

# GEMEINDE HESEL



Landkreis Leer

---

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet"

### Begründung (Teil I)

Entwurf

14.02.2025

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



## INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens/Standortauswahl und -begründung (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB)	2
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	5
4.2 Belange des Immissionsschutzes	5
4.3 Gewerbelärmemissionen	5
4.4 Belange der Wasserwirtschaft	6
4.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	7
4.6 Belange des Denkmalschutzes	7
4.7 Altablagerungen / Bodenschutzes / Kampfmittel	7
<b>5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>8</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	10
5.5 Gewässerräumstreifen	10
5.6 Leitungsrecht	10
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>10</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>11</b>
7.1 Rechtsgrundlagen	11
7.2 Planverfasser	12

**Gesondert angeführte Dokumente:**

- Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung 1. Änderung des B-Planes Nr. HE 3, Samtgemeinde Hesel, Bericht-Nr.: 5367-24-L1, Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (IEL GmbH), 16.02.2025

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Hesel beabsichtigt, einem ansässigen Gewerbebetrieb im Bereich des Gewerbegebietes „An der Fabrik“, im Süden des Gemeindegebietes Hesel, die bauliche Entwicklung des Betriebes zu ermöglichen. Hierzu stellt die Gemeinde die 1. Änderung des Bebauungsplanes HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ auf. Ziel der Gemeinde Hesel ist es, die Entwicklung im Gewerbegebiet entlang der B 436 auszuweiten und somit die lokale Wirtschaftsstruktur nachhaltig zu stärken.

Das 2,05 ha große Plangebiet befindet sich südlich des Hauptortes Hesel, in einem bereits großflächig bestehenden Gewerbegebiet, welches seit Ende der 1990er Jahre besteht und seitdem sukzessive vergrößert wurde. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 10/2, 10/3, 10/27, 10/28, 10/31 sowie Teile des Flurstückes 10/32. Nördlich grenzt der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung an einen landwirtschaftlich genutzten Außenbereich an. Innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits ein Gewerbebetrieb ansässig.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel aus dem Jahr 2007 ist die gesamte Fläche bereits als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt, so dass eine Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich ist.

Der östliche Teilabschnitt des Plangebietes wird derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ überplant, während sich die übrigen Flurstücke des Geltungsbereichs innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Hesel“ befinden. In beiden Fällen weisen die Ursprungspläne hier bereits Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO aus. Das Teilgebiet auf dem Flurstück 10/32, auf welchem der derzeit noch gültige Bebauungsplan Nr. 50 eine Feuchtwiese festsetzt, soll durch den benachbarten Bebauungsplan Nr. HE 3 und dessen vorliegender 1. Änderung mit einem Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO überplant werden. Die entsprechenden Teilbereiche der aktuell rechtskräftigen Bauleitpläne Nr. 50 sowie HE 3 werden damit aufgehoben.

Entsprechend des Planungsziels wird im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO aus den Ursprungsplänen übernommen. Die weiteren Nutzungseinschränkungen orientieren sich, genau wie alle übrigen Festsetzungen, an dem zugrundeliegenden Ursprungsplan Nr. HE 3. Dementsprechend sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Bordelle und Beherbergungsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (3) BauNVO nicht zulässig. Ergänzend dazu sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO). In Anbetracht der geografischen Lage des Plangebietes, mit wenigen vorhandenen Siedlungsstrukturen und ausgeprägten gewerblichen Nutzungen im Umfeld, ist der Standort für die genannten ausgeschlossenen Nutzungen grundsätzlich weniger geeignet. Darüber hinaus sind gewerbliche Nutzung umso geeigneter, so dass der Nutzungsausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung übernimmt die vorliegende Planung ebenfalls aus dem Ursprungsplan Nr. HE 3. Es wird eine Höhe baulicher Anlagen von 12,00 m gem. § 18 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gem. § 19 BauNVO und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 gem. § 20 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl entspricht ferner dem Richtwert für Gewerbegebiete (GE) gem. § 17 BauNVO. In Verbindung mit den übrigen Festsetzungen las-

sen sich innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches, entsprechend des Planungsziels der Gemeinde Hesel, großräumige gewerbliche Anlagen realisieren. Hierdurch ergibt sich ein dem Umfeld harmonisch abgestimmtes Maß der baulichen Nutzung.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht wird im Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ innerhalb diesen Verfahrensschrittes in die Planung beigelegt.

### **1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens/Standortauswahl und -begründung (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB)**

Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der vorliegenden Planung soll ein dem Bedarf entsprechendes attraktives Angebot an gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur bereitgestellt werden. Da das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt wird, soll nun eine städtebaulich verträgliche Erweiterung für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Gerade hinsichtlich des Sektors „Gewerbe/Dienstleistung“, wo ein sehr hoher Flächenbedarf auf ein vergleichsweise geringes, aktuell verfügbares und geeignetes Flächenpotenzial trifft, wird mit der vorliegenden Bauleitplanung eine zeitgemäße und den örtlichen Verhältnissen angemessene Gebietsentwicklung ermöglicht.

Ziel der Gemeinde Hesel ist es, die gewerbliche Entwicklung im Gewerbegebiet entlang der B 436 auszuweiten und somit die lokale Wirtschaftsstruktur nachhaltig zu stärken. Aus städtebaulicher Hinsicht soll eine ortsverträgliche und konfliktfreie Erweiterung der gewerblichen Nutzung in einem vorgeprägten Umfeld vorbereitet werden. Die lokale Wirtschaftsstruktur zu fördern sieht die Gemeinde Hesel an diesem Standort als sinnvoll an, da für das Vorhaben keine neuen Flächen ausgewiesen werden und an dieser Stelle des Gemeindegebietes ein Innenentwicklungspotenzial genutzt wird.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Vermessungsbüros Beening (Hauptstraße 38, 26789 Leer) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

## **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gemeindegebietes Hesel, südlich des Hauptortes Hesel, in einem großflächigen Gewerbe- und Industriegebiet, welches seit Ende der 1990er Jahre besteht und seitdem sukzessive vergrößert wurde.

Der 2,05 ha große Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im zentralen Südwesten des Gemeindegebiets Hesels. Dieser umfasst die Flurstücke 10/2, 10/3, 10/27, 10/28, 10/31 sowie Teile des Flurstückes 10/32. Im Nordwesten Bereich grenzt das Plangebiet unmittelbar an einen landwirtschaftlich geprägten Außenbereich an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Straße „An der Fabrik“ begrenzt, welche als innere Erschließung des Gewerbegebietes sowie als Erschließung der vorliegenden Planfläche dient. An der West- und Ostseite des Geltungsbereiches schließen bestehende Gewerbebetriebe an. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ ist aktuell teilweise unbebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bereits gewerbliche Betriebe. Durch die vorliegende 1. Änderung soll, durch eine zusätzliche Bebauung die städtebauliche Struktur an dieser Stelle vervollständigt werden und ein bestehendes Innenentwicklungspotenzial in diesem Bereich von der Gemeinde Hesel genutzt werden.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplans Nr. HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Im aktuell gültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Die Gemeinde Hesel ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner empfiehlt das der Verordnung zugrundeliegende LROP aus dem Jahr 2017, dass „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung (...) Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben“ (LROP 2017, 13) und bezieht sich auf § 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 6 des Raumordnungsgesetzes (ROG), welcher ebenfalls die Wichtigkeit von Nachverdichtung und Innenentwicklung hervorhebt.

Entsprechend des LROP ist wichtig, die Wirtschaftsstruktur in ländlichen Regionen zu stärken und Arbeitsplatzangebote zu sichern und auszubauen, insbesondere im produzierenden Gewerbe. Diesen Zielen wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes HE 3 gefolgt. Die vorliegende Planung ist daher mit der Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar und steht diesen nicht entgegen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2024 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des vorliegenden Plangebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eigenung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde Hesel ist im RROP als Grundzentrum dargestellt und grundsätzlich dem ländlichen Raum des Landkreis Leer zuzuordnen. Die ländlichen Ortschaften sind von den Gemeinden bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Darüber hinaus ist die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern. Ferner ist der vorliegende Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung im rechtskräftigen RROP des Landkreises Leer, als Bereich, der „bauleitplanerisch gesichert“ ist, definiert. Da die Planung hier eine Betriebserweiterung vorsieht, ist das Vorhaben mit den regionalen Vorgaben des (RROP) vereinbar und entspricht darüber hinaus den Entwicklungszielen des Landkreises und der Gemeinde Hesel.

Das mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ verfolgte Ziel, die Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebes zu ermöglichen, ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar und steht diesen nicht entgegen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel aus dem Jahr 2007 ist die gesamte Fläche bereits als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt, so dass eine Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich ist.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Der östliche Teil des Plangebietes mit den Flurstücken Nr. 10/2, 10/3 und 10/31 wird derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. HE 3 überplant, während sich die übrigen Flurstücke Nr. 10/27, 10/28 und 10/32 noch im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50, inklusive dessen rechtskräftiger 1. und 2. Änderung „Gewerbegebiet Hesel“, befinden. In beiden Fällen weisen die Ursprungspläne hier bereits Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO aus. Den Bereich, den derzeit noch der Bebauungsplan Nr. 50 überplant, wird durch die vorliegende Bauleitplanung in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. HE 3 arrondiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert und größtenteils aus den Ursprungsplänen übernommen. Zu den Geltungsbereichsgrenzen sowie dem vorhandenen privaten Graben hält die Planung einen Abstand von 5,00 m ein. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, an den durch die Arrondierung aufgelösten Geltungsbereichsgrenzen, werden durch die vorliegende 1. Änderung überplant, was den Zuschnitt des Baufensters gebietsweise ändert.

## 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

### 4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen dieses Verfahrensschrittes in die Planung beigelegt. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung beigelegt.

### 4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

### 4.3 Gewerbelärmemissionen

Im Ursprungsplan Nr. HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ erfolgte aus Gründen des Schallschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Die Zulässigkeit wurde demnach auf diejenigen Betriebe begrenzt, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Tagsüber wurde das Lärmemissionskontingent mit 63,0 db(A) und nachts mit 30,0 db(A) bestimmt. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 überplant Teile des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Hesel“ und damit Bereiche, für die bisher keine Emissionskontingente festgesetzt waren. Die zulässigen Geräuschemissionen wurden für den Änderungsbereich der vorliegenden Planung, im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens, erneut ermittelt.

Für die Schalltechnische Beurteilung wurden folgende Orientierungswerte der DIN 18005 in Verbindung mit Immissionsrichtwerten der TA-Lärm (Gewerbe) herangezogen:

#### Gewerbegebiet (GE)

Tag	(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr):	65,0 dB(A)
Nacht	(22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	50,0 db(A)

#### Mischgebiet (MI)

Tag	(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr):	60,0 dB(A)
Nacht	(22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	45,0 db(A)

Zur Beurteilung des Gewerbelärms wurden drei Immissionspunkte untersucht. Das nächstliegende Gebäude mit Wohnnutzung grenzt an drei von vier Grundstücksseiten gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 50 inklusive dessen 1. und 2. Änderung bereits an „eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) an. Daher wird für das Gebäude eine Schutzbedürftigkeit, vergleichbar mit der eines Mischgebietes (MI), zugrunde gelegt. Im Zuge des Gutachtens wurden Zielwerte für die Schallimmissionen angesetzt, die 10 Dezibel unter den jeweiligen Orientierungswerten für Gewerbegebiete (GE) und für die des unbeplanten Bereichs (MI), liegen.



Dazu wurden folgende Kontingente berücksichtigt<sup>1</sup>:

	<b>Bezeichnung</b>	<b>L<sub>EK</sub> Tag</b> [dB(A) / m <sup>2</sup> ]	<b>L<sub>EK</sub> Nacht</b> [dB(A) / m <sup>2</sup> ]
<b>Zusatzbelastung (ZB)</b> <b>(Plangebiet)</b>	B-Plan Nr. HE 3, 1. Änderung	65	50

Tabelle 1: Berücksichtigte Emissionskontingente zur Ermittlung der schalltechnischen Zusatzbelastung

Die Messergebnisse (nachfolgende Tabelle<sup>2</sup>) der ausgewählten Immissionspunkte, inklusive des Puffers von 10 Dezibel zeigen, dass die gemessenen Schallimmissionswerte den zu berücksichtigten Kontingenten entsprechen.

<b>Immissionspunkt</b>	<b>Zielwerte [dB(A) / m<sup>2</sup>]</b>		<b>Zulässige Schallimmissionskontingente L<sub>IK</sub> [dB(A)]</b>	
	<b>Tag</b>	<b>Nacht</b>	<b>Tag</b>	<b>Nacht</b>
IP 01 An der Fabrik 21	55	40	52	37
IP 02 Wehrden West 12	55	40	54	39
IP 03 Leeraner Straße 28	50	35	45	30

Tabelle 2: Schallimmissionskontingente

Die gemessenen Schallimmissionskontingente (Tabelle 2) zeigen, dass die Immissionswerte an allen Messpunkten eingehalten werden. Auch an der Stelle des nächstgelegenen Wohngebäudes (IP 03) werden die Schallimmissionskontingente unterschritten. Die hier gemessenen Schallimmissionen unterschreiten ebenfalls die in den vorangegangenen Planungen festgesetzten Schallimmissionswerte (Bebauungsplan HE3 und dessen 1. und 2. Änderung) und stehen vorangegangenen Bauleitplanungen nicht entgegen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Emissionskontingente an den gemessenen Immissionspunkten sowohl Tagsüber als auch nachts unterschritten werden und die geplante betriebliche Erweiterung nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen beiträgt und somit ein ausreichender Schallimmissionsschutz gewährleistet ist.

#### 4.4 Belange der Wasserwirtschaft

Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer werden als Wasserflächen gem. § 16 a BauGB festgesetzt. Teilweise ist innerhalb dieser Flächen eine Verrohrung der Gräben vorgesehen oder bereits vorhanden. An den Stellen der Verrohrung setzt die Planung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten des Entwässerungsverbandes Oldersum fest. Im Bereich des Flurstückes 10/31 wurde die Festsetzung aus dem Ursprungsplan Nr. HE 3 übernommen. Auf dem Flurstück 10/32 gewährleistet eine Teilverrohrung des vorhandenen Grabens die Erschließung.

Der Geltungsbereich liegt in der im Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Leer AöR (Schutzzone IIIb), dahingehend sind Auflagen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes und die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) zu beachten.

<sup>1</sup> IEL GmbH: Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung 1. Änderung des B-Planes Nr. HE 3 Samtgemeinde Hesel; Bericht-Nr: 5367-27-L1, 16.01.2025

<sup>2</sup> Ebd.

#### **4.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)**

Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist dieses über die vorhandenen Entwässerungsgräben in das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB), außerhalb des Geltungsbereiches, erforderlich. Da durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 nur eine zusätzliche geringfügige Versiegelung ermöglicht wird, ist es nicht erforderlich, das Rückhaltevolumen des benachbarten vorhandenen Regenrückhaltebeckens neu zu bestimmen. Sollten dennoch in Zukunft Probleme bei der Entwässerung auftreten, wird die Gemeinde Hesel das besagte Regenrückhaltebecken vergrößern.

#### **4.6 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundstellen bekannt, daher wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. der §§ 13 u. 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer (Bergmannstraße 37, 36789 Leer, Tel.: 0491 926-1213) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26126 Oldenburg, Tel.: 0441 799-2533) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“

#### **4.7 Altablagerungen / Bodenschutzes / Kampfmittel**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen lt. Niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS) im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926-1279) des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungs-

rechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Erkenntnisse zu Kampfmitteln vor. Sollten bei späteren Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

## **5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbebetriebes innerhalb eines Gewerbegebietes südlich der Gemeinde Hesel geschaffen. Entsprechend des Eingangs formulierten Planungsziels, ein bedarfsgerechtes attraktives Angebot an gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur auszubauen, erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ im Hinblick auf die Festsetzungen der Ursprungspläne die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO.

Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Die Nutzungseinschränkungen orientieren sich, genau wie alle übrigen Festsetzungen, an dem Ursprungsplan Nr. HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“. Dementsprechend sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Bordelle und Beherbergungsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (3) BauNVO nicht zulässig. Der Ausschluss begründet sich mit dem städtebaulichen Ziel der vorliegenden Planung, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, unter anderem dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten und die oben genannten Nutzungen an diesem Standort auszuschließen. Die Bereitstellung und Ausweisung dieser Flächen unterliegt neben dem hohen Flächenanspruch auch speziellen umweltrechtlichen Vorgaben, zum Beispiel den Anforderungen an den Schallschutz der Umgebung und bedarf deshalb gesonderter Standorte. Gerade diese sind im Gemeindegebiet Hesel nicht uneingeschränkt verfügbar. Folglich ist dieser Ausschluss als gerechtfertigt anzusehen. Ergänzend dazu sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO). Die genannten Nutzungen stehen städtebaulich nicht im Einklang mit der Zielsetzung der Erweiterung eines reinen Gewerbebetriebes. In Anbetracht der geografischen Lage des Plangebietes mit wenig vorhandenen Siedlungsstrukturen im Umfeld ist der Standort für die genannten Nutzungen grundsätzlich weniger geeignet, so dass der Nutzungsausschluss gerechtfertigt ist.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich, den derzeit noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 überplant, wird durch die vorliegende Planung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. HE 3 und dessen 1. und 2. Änderung arrondiert. Das Teilgebiet auf dem Flurstück 10/32, auf welchem der derzeit noch gültige Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet Hesel“ eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuchtwiese“ festsetzt, wird durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 mit einem Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO überplant werden. Da diese Fläche nun bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt werden kann, ist eine größere Ausnutzbarkeit auf dem Grundstück des ansässigen Betriebes möglich.

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO in Anlehnung an die umgebenden städtebaulichen Strukturen definiert. Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gem. § 19 BauNVO bestimmt, um der angestrebten Entwicklung ausreichend Spielraum zu ermöglichen. Ergänzend dazu wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 gem. § 20 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl entspricht ferner dem Richtwert für Gewerbegebiete (GE) gem. § 17 BauNVO. In Verbindung mit den übrigen Festsetzungen lassen sich entsprechend des Planungsziels der Gemeinde Hesel großräumige gewerbliche Anlagen realisieren. Hierdurch ergibt sich ein dem Umfeld abgestimmtes Maß der baulichen Nutzung.

Zur Steuerung und zur Vermeidung von strukturuntypischen Höhenentwicklungen (§ 18 BauNVO) sowie zur Vermeidung von städtebaulich ungeeigneten Baukörpern werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem zugrundeliegenden Ursprungsbebauungsplan Nr. HE 3 übernommen. Dazu wird eine Höhe baulicher Anlagen von 12,00 m gem. § 18 BauNVO, festgesetzt. Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die gemäß textlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße („An der Fabrik“) zugewandten Gebäudeseite. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die obere Gebäudekante. Die Höhenbezugspunkte können den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung entnommen werden.

## 5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In dem vorliegenden Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ werden überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die vorhandenen Flächen bestmöglich auszunutzen. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzungen von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einem Abstand von 5,00 m zu den angrenzenden Nutzungen festgesetzt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung gem. § 5 NBauO. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO so definiert, dass der bauliche Bestand erfasst und ein nutzungsgerechter Entwicklungsraum für künftige Vorhaben geschaffen wird. Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Diese Festsetzungen tragen dazu bei, individuelle Lösungen für die geplanten Gebäudesituationen zu schaffen und der baulichen Entwicklung einen möglichst großen Entwicklungsspielraum zu lassen, die sich letztendlich verträglich in die Umgebung einfügt. Die exakten Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **5.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes HE3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ wird die Versiegelungssituation im bereits erschlossenen Plangebiet nur geringfügig verändert.

Die vorhandenen Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches, werden als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt, um die Oberflächenentwässerung und den Erhalt der Gräben zu gewährleisten. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches bei Bedarf von der Gemeinde Hesel ausgebaut wird.

#### **5.5 Gewässerräumstreifen**

Der Gewässerräumstreifen dient der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des nebenstehenden Gewässers. Er ermöglicht die regelmäßige Pflege und Unterhaltung des Gewässers, trägt zum Hochwasserschutz bei und kann darüber hinaus wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna erhalten. Die in der Planzeichnung als "Gewässerräumstreifen" gekennzeichnete Flächen sind gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten, um die Räumung der angrenzenden Gewässer sicherzustellen. Für die Erschließung ist eine Verrohrung der Gräben in einer Breite von bis zu 6,00 m zulässig. Die Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **5.6 Leitungsrecht**

Zur Sicherung der Erschließungssituation wird im östlich rückwärtig gelegenen Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes HE3, ein Teilabschnitt der Wasserflächen, auf einer Breite von 5,00 m verrohrt. Ergänzend zu dieser Fläche wird ein weiterer Teilabschnitt, zentral im vorliegenden Geltungsbereich, zwischen den Baufronten, auf einer Breite von bis zu 6,00 m, ebenfalls verrohrt, um eine Erschließung in diesem Bereich gewährleisten zu können. Die betroffenen Grundstücke werden dahingehend in den genannten Bereichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen freizuhalten. Die Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird von der Straße „An der Fabrik“, im Süden des Geltungsbereichs erschlossen. Übergeordnet wird das Gewerbegebiet von der Bundesstraße „B 436 Leeraner Straße“ erschlossen.

- **ÖPNV**  
Östlich des Plangebiets und des Gewerbegebietes, in unmittelbarer Entfernung (ca. 500 Meter), liegt die Bushaltestelle „Fabrik“ mit der Linie 460. Die Haltestelle befindet sich an der „B 436 Leeraner Straße“.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Wasserversorgung**  
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**  
Für die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers geschieht über das vorhandene sowie angepasste Grabensystem. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich bereits ein Regenrückhaltebecken, welches bei eventuellen Entwässerungsproblemen von der Gemeinde Hesel ausgebaut wird.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Hesel durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

---

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



**Schalltechnische Stellungnahme  
im Rahmen der Bauleitplanung  
1. Änderung des B-Planes Nr. HE 3,  
Samtgemeinde Hesel**

**Bericht-Nr.: 5367-24-L1**

Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz





# **Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung 1. Änderung des B-Planes Nr. HE 3, Samtgemeinde Hesel**

Bericht-Nr.: 5367-24-L1

Auftraggeber: Samtgemeinde Hesel  
Rathausstraße 14  
26835 Hesel

Auftragnehmer: IEL GmbH  
Kirchdorfer Straße 26  
26603 Aurich  
Tel: 04941 - 9558-0  
E-Mail: [mail@iel-gmbh.de](mailto:mail@iel-gmbh.de)

Bearbeiterin: Sabine Schulz (Dipl. Phys.)  
(Projektbearbeiterin Schallschutz)

Prüfer: Volker Gemmel (Dipl.-Ing.(FH))  
(Technischer Leiter Schallschutz)

Textteil: 9 Seiten (inkl. Deckblätter)  
Anhang: siehe Anhangsverzeichnis

Datum: 16. Januar 2025



**Messstelle nach § 29b BImSchG**

---

**Auflistung der erstellten Berichte:**

<b>Berichtsnummer</b>	<b>Datum</b>	<b>Titel</b>	<b>Gegenstand / Inhaltliche Änderungen</b>
5367-24-L1	16.01.2025	Schalltechnische Stellungnahme	Erstbericht

**Hinweise:**

Die vorliegende Ausarbeitung wurde nach bestem Wissen und Gewissen und dem aktuellen Stand der Technik unparteiisch erstellt.

Diese Ausarbeitung (Textteil und Anhang) darf nur in ihrer Gesamtheit und nur vom Auftraggeber zu dem in der Aufgabenstellung definierten Zweck verwendet werden. Eine auszugsweise Vervielfältigung und Veröffentlichung dieser Ausarbeitung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der IEL GmbH erlaubt.

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Einleitung und Aufgabenstellung.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Zugrunde gelegte Vorschriften, Normen und Richtlinien.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Benutzte Planunterlagen und Ausgangsdaten.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Schalltechnische Anforderungen.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Schalltechnische Ausgangsdaten.....</b>	<b>7</b>
<b>7. Schallimmissionsprognose .....</b>	<b>8</b>
<b>7.1. Berechnungsergebnisse und Beurteilung.....</b>	<b>8</b>
<b>8. Vorschlag für die textlichen Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>9. Zusammenfassung .....</b>	<b>9</b>

## **Anhang**

- Übersichtskarte (1 Seite)
- Datensatz (1 Seite)
- Berechnungsergebnisse (1 Seite)

## 1. Einleitung und Aufgabenstellung

Die Samtgemeinde Hesel beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“, mit dem auch eine Fläche überplant werden soll, die sich bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 befindet.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung muss auch der Belang des Schallimmissionsschutzes gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ berücksichtigt werden. Dies ist erforderlich, damit zukünftige Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und benachbarter Wohnbebauung in Bezug auf den Schallimmissionsschutz ausgeschlossen werden können.

Aufgabe der vorliegenden Ausarbeitung ist es, für die Flächen innerhalb des Plangebietes als Planungsgröße im Rahmen der Überplanung Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vorzuschlagen, die die Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte in der umliegenden bewohnten Nachbarschaft sicherstellen.

## 2. Zugrunde gelegte Vorschriften, Normen und Richtlinien

Bei der Erstellung des Berichts werden die allgemein anerkannten Regeln der technischen Lärmabwehr zugrunde gelegt, wobei die zur Zeit gültigen einschlägigen Vorschriften, Normen und Richtlinien entsprechend dem neuesten Stand herangezogen werden. Im Einzelnen werden folgende Vorschriften und Regelwerke zugrunde gelegt bzw. sinngemäß angewandt:

BlmSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der aktuellen Fassung
TA-Lärm	„Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAV AT 08.06.2017 B5)
DIN 18005	„Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2023
DIN 18005 Beiblatt 1	„Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Juli 2023
DIN 45691	„Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006

### 3. Benutzte Planunterlagen und Ausgangsdaten

Als Grundlage für die Erstellung dieser Ausarbeitung dienten folgende Unterlagen:

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“, Vorentwurf Stand 10.09.2024 (über den Auftraggeber, per E-Mail am 10.01.2025)
- onmaps.de, Kartendienst der geoGLIS oHG (©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH <2024> ©Deutsche Post Direkt <2024>).

Weiterhin wurde am 13.01.2025 eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

### 4. Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten

Die hier zu untersuchende Fläche befindet sich südlich der Ortschaft Hesel und westlich der „Leeraner Straße (B436)“ in einem größeren zusammenhängenden Gewerbegebiet gemäß den Bebauungsplänen Nr. 40, 44, 46, 47, 49, 50 und HE 3 der Samtgemeinde Hesel. Hier ist die Überplanung von Gewerbeflächen („Gewerbegebiet (GE)“) vorgesehen.

Der östliche Teil des Planungsgebietes befindet sich bereits als Teilfläche „GE4“ im Geltungsbereich des B-Planes Nr. HE 3. Dort wurden für diesen Bereich Geräuschemissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 von 63 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts festgesetzt. Eine Fläche im westlichen Teilbereich befindet sich derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50. Dort wurden für Gewerbegebietsflächen (GE) immissionsrelevante flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) von 62,5 dB(A) tags und 47,5 dB(A) nachts festgesetzt.

### 5. Schalltechnische Anforderungen

Die nächstgelegene Wohnnutzung gemäß Einschätzung während der Ortsbesichtigung am 13.01.2025 befindet sich innerhalb der umliegenden Gewerbegebietsflächen. Ein weiteres Wohngebäude (Leeraner Straße 28) liegt außerhalb des beplanten Bereiches. Das Grundstück grenzt an drei Seiten an umliegende „eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)“. Für dieses Gebäude wird eine Schutzbedürftigkeit vergleichbar mit der eines „Mischgebietes (MI)“ zugrunde gelegt.

Hierfür sind für die schalltechnische Beurteilung folgende Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Gewerbe) heranzuziehen:

„Gewerbegebiet (GE)“	
Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr):	65 dB(A)
Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr):	50 dB(A)

„Mischgebiet (MI)“ und vergleichbar  
 Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)  
 Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 45 dB(A)

Zur Beurteilung des Gewerbelärms werden insgesamt drei Immissionspunkte untersucht. Um die Schallemissionen ausgehend von der Planfläche so zu begrenzen, dass die daraus resultierenden Schallimmissionen in der bewohnten Nachbarschaft nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen beitragen können, werden Zielwerte angesetzt, die 10 dB unter den jeweiligen Orientierungswerten liegen. In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Immissionspunkte, die Orientierungswerte und die Zielwerte aufgeführt:

Immissionspunkt	Nutzung	Orientierungswert gemäß DIN 18005 [dB(A)]		Zielwerte	
		Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)	Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)
IP 01 An der Fabrik 21	Gewerbegebiet (GE)	65	50	55	40
IP 02 Wehrden West 12					
IP 03 Leeraner Straße 28	Unbeplanter Bereich, vergleichbar Mischgebiet	60	45	50	35

Tabelle 1: Immissionspunkte

Die Lage der Immissionspunkte kann der Übersichtskarte im Anhang entnommen werden.

## 6. Schalltechnische Ausgangsdaten

Die Ermittlung der Schallemissionskontingente  $L_{EK}$  erfolgt gemäß der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe Dezember 2006) und ist auf die jeweils nächstgelegenen Nachbarschaftsbereiche mit Wohnnutzung abgestimmt. Damit ist sichergestellt, dass die Schallimmissionssituation für die nächstgelegenen bewohnten Nachbarschaftsbereiche hinreichend genau dargestellt ist.

Es werden folgende Kontingente berücksichtigt:

	Bezeichnung	$L_{EK}$ Tag [dB(A) / m <sup>2</sup> ]	$L_{EK}$ Nacht [dB(A) / m <sup>2</sup> ]
<b>Zusatzbelastung (ZB) (Plangebiet)</b>	B-Plan Nr. HE 3, 1. Änd.	65	50

Tabelle 1: Berücksichtigte Emissionskontingente zur Ermittlung der schalltechnischen Zusatzbelastung

Zur Wahrung des Bestandschutzes für die umliegenden Bebauungspläne wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte in der bewohnten Nachbarschaft nahezu ausgeschöpft sind. Die Geräuschkontingente der beplanten Fläche wurden so gewählt, dass ihr Immissionsbeitrag nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führt.

Die vorgeschlagenen Kontingente lassen gewerbegebietstypische Nutzungen zu.

## 7. Schallimmissionsprognose

Auf der Basis der Daten von Abschnitt 6 wird eine Schallausbreitungsrechnung durchgeführt. Die Berechnung erfolgte mit dem Programmsystem IMMI® (Version 2024 [564] vom 21.11.2024). Diese Software ermöglicht die Anwendung der erforderlichen Berechnungsmethoden und stellt frei wählbare Randparameter zur Verfügung. Das Programm liefert prüffähige Protokolle und Ergebnislisten mit Zwischenergebnissen.

### 7.1. Berechnungsergebnisse und Beurteilung

Mit den in Tabelle 1 aufgelisteten Schallemissionskontingenten ergeben sich an den drei berücksichtigten Immissionspunkten gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ folgende Schallimmissionskontingente  $L_{IK}$  (gerundet). Die berechneten Werte der Zusatzbelastung (ZB) werden mit den Zielwerten verglichen.

Immissionspunkt	Zielwerte [dB(A)]		Zulässige Schallimmissionskontingente $L_{IK}$ [dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IP 01 An der Fabrik 21	55	40	52	37
IP 02 Wehrden West 12	55	40	54	39
IP 03 Leeraner Straße 28	50	35	45	30

Tabelle 3: Schallimmissionskontingente

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass mit den vorgeschlagenen Emissionskontingenten die Zielwerte unterschritten werden. Somit tragen die geplanten Flächen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen bei. Damit ist ein ausreichender Schallimmissionsschutz gewährleistet.

## 8. Vorschlag für die textlichen Festsetzungen

Werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, ist eine Nutzung des Plangebietes aus Sicht des Schallimmissionsschutzes sowohl am Tag, wie auch in der Nacht möglich. Dafür wird folgende Formulierung empfohlen:

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.“

*Beispieltabelle siehe Tabelle 1, Seite 8.*

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, auf der Grundlage der darin aufgeführten Gleichungen (6) und (7).“

## 9. Zusammenfassung

Die Samtgemeinde Hesel beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 „Erweiterung Gewerbegebiet“, mit dem auch eine Fläche überplant werden soll, die sich bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 befindet.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung muss auch der Belang des Schallimmissionsschutzes gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ berücksichtigt werden. Dabei sind die von dem Plangebiet ausgehenden Schallemissionen zu erfassen und hinsichtlich ihrer Verträglichkeit zu bewerten.

Für das Plangebiet wurden Emissionskontingente  $LEK$  gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ vorgeschlagen. Mit diesen Emissionskontingenten  $LEK$  kann der rechnerische Nachweis erbracht werden, dass die resultierenden Immissionskontingente der neu geplanten Flächen die in Tabelle 1 dargestellten Zielwerte einhalten und somit die in der Nachbarschaft zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 um mindestens 10 dB unterschreiten. Damit tragen die neu geplanten Flächen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen in der bewohnten Nachbarschaft bei.

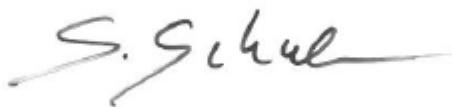
Die Ergebnisse dieser Untersuchung sollten in der weitergehenden Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Aus Sicht der Gutachterin bestehen bzgl. des Schallimmissionsschutzes unter den dargestellten Bedingungen keine Bedenken gegen die Überplanung des Änderungsbereiches.

Berechnungsergebnisse und die Beurteilung gelten nur für die gewählte Konfiguration. Diese Stellungnahme (Textteil und Anhang) darf nur in ihrer Gesamtheit verwendet werden.

Aurich, 16. Januar 2025

Bericht verfasst durch



Sabine Schulz (Dipl. Phys. )  
(Projektbearbeiterin Schallschutz)

Geprüft und freigegeben durch



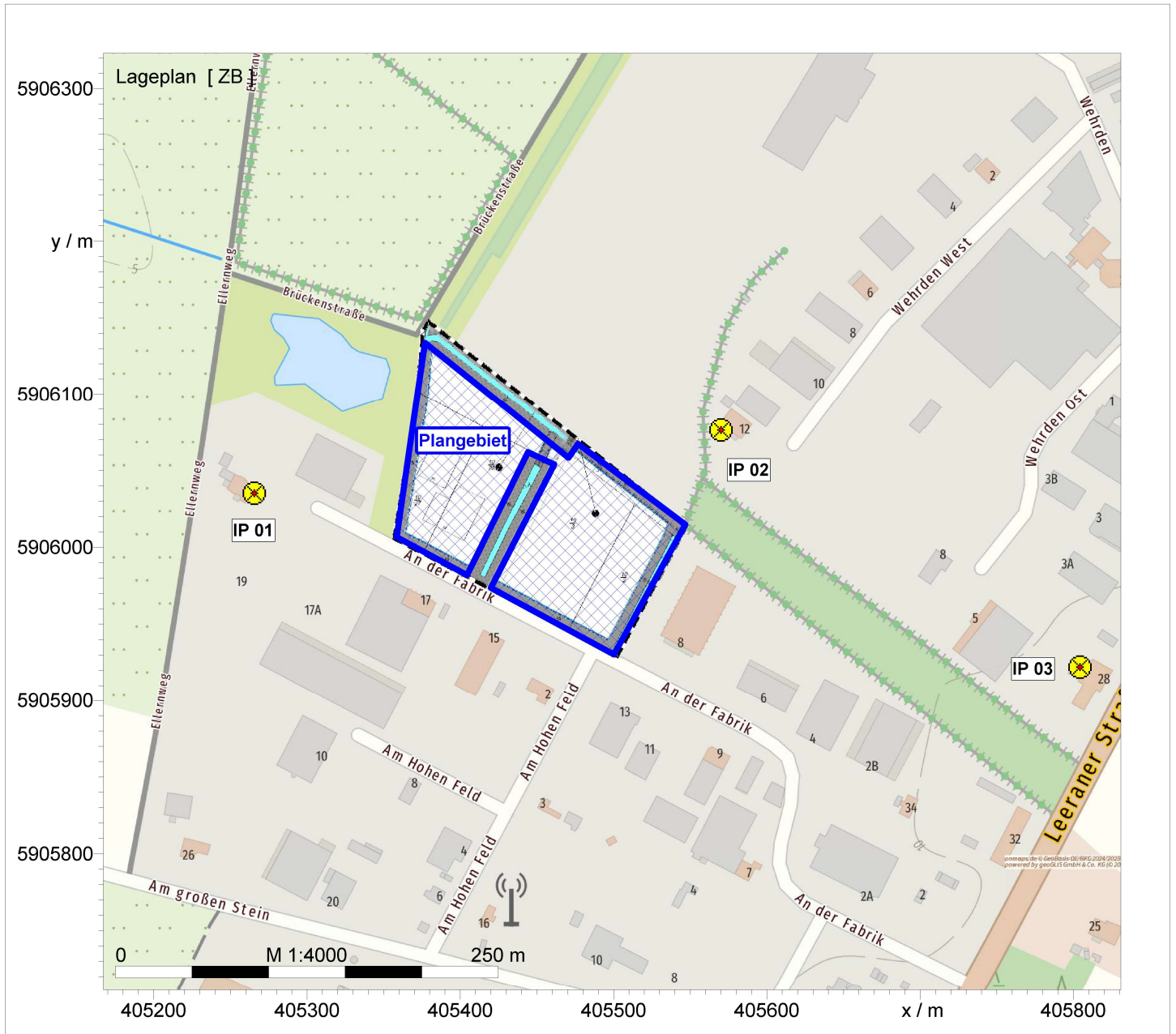
Volker Gemmel (Dipl.-Ing.(FH))  
(Technischer Leiter Schallschutz)



# 1. Änderung B-Plan Nr. HE3 "Erweiterung Gewerbegebiet" Samtgemeinde Hesel



## Übersichtskarte



Karte: onmaps.de ©GeoBasis-DE/BKG <2024>, Planzeichnung über Auftraggeber

U:\Aufträge\5367 Hesel - B-Plan Nr. HE 3 Erweiterung Gewerbegebiet\5367-24-L1\5367-24-L1.IPR

## Datensatz

Beurteilungszeiträume				
T1	Tag (6h-22h)			
T2	Nacht (22h-6h)			

Immissionspunkt (3)								ZB
	Bezeichnung	Gruppe	Richtwerte /dB(A)	Nutzung	T1	T2		
IPkt001	An der Fabrik 21	IP	Richtwerte /dB(A)	Gewerbegebiete	65,00	50,00		
IPkt002	Wehrden West 12	IP	Richtwerte /dB(A)	Gewerbegebiete	65,00	50,00		
IPkt003	Leeraner Straße 28	IP	Richtwerte /dB(A)	Mischgebiete	60,00	45,00		

Flächen-SQ/DIN 45691 (1)										ZB
FLGK001	Bezeichnung	Geltungsbereich HE3 1Aend			Wirkradius /m					99999,00
	Gruppe	3HE 1.Ae			Emission ist					flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)
	Knotenzahl	11			Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"
	Länge /m	785,21				dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
	Länge /m (2D)	785,21			Tag	65,00	-	-	107,47	65,00
	Fläche /m²	17651,35			Nacht	50,00	-	-	92,47	50,00
	Beurteilungsvorschrift	Spitzenpegel	Impuls-Zuschlag	Ton-Zuschlag	Info.-Zuschlag			Extra-Zuschlag		
	DIN 18005 (2023) Industrie	-	0,0	0,0	0,0			-		
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	Dauer /h	Emi.- Vors.	Lw" /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB	Lw"r /dB(A)		
	Tag (6h-22h)	16,00	Tag	65,0	1,00	16,00000	0,00	0,0		
	Nacht (22h-6h)	8,00	Nacht	50,0	1,00	8,00000	0,00	0,0		

## Berechnungsergebnisse

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005 (2023) Industrie					
ZB		Einstellung: Kopie von Referenz					
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt001	An der Fabrik 21	65,0	52,1	50,0	37,1		
IPkt002	Wehrden West 12	65,0	54,3	50,0	39,3		
IPkt003	Leeraner Straße 28	60,0	45,3	45,0	30,3		