Sektoren A, B, C und D zu einem Richtungssektor mit einem Zusatzkontingent von 2 dB zusammengefasst werden können.