

1 Abwägung der Anregungen und Bedenken nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB)

Eingabe:

Gemeinderat Voltlage:

Landkreis Osnabrück vom 25.04.2022:

Regionalplanung

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück wird die geplante Fläche nicht von raumordnerischen Festlegungen berührt.

Grundsätzlich ist jedoch das raumordnerische Ziel RROP D 2.2.01 Bodenschutz zu beachten, nachdem die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Voltlage hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Südlich Karlstraße“ beschlossen, um insbesondere den Wohnstandort Voltlage zu sichern und zu entwickeln. Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen entspricht den vorrangigen Zielen des Rates der Gemeinde, da erschlossenes Bauland in Voltlage z. Z. nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung steht und auch der § 1 des BauGB ausdrücklich darauf hinweist, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die im WA festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 erlaubt eine Versiegelung von 30% der Grundstücke. Der Wert liegt unter dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO, lässt jedoch angesichts der zu erwartenden Grundstücksgrößen die beabsichtigten baulichen Anlagen mit hinreichenden Baufreiheiten zu und berücksichtigt gleichzeitig einen schonendem Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass es derzeit keine in ausreichender Anzahl verfügbaren unbebauten Wohngrundstücke mehr gibt und dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Bauflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs benötigt wird. Die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale sind weitgehend ausgeschöpft. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignete Alternative dar.

Ein Ausgleich in Form von Entsiegelungen an

anderer Stelle ist derzeit ebenfalls nicht möglich.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass, aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden muss.

Ich weise darauf hin, dass entlang der Karlstraße ein regional bedeutsamer Wanderweg (D 3.8 03) verläuft. Ich gehe davon aus, auch da das Plangebiet lediglich bis an die Straße heranreicht, dass dieser Wanderweg in seiner Funktion erhalten bleibt.

Der regional bedeutsame Wanderweg entlang der Karlstraße wird durch die vorliegende Planung in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich der im Osten das Plangebiet begrenzende Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (D 3.6.3 04) auf die Belange des Lärmschutzes hin, welche ausreichend zu berücksichtigen sind. In diesem Sinne ist das raumordnerische Ziel D 2.4 02 des RROP 2004 zu nennen, wonach von einem Heranwachsen der Wohnbebauung an stark belastete Verkehrswege nach Möglichkeit abzusehen ist; ebenso sei der den Grundsatz des LROP 2017, Abschnitt 2.1 Ziffer 09 genannt: so sollen u.a. bei vorhandenen Belastungen durch Lärm technische Maßnahmen zum Schutz herangezogen werden. Diese werden aber auch bereits im Fachbeitrag Schallschutz in Form von passivem Schallschutz als erforderlich angesehen und finden sich in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 des Bebauungsplanes wieder.

Die Belange des Lärmschutzes werden im Rahmen der vorliegenden Planung mit angemessener Gewichtung beachtet. Insbesondere im Kapitel 4.1 des Fachbeitrags Umwelt (FBU) werden insbesondere auf Basis des Fachbeitrags Lärmschutz (RP-Schalltechnik, 25.02.2022) die durch Verkehrs- und Gewebelärm zu erwartenden Auswirkungen dargelegt und bewertet.

Entsprechende Maßnahmen zur Minimierung der zu erwartenden Lärmeinwirkungen werden im B-Plan festgesetzt.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass eine Verlagerung der bauleitplanerischen Entwicklung ausschließlich in Bereiche der Gemeinde Voltlage, in denen die Immissionsvorbelastung die für das jeweilige Baugebiet empfohlenen Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreitet, zwangsläufig dem städtebaulichen Gebot „Vorrang der Innenentwicklung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) zuwiderlaufen und einer Zersiedelung Vorschub leisten würde.

Bauleitplanung

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen ist das Plangebiet für die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche gut geeignet. Aus städtebaulicher Sicht stellt sich der Planbereich als sinnvolle organische Fortentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Verfahrenswahl nach § 13a BauGB ist nachvollziehbar. Ich weise Sie jedoch aufgrund des Urteils vom OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015, AZ. 1 MN 144/15 auf eine gewisse Rechtsunsicherheit bezüglich des Einbezugs von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind nach Ansicht der Gemeinde insbesondere aufgrund folgender Fakten erfüllt:

1. Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Umnutzung baulich vorgeprägter Siedlungsflächen im

13a BauGB hin. Das Gericht hat eindeutig beschlossen, dass Außenbereichsflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs nicht in einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB einbezogen werden dürfen. Es gibt allerdings keine Aussage dazu, was mit Außenbereichsflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs ist.

- Ortskern von Voltlage.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung liegt unter 20.000 m².
 3. Durch die Planung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
 4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Definition für Innenentwicklung lautet dementsprechend für die vorliegende Planung:

Fortentwicklung und Nachverdichtung von innerhalb des Siedlungskörpers und tlw. innerhalb eines rechtswirksamen B-Plans liegenden Flächen, mit dem Ziel, den Wohn- und Arbeitsstandort Voltlage zu stärken und u.a. den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen.

Bezüglich der Größe des Plangebietes möchte ich daran erinnern, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes Mischgebiete eine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe aufzeigen sollen und dass keine der Nutzungsart ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll.

Der südwestliche Teil des Plangebietes bleibt - wie bereits im B-Plan Nr. 19 vorgesehen - weiterhin als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die MI-Flächen des B-Plans Nr. 19 werden mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 23 nur deshalb überplant um die Verkehrserschließung des B-Plans Nr. 23 von der Küsterstraße aus über die Straße „Am Markt“ sicherzustellen und die Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes „Nah- und Frisch“ (B-Plan Nr. 15) für Fußgänger und Radfahrer zu optimieren.

In diesem Zusammenhang wird bezüglich der Festsetzung des MI auf Kapitel 6.1 der Begründung zum B-Plan Nr. 19 verwiesen, die nachfolgend wiedergegeben wird:

„Das Plangebiet wird insgesamt als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird einerseits der im Plangebiet bestehenden und geplanten Nutzung Rechnung getragen und andererseits die Verbindung zum unmittelbar südöstlich angrenzenden MI (B-Plan Nr. 15, Lebensmittelmarkt „Nah- und Frisch“) hergestellt.

Die Ausweisung des Mischgebietes gründet insbesondere auf folgenden Überlegungen:

- Die allgemein üblich gewordene Trennung von Arbeits- und Wohnstätten bedingt oftmals Verkehrsprobleme durch die zu überbrückenden

Distanzen zwischen Wohn- und Arbeitsstätten. Außerdem hat die in Mischgebieten typische Vermischung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe städtebauliche Vorteile gegenüber Monostrukturen. Einerseits wird die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Nahversorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und Gütern gefördert, die andererseits mit einer Belebung der Orte bzw. Ortsteile einhergeht.

- Mit der Ausweisung eines Mischgebietes möchte die Gemeinde sich darüber hinaus die Option offenhalten, auf heute nicht absehbare zukünftige demographische und wirtschaftliche Entwicklungen zu reagieren. Nach Rist ist die Festsetzung von Mischgebieten „nicht auf Bestandsgebiete beschränkt“, sondern die Gemeinde kann sich bei Bedarf „im Rahmen ihres Planungsermessens auch für die Neufestsetzung solcher Gebiete entscheiden, solange eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet gewahrt bleibt.“¹

Die Gemeinde Voltlage hat sich im Rahmen ihrer nach Artikel 28 Abs. 2 des Grundgesetzes zukommenden Planungshoheit gezielt dazu entschlossen, im Plangebiet ein Mischgebiet auszuweisen. Diese planerische Entscheidung wurde auf der Basis umfangreicher Überlegungen zur städtebaulichen Fortentwicklung getroffen.

Die aufgeführten Standortkriterien sprechen eindeutig und nachvollziehbar für die Sinnhaftigkeit der Ausweisung eines Mischgebietes am vorgesehenen Standort.

Bei der planerischen Entscheidung und Abwägung hat die Gemeinde die besonderen Möglichkeiten von Mischgebieten berücksichtigt. So hat die mit der Festsetzung von Mischgebieten zu erreichende Nutzungsmischung *„gegenüber Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile, vor allem der Nahversorgung der Bevölkerung. Sie trägt zu der erwünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung der Städte und deren Ortsteile bei. Die Festsetzung von MI-Gebieten eignet sich besonders für vorhandene städtebauliche Strukturen und gewachsene Ortskerne bzw. für die Beplanung des nicht beplanten Innenbereiches i.S.v. § 34 BauGB zur planerischen Lenkung von deren Entwicklung.“* (Fickert/Fieseler, „BauNVO-Kommentar“, 12. Auflage, § 6, Rn 1).

Fickert/Fieseler zeigen jedoch auch auf, dass Mischgebiete aufgrund der Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbe ein höheres Konfliktpotential enthalten, als Wohngebiete oder Gewerbegebiete (vgl. ebenda). Auch dieser Tatsache war sich der Gemeinderat bei seiner Entscheidung zur Ausweisung des Mischgebietes bewusst.“

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 5 fehlt der Flächenbezug, den § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB vorgibt. Es muss entweder die Flä-

Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 lautet wie folgt:

¹vgl. Rist, Hansjörg: Baunutzungsverordnung 1990; Stuttgart, Berlin, Köln, 1990

che im B-Plan gekennzeichnet, auf die sich die Festsetzung bezieht oder in der Festsetzung deutlich gemacht werden, dass sie sich auf den ganzen Geltungsbereich bezieht.

„In Wohngebäuden muss mindestens eine Wohnung barrierefrei sein. [Definition barrierefreie Wohnung: Barrierefrei sind Wohnungen, wenn sie auch für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.]“

Nach Ansicht der Gemeinde ist mit dieser Festsetzung auch der Flächenbezug hinreichend genau definiert. „In Wohngebäuden“ bedeutet hier auch gleichzeitig „auf jeder Fläche, auf dem ein Wohngebäude errichtet wird“. Damit bezieht sich die Festsetzung auf alle Flächen innerhalb des Plangebietes, auf denen Wohngebäude errichtet werden.

Untere Denkmalschutzbehörde

Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Südlich Karlstraße“ der Gemeinde Voltlage keine Bedenken.

Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer Bodenfunde nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes wird auf der Planunterlage hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Geruchsmissionen wurde in der vorliegenden Planung auf ein Immissionsschutzgutachten zurückgegriffen, welche im Zuge der vorausgegangenen Aufstellung des BBP Nr. 19 „Östlich und westlich der Küsterstraße“ erstellt wurde. Der BBP Nr. 19 wird durch den neuen BBP Nr. 23 teilweise überlagert.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des BBP N. 23 „Südlich Karlstraße“ keine Bedenken.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Im Landkreis Osnabrück gilt gem. Anwendung TA Luft (2021) für Wohngebiete der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden als allgemein zulässig. Das im Fachbeitrag Umwelt vom 08.03.2022 in Kap. 4.1 auf Seite 15 ff. aufgeführte Immissionsschutzgutachten der LWK Niedersachsen vom 03.05.2019 weist in Teilbereichen des Plangebietes Immissionswerte von über 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten aus. Es werden Immissionswerte von über 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten erreicht.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich bei diesen Werten um Orientierungswerte, von denen mit Begründung abgewichen werden kann.

Aus den Ergebnissen des Geruchsgutachtens zum B-Plan Nr. 19 lässt sich ableiten, dass auch innerhalb des vorliegenden Plangebiets der für WA und MI empfohlene Immissionswert der GIRL/TA Luft von 0,10 in Teilbereichen bis max. 0,15 überschritten wird. Die Gemeinde Voltlage ist der Auffassung, dass aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere auch der den Ortskern prägenden Landwirtschaft, im geplanten WA/MI Geruchshäufigkeiten bis zu 15 % der Jahresstunden noch angemessen sind.

Die Gemeinde sieht sich hier auch im Einklang mit der TA Luft 2021. Gemäß Ziffer 5 des Anhangs 7 der TALuft ist ein Vergleich mit den Immissionswerten u.a. dann nicht ausreichend, wenn

„in Gemengelage Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz Überschreitung der Immissionswerte aufgrund der Ortsüblichkeit der Gerüche keine erhebliche Belästigung zu erwarten ist, wenn zum Beispiel durch eine über lange Zeit gewachsene Gemengelage von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann“.

Dabei wird nicht verkannt, dass in Fachkreisen bei WA/MI im Übergang zum Außenbereich bezüglich der Geruchshäufigkeiten eher einen Zwischenwert von 12-13 % der Jahresstunden empfohlen wird.

Der Wert von 15 % entspricht dem empfohlenen GIRL-/TA Luft-Orientierungswert für Dorfgebiete (MD). In MD ist nach § 5 der BauNVO auch das Wohnen allgemein zulässig. Demnach sind auch bei einem Wert von 0,15 gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gegeben. Diese Auffassung der Gemeinde wird u.a. durch einen Beschluss des OVG NRW (Beschl. v. 28.03.2019, Az.: 2 B 1425/18.NE) gestützt.

Hinsichtlich der Grenze zur Gesundheitsgefährdung stellt das BVerwG in einem Urteil fest, dass bei einer Geruchstundenhäufigkeit von 34,7 % (entspricht einem Wert von 0,347 nach GIRL) die Grenze zur Gesundheitsgefährdung noch nicht überschritten ist (BVerwG-Urteil vom 27.06.2017 - G 4 C 3.16, insb. Absätze 13 u. 14).

Die im Plangebiet zu erwartenden Auswirkungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen werden, wie vorstehend dargelegt und begründet, als insgesamt noch nicht erheblich eingestuft.

Der Fachbeitrag Umwelt enthält Erläuterungen zur Abwägung der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen auf S. 15 f. Das Gutachten beruht auf der Grundlage, dass die Betriebe Reinemann und Röttger Tierplatzreduzierungen vornehmen. Vertragliche Regelungen zwischen den Landwirten und der Gemeinde sind im Anhang des Immissionsschutzgutachtens enthalten. Gegenüber der Baugenehmigungsbehörde muss spätestens zum Satzungsbeschluss eine Teilverzichtserklärung inkl. Lageplan und Aufstellung der Tierzahlen (siehe Gutachten Anlage II G und II H) über die Gemeinde vorgelegt werden. Siehe dazu auch Stellungnahme zur BLP vom 17.10.2019 zum BBP 19.

Brandschutz

Zu dem o.g. Bauleitplanverfahren nehme ich nach Maßgabe der mir vorliegenden o.g. Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in brandsicherheitslicher und feuerlöschtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

Die von hieraus wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als ausreichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit und die Löschwasserversorgung sowohl abhängiger als auch unabhängiger Art gewährleistet sind.

- Zugänglichkeit

Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 4 NBuO i.V.m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu berücksichtigen.

Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

- Löschwasserversorgung - leitungsabhängig

Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforder-

Die vertraglichen Vereinbarungen mit den Landwirten Röttger und Reinemann zur Reduzierung der Tierhaltung (inkl. Lageplan und Aufstellung der Tierzahlen) sollen der Baugenehmigungsbehörde zeitnah vorgelegt werden.

Die Samtgemeinde Neuenkirchen wird als Trägerin des Brandschutzes nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen (z.B. Hydranten, Zisternen, Löschwasserteiche etc.) herstellen, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann. Notwendige Ausstattungen der leitungsabhängigen und -unabhängigen Löschwasserversorgung werden mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt. Durch die geplante und bestehende Verkehrserschließung sind hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten für Not- und Rettungsfahrzeuge gegeben.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Die erforderlichen Löschwasserkapazitäten können teilweise durch den Wasserverband Bersenbrück über die leitungsabhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Soweit erforderlich, werden ergänzend leitungsunabhängige Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Dimensionierung eingerichtet.

derlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volumen pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 – zu ermitteln. Als Löschwasserentnahmestellen sind Hydranten nach DIN 3222/DIN 3221 in das Wasserrohrnetz in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW – Arbeitsblatt W 331, einzubinden. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen.

Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer, der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.

- Löschwasserversorgung - unabhängig

Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leitungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich.

Lässt sich die notwendige Löschwassermenge nicht aus den Wasserrohrnetzen sicherstellen, sind geeignete Maßnahmen der Gemeinde in Verbindung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung zu treffen.

Die o.g. Planungsunterlagen enthalten keine Angaben über die Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung, die dafür vorgesehene Löschwassermenge und die tatsächlich vorhandenen Löschwasserstellen. Es wird vorgeschlagen, das vorgesehene Regenrückhaltebecken als Löschteich nach DIN 14210 auszubauen und zu unterhalten. Alternativ kann an der Stelle auch ein Löschbrunnen nach DIN 14220 errichtet werden-

Wirtschaftsförderung

Die Wirtschaftsförderung hat keine Anmerkungen und begrüßt die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 in Voltlage.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 02.05.2022:

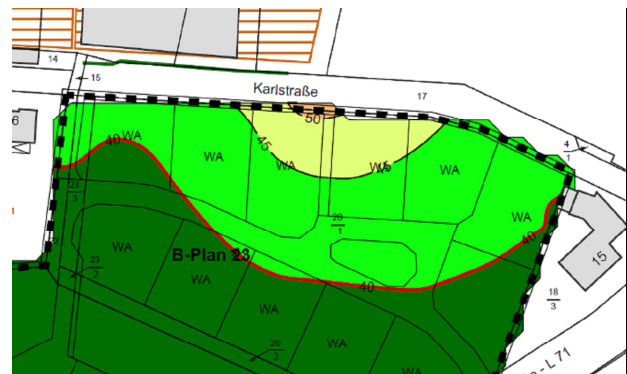
Gegen die o.g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück Bedenken erhoben.

Im Plangebiet sollen Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet, WA) ausgewiesen werden. In dem von der RP Schalltechnik erstellten Fachbeitrag Schallschutz zum Verkehrs- und Gewerbelärm vom 25.02.2022 wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Richtwerte für WA in Teilbereichen überschritten werden. Dies ist maßgeblich auf die festgelegten Emissionskontingente des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „An der Küsterstraße III“ zurückzuführen. Daher ist beabsichtigt, diese Überschreitungen im Rahmen einer bauleitplanerischen Abwägung über Mischgebietswerte (45 dB(A) (nachts) hinaus, also um mehr als 6 dB(A), zuzulassen.

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren sind die Immissionsschutzbehörden vor allem an die Anwendung der TA Lärm gebunden. Daher ist auch in den Fällen, in denen die Bauleitplanung Überschreitungen der Orientierungswerte zugelassen hat, zuerst die Anwendung der TA Lärm obligatorisch. Eine Bindung der Immissionsschutzbehörden an Festsetzungen die den Regelungen der TA Lärm widersprechen existiert nicht. Daher sind auch in Beschwerdefällen zuerst die Immissionsrichtwerte der TA Lärm maßgeblich. Ob und wie ggf. in Einzelfällen weitere Regelungen der TA Lärm, wie die Gemengelageregelung, angewandt werden, bemisst sich nach den jeweiligen Randbedingungen. Die Anwendbarkeit der Gemengelageregelung im Rahmen der Anlagenzulassung ist an besondere Bedingungen geknüpft, deren Vorhandensein durch die Bauleitplanung nicht vorweggenommen werden kann.

Nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens ist festzustellen, dass es bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel in den Gewerbeflächen des nördlich des Plangebietes bestehenden B-Plans „An der Küsterstraße III“ am Tag zu keiner Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm für ein WA kommt.

In der Nacht kommt es im nördlichen Teil des WA zu einer Überschreitung des WA-Richtwertes von 40 dB(A), in der nachfolgenden Karte hellgrün dargestellt, sowie in einem kleinen Teilbereich auch zu einer Überschreitung des MI-Richtwertes von 45 dB(A), in der nachfolgenden Karte gelb dargestellt.



Nach gängiger Rechtsauslegung durch die Genehmigungsbehörden sind hinsichtlich des Gewerbelärms auch bei Bauleitplanverfahren grundsätzlich die Vorgaben der TA Lärm zu beachten. Danach müssen die Richtwerte 50 cm vor dem geöffneten Fenster der schutzbefürhtigen Nutzung eingehalten werden. Dementsprechend wären passive Lärmschutzmaßnahmen, wie sie bei Verkehrslärm vorgesehen werden, bei Gewerbelärm nicht zulässig.

Die Rechtmäßigkeit einer solchen Abwägung, die eine Überschreitung der Orientierungswerte um mehr als 5 dB(A) vorsieht, ist daher aus hiesiger Sicht fraglich. Meines Erachtens ist in solchen Fällen die Durchführbarkeit des B-Planes in Frage gestellt. Der bestehende städtebauliche Missstand des zu engen Aneinandergrenzens von gewerblich und zum Wohnen genutzten Gebieten wird durch die Planung verfestigt. Aus Sicht des Lärmimmissionsschutzes zu bevorzugen wäre eine Entwicklung des Gebietes in Richtung Mischgebiet und damit verbundene Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte der TA Lärm.

Diese Rechtsauslegung wird jedoch von Fachjuristen kritisch gesehen - sie wird von namhaften Baurechtlern auch als nicht rechtskonform eingestuft.

Gemäß des Fachaufsatzes von Prof. Dr. Reidt² wird für das vorliegende Plangebiet abgewogen, dass eine Richtwertüberschreitung bis zu den Richtwerten eines Mischgebietes (MI) - in denen ja das Wohnen auch allgemein zulässig ist - nicht erheblich ist. Die Gemeinde teilt hier die Auffassung von Prof. Dr. Reidt, nämlich, dass eine planerische Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren (hier für ein Wohngebiet) dann erforderlich wird, wenn kein störungsfreies Wohnen mehr möglich ist.

"Dies ist erst bei einer deutlichen Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Kern-, Dorf- und Mischgebiete der Fall, d.h. unterhalb dieser Schwelle können die Immissionsbelastungen für schutzbedürftige Nutzungen bei Gründen von ausreichendem Gewicht im Rahmen der Planungsentscheidung durch die Gemeinde auch abwägend ohne die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen überwunden werden und ohne dass dies an der TA Lärm scheitert."³

Nach den Ergebnissen von Lärmwirkungsuntersuchungen sollten die für ein gesundes Wohnen und Schlafen erforderlichen Innenraumpegel tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschreiten.⁴ Diese Innenraumpegel können auch bei „auf Kipp“ gestellten Fenstern eingehalten werden, wenn die Außenpegel jeweils maximal 15 dB(A) höher sind (dementsprechend 60/50 dB(A) tags/nachts). Diese maximalen Außenlärmpegel von 60/50 dB(A) tags/nachts werden innerhalb des Plangebietes eingehalten.

Aus Vorsorgegründen wurden jedoch für den kleinen Teilbereich, in denen der nächtliche Richtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) überschritten wird, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im B-Plan textlich festgesetzt.

Abschließend wird hinsichtlich des Verhältnisses zwischen TA Lärm und Bebauungsplan (BauGB) nochmals auf den Aufsatz von Prof. Dr. Reidt hingewiesen:

„(...) zur Konfliktlösung (können) durch den Bebauungsplan bauliche und technische Vorkehrungen festgesetzt werden, ohne dass dies weiter begrenzt

² Prof. Dr. Reidt: „Die Bedeutung der TA Lärm für die Bauleitplanung“, Zeitschrift Baurecht, Heft 2, 2020

³ ebenda, Kapitel IV. Zusammenfassung

⁴ vgl. dazu Fickert/Fieseler: „Baunutzungsverordnung“, 13. Aufl., § 15 Rn 18.3 ff. mit Bezug zu BVerwG-Urteilen 2006 (4 A 1075.04 u. 4 A 2001.06)

wird, etwa allein auf Verkehrslärm. Dass gleichwohl die „Vorgaben des Immissionsschutzrechts“, soweit sie als höherrangiges Recht dem Bebauungsplan vorgehen, unberührt bleiben und dementsprechend auch im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt werden müssen, ist selbstverständlich. Zu diesem höherrangigen Recht zählt indes die TA Lärm als Verwaltungsvorschrift nicht. Sie entfaltet für die verbindliche Bauleitplanung keine strikte Bindungswirkung.

Dementsprechend sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der Festsetzungen zur Bewältigung von Lärmkonflikten enthält, Vorhaben zulässig, wenn sie diese Anforderungen einhalten. Ob vor den geöffneten Fenstern dieser Vorhaben die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, ggf. gem. Nr. 6.7 TA Lärm zu bildende Zwischenwerte, eingehalten sind oder nicht, ist dafür nicht von Bedeutung.

Für die in der Nachbarschaft des betreffenden Baugebiets bestehenden Gewerbebetriebe haben derartige Planfestsetzungen ebenfalls (mittelbare) Bedeutung. Sie müssen zwar den Anforderungen der TA Lärm genügen, die im Rahmen der Regelfallprüfung besondere Fensterkonstruktionen der immissionsbetroffenen Bebauung nicht berücksichtigt.

Allerdings enthält die TA Lärm in Nr. 3.2.2 eine Regelung für eine Sonderfallprüfung, die an besondere Umstände im Einzelfall anknüpft. Zu derartigen besonderen Umständen, die eine abweichende Beurteilung erfordern können, gehören auch Festsetzungen in einem Bebauungsplan für die maßgeblichen Immissionsorte. Bei dieser Sonderfallprüfung ist das durch den Bebauungsplan als Rechtsnorm vorgegebene Lärmschutzkonzept entsprechend zu berücksichtigen. Werden die sich aus dem Bebauungsplan für schutzbedürftige Vorhaben ergebenden Anforderungen eingehalten, kann das diesen Festsetzungen zugrunde liegende Immissionsniveau von gewerblichen Anlagen deren Zulässigkeit und Auskömmlichkeit nicht in Frage stellen. Ebenso wie die TA Lärm also bei einem in einem Bebauungsplan nicht gelösten Schallschutzkonflikt für schutzbedürftige Vorhaben „spiegelbildlich“ wirkt, wirkt auch ein Bebauungsplan, der den Schallschutzkonflikt im Hinblick auf in der Nachbarschaft vorhandene (oder ggf. erwartete und in dem Bebauungsplan unterstellte) gewerbliche Nutzungen durch Planfestsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24, 3. Alt. BauGB löst, für diese gewerblichen Nutzungen „spiegelbildlich“.⁵

Dementsprechend ist die in einem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan vorgenommene Abwägung zum Konflikt Gewerbe/Wohnen auch von den die TA Lärm anwendenden Behörden zu Grunde zu legen.

⁵ Prof. Dr. Reidt: „Die Bedeutung der TA Lärm für die Bauleitplanung“, Zeitschrift für Baurecht (BauR), Heft 2 2020, S. 204-210, Kapitel 3b

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, das der für den Nordteil des vorliegenden WA von der Gemeinde Voltlage zugrundegelegte Schutzanspruch (Mischgebiet) auch bei der Genehmigung gewerblicher Anlagen herangezogen werden kann. Danach wären auch keine planbedingten Einschränkungen des bestehenden Busunternehmens zu erwarten.

Die Planung wird daher unverändert beibehalten.

NLStBV Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück vom 25.04.2022:

Südöstlich des Geltungsbereiches verläuft die von hier betreute Landesstraße 71 zwischen den Netzknotenpunkten 3512052 O und 2512054 O, im Abschnitt Nr. 30 von ca. Station 2.150 bis ca. Station 2.300, parallel unmittelbar entlang der Grenze des Geltungsbereiches, innerhalb einer zusammenhängend bebauten Ortslage nach § 4 (1) NStrG (Stand: in der Fassung vom 24.09.1980 letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 16.12.2021).

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Flächen der Sichtfelder im Einmündungsbereich zur Landesstraße 71 sind dargestellt und vermasst. Zudem wird unter den nachrichtlichen Hinweisen Pkt. 3 die dauerhafte Freihaltung der Sichtwinkel gefordert. Durch das Planzeichen „ohne Ein- und Ausfahrten“ zur Grenze der Landesstraße 71 sind weitere Zufahrten ausgeschlossen. Die Baugrenze ist in der Flucht der Bestandsbebauung festgesetzt. Dieses wird von hier ausdrücklich begrüßt, ebenso wie der Hinweis Pkt. 3 zu den Emissionen der Landesstraße 71.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Der zusätzlichen Erschließung des Geltungsbereiches über die Landesstraße 71 wird von hier aus zugestimmt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden jedoch noch folgende grundsätzlichen Einwände erhoben:

Zur Landesstraße 71 ist die Baugrenze in

Der Anregung wird gefolgt und der Abstand

der Flucht der Bestandsbebauung mit 5,00 m zur Flurstücksgrenze bemaßt. Ich bitte zusätzlich um zeichnerische Darstellung der Bauverbotszone zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie gem. § 24 Abs. 1 NStrG. Nach hier vorliegenden Bestandsplänen stehen die Bestandsgebäude ca. 10,00 m zur maßgeblichen Straßenbegrenzungslinie der Landesstraße 71.

Aufgrund der Bestandsbebauung stimme ich der Verminderung der Bauverbotszone von 20,00 m auf 10,00 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zu.

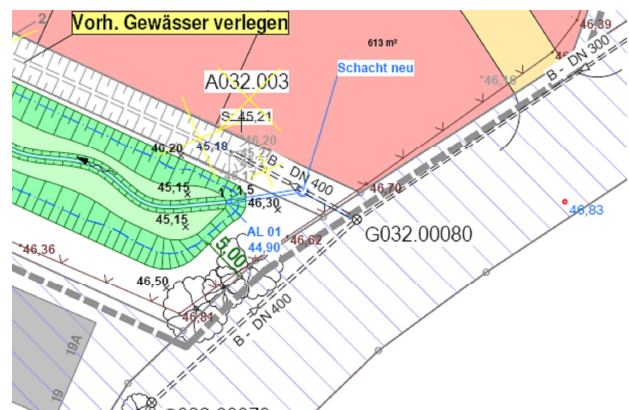
Des Weiteren stellt das Regenrückhaltebecken eine Abgrabung größeren Ausmaßes dar und ist in der Bauverbotszone nicht zulässig. Ich bitte daher, das Regenrückhaltebecken planerisch bis zur Flucht der Baugrenze bzw. hinter die Bauverbotszone an der Landesstraße 71 zurückzunehmen und zeichnerisch entsprechend darzustellen.

zwischen dem äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und der nächstliegenden Baugrenze wird bemaßt. Der Abstand beträgt aktuell bereits 10,00 m.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Klarstellend wird jedoch darauf hingewiesen, dass die gemäß § 24 Abs. 1 NStrG zu beachtende Bauverbotszone lediglich für Strecken außerhalb der Ortsdurchfahrten gilt.

Im vorliegenden B-Plan wird auch eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ (RRB) ausgewiesen. Diese Fläche endet an der östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 20/2 u. 20/3 und grenzt somit unmittelbar an das Flurstück der L 71.

Das geplante RRB liegt innerhalb dieser Fläche für die Wasserwirtschaft, hält jedoch einen Mindestabstand von 5,00 m zur östlichen Flurstücksgrenze und einen Abstand von mehr als 10,00 m zum äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.⁶ Siehe hierzu auch den nachfolgenden Ausschnitt aus dem Lageplan der Wassertechnischen Voruntersuchung.



Aus Gründen der Planklarheit wird das geplante RRB innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt und ebenfalls bemaßt.

In diesem Zusammenhang bitte ich auch noch folgenden textlichen Hinweis in die

Der gewünschte Hinweis betrifft die besonderen Belange der Landesstraße 71 und ist ge-

⁶ Ingenieurbüro Westerhaus: "Wassertechnische Voruntersuchung Erschließung B-Plan Nr. 23 'Südlich Karlstraße' in der Gemeinde Voltlage", Bramsche, 09/2020

Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen:

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (analog Bauverbotszone § 24 (1) NStrG) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs nicht zulässig.

Im Weiteren betrifft die vorliegende Bauleitplanung das von hier betreute Straßennetz nicht.

LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 25.04.2022:

Boden

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

mäß § 24 Abs. 2 u. 6 NStrG als Ergebnis der Abstimmung mit der Straßenbaubehörde zu werten. Der Hinweis wird daher wie folgt in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans übernommen.

„Entlang der Landesstraße 71 sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) Garagen, überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs nicht zulässig (Abstimmungsergebnis gem. § 24 Abs. 2 u. 6 NStrG).“

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Voltlage hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Südlich Karlstraße“ beschlossen, um insbesondere den Wohnstandort Voltlage zu sichern und zu entwickeln. Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen entspricht den vorrangigen Zielen des Rates der Gemeinde, da erschlossenes Bauland in Voltlage z. Z. nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung steht und auch der § 1 des BauGB ausdrücklich darauf hinweist, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die im WA festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 erlaubt eine Versiegelung von 30% der Grundstücke. Der Wert liegt unter dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO, lässt jedoch angesichts der zu erwartenden Grundstücksgrößen die beabsichtigten baulichen Anlagen mit hinreichenden Baufreiheiten zu und berücksichtigt gleichzeitig einen schonendem Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass es derzeit keine in ausreichender Anzahl verfügbaren unbebauten Wohngrundstücke mehr gibt und dass ein

größerer Pool an zusammenhängenden Bauflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs benötigt wird. Die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale sind weitgehend ausgeschöpft. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignete Alternative dar.

Ein Ausgleich in Form von Entsiegelungen an anderer Stelle ist derzeit ebenfalls nicht möglich.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass, aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden muss.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass im Zuge der Baumaßnahmen auch die für den Bodenschutz relevanten allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) beachtet werden.

Ein besonderer Regelungsbedarf hierzu besteht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Baugrund

Im Untergrund des Standorts liegen lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen, in denen lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“, vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de>Geologie>Baugrund>Subrosion>Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Die Hinweise zur Beurteilung der Erdfallgefahren werden insgesamt zur Kenntnis genommen.

Angesichts der Erdfallgefährdungseinstufung des Plangebietes in die Gefährdungskategorie 2 ist davon auszugehen, dass nicht mit Erdfallgefahren zu rechnen ist, so dass auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Ein besonderer Regelungsbedarf besteht daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Konkrete Baugrunduntersuchungen bleiben der nachfolgenden Realisierungsphase vorbehalten.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde Voltlage bestehen innerhalb des Plangebietes weder Erlaubnisse noch Bergwerkseigentum gem. BBergG.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter

www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn vom 17.03.2022:

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen mit Höhen von mehr als 30 m über Grund sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde sind keine erheblichen Auswirkungen durch Fluglärm etc. zu erwarten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Die L 71 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der L 71 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt.

Negative planbedingte Auswirkungen auf den bautechnischen Zustand der L 71 sind nicht zu erwarten.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen,
Bersenbrück vom 14.04.2022:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 "Südlich Karlstraße" der Gemeinde Voltlage liegt im Zentrum der engeren Ortslage Voltlages nordwestlich der "Hauptstraße" und südlich der "Karlstraße". Nördlich schließen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, westlich - getrennt durch die Hauptstraße - eine landwirtschaftliche Hofstelle und ein Gewerbebetrieb, südlich ein Lebensmittelmarkt, sowie westlich überwiegend bereits bebaute Flächen an ihn an.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Der etwa 1,5 ha große Geltungsbereich selbst ist noch unbebaut, er wird überwiegend landwirtschaftlich, im südwestlichen Bereich aus als Zierrassen genutzt.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenkirchen ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft, im südwestlichen Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Im südwestlichen Bereich ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 bereits ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Vorgesehen ist die Ausweisung des nördlichen Teiles des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Wasserfläche für ein Regenrückhaltebecken. Das im südwestlichen Bereich bereits ausgewiesene Mischgebiet wird überplant, bleibt aber als Mischgebiet (MI) bestehen. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend berichtigt werden.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück beinhaltet für den Geltungsbereich keine landwirtschaftlich relevanten Darstellungen. Die Flächen sind laut Entwurfsbegründung für die Planungsabsicht verfügbar.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

In der nähere Umgebung des Geltungsbereiches liegen Hofstellen mehrerer tierhaltender landwirtschaftlicher Betriebe. Die von diesen Tierhaltungen ausgehenden und auf den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 19 einwirkenden Geruchsmissionen sind im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens bewertet worden. Grundlage dafür waren u. a. zwischen den in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches liegenden Betrieben Röttger und Reiner mann sowie der Gemeinde Voltlage getroffene schriftliche Vereinbarungen über den Umfang der auf diesen beiden Betrieben zukünftig betriebenen Tierhaltungen.

Im Ergebnis dieses Immissionsschutzgutachtens wird der Grenzwert gemäß Geruchsmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) für Mischgebiete und für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 überschritten, die Geruchsstundenhäufigkeiten liegen hier zwischen 11 % und 15 %. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist nicht Gegenstand des Gutachtens, aufgrund der Lage der tierhaltenden Betriebe und der laut o.g. Gutachten nach Norden hin abnehmenden Geruchsstundenhäufigkeiten kann u. E. jedoch angenommen werden, dass auch im nördlichen Teil des Geltungsbereiches Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 15 % nicht überschritten werden.

Die laut Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Tolerierung dieser Geruchsstundenhäufigkeiten kann aus den im Immissionsschutzgutachten sowie der Entwurfsbegründung dargelegten Gründen unsererseits mitgetragen werden.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass das hier herangezogene Immissionsschutzgutachten nicht mehr den Anforderungen der novellierten TA Luft entspricht, und nicht den gesamten Geltungsbereich abdeckt.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der im Umfeld des Geltungsbereiches ansässigen tierhaltenden Betriebe hinsichtlich möglicher Erweiterungen ihrer Tierhaltungen werden aufgrund der bereits vorhandenen Bebau-

Die Ausführungen hinsichtlich der Feststellung und Bewertung von im Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Geruchsmissionen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält die Aussagekraft des vorliegenden Gutachtens zum B-Plan Nr. 19 jedoch nach wie vor für hinreichend, um die Auswirkungen durch Geruchsmissionen auch innerhalb des Plangebietes beurteilen zu können.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

ung durch die vorliegende Planung nicht weiter eingeschränkt. Zwei dieser Betriebe haben, wie oben bereits beschrieben, bereits Vereinbarungen mit der Gemeinde Voltlage zur Reduzierung bzw. Beschränkung ihres Tierbestandes getroffen.

Ein Hinweis auf die Überschreitung des für Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) empfohlenen Orientierungswertes der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) bzw. der TA Luft von 0,10 im Plangebiet bis zu einem Wert von maximal 0,15 ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mögliche Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, die als ortsüblich hinzunehmen sind, ist in dem Bebauungsplan ebenfalls enthalten.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist laut Umweltbericht eine externe Kompensationsmaßnahme vorgesehen, die im südlichen Anschluss an eine bereits vorhandene Kompensationsfläche umgesetzt werden soll. Hier ist die Extensivierung und Wiedervernässung einer Grünfläche vorgesehen.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Aus den o. g. Gründen, insbesondere auch die bereits eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden tierhaltenden Betriebe betreffen, werden landwirtschaftliche Belange durch die vorliegende Planung nicht nachteilig berührt. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 23 "Südlich Karlstraße" der Gemeinde Voltlage keine Bedenken.

Die Feststellungen wird zur Kenntnis genommen.

**Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim
vom 25.05.2022:**

Planungsanlass

Die Gemeinde Voltlage beabsichtigt, mit der Planaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Wohn- und Arbeitsstandortes Voltlage zu schaffen und kurz- bis mittelfristig den Wohnbedarf zu decken. Konkret sollen neue Wohnflächen entlang der Karlstraße

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

und entlang einer neu anzulegenden, inneren Erschließungsstraße realisiert werden. Mischflächen wurden teilweise aus dem Bebauungsplan Nr. 19 "Östlich und westlich Küsterstraße" nordwestlich des bestehenden Lebensmittelmarktes übernommen. Unmittelbar nördlich an die Karlstraße angrenzend, befinden sich die Gewerbeflächen eines bestehenden Busunternehmens. Weitere gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld vorhanden. Diese unmittelbare Umgebung ist als örtliche Gemengelage einzustufen. Durch die vorgelegte Planung rückt Wohnbebauung insbesondere näher an das bestehende Busunternehmen heran.

Die IHK Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim gibt zu den Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 23 "Südlich Karlstraße" diese Stellungnahme ab. Sollten uns weitere Anmerkungen zugehen, werden wir ergänzend vortragen.

Bewertung

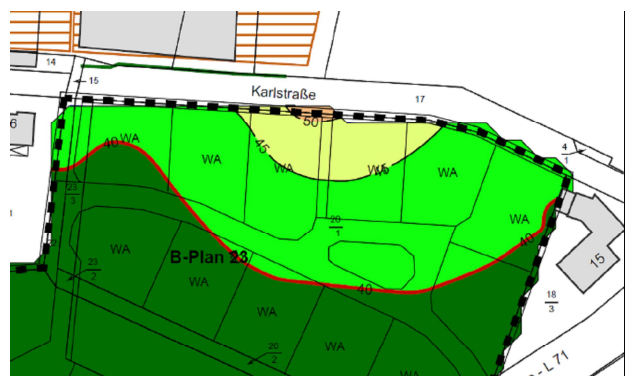
Durch die heranrückende Wohnbebauung dürfen sich für den bestehenden Betrieb keine Beschränkungen ergeben. In der schalltechnischen Untersuchung zur Planaufstellung wird ausgeführt, dass die zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) nach TA Lärm trotz Lärmschutzvorkehrungen (Ausrichtung von zu öffnenden Fenstern der Ruheräume (Kinderzimmer, Schlaf- und Wohnräume) auf den Wohnbaugrundstücken, die direkt an der Karlstraße liegen, nur auf der zur Karlstraße abgewandten Gebäudeseite, d. h. Richtung Lebensmittelmarkt) nicht eingehalten werden können.

Durch die vorliegende Gemengelage sollen nach der Technischen Anleitung (TA) Lärm, Abschnitt 6.7, Zwischenwerte "für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte" gebildet werden, die den Immissionsrichtwerten für Kern-, Dorf- und Mischgebiete entsprechen. Diese liegen bei 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Diese Immissionsrichtwerte werden auf vier Wohnbaugrundstücken (siehe Abbildung 8 der schalltechnischen Untersuchung des Büros RP Schalltechnik vom 25.02.2022; Projekt -Nr. 20-069-02) in der Nachtzeit überschritten.

Das bestehende Busunternehmen unterliegt als gewachsener Betrieb dem Bestandschutz und ist nicht zur nachträglichen

Nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens ist festzustellen, dass es bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel in den Gewerbeflächen des nördlich des Plangebietes bestehenden B-Plans „An der Küsterstraße III“ am Tag zu keiner Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm für ein WA kommt.

In der Nacht kommt es im nördlichen Teil des WA zu einer Überschreitung des WA-Richtwertes von 40 dB(A), in der nachfolgenden Karte hellgrün dargestellt, sowie in einem kleinen Teilbereich auch zu einer Überschreitung des MI-Richtwertes von 45 dB(A), in der nachfolgenden Karte gelb dargestellt.



Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet, da der rechtsgültige Bebauungsplan "An der Küsterstraße III" vier Gewerbegebiete mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bis 50 dB(A) in der Nacht festsetzt.

Im Bebauungsplan sind keine weiteren Maßnahmen zur Lärmreduzierung festgesetzt. Durch die direkte Anordnung der Wohngebäude entlang der Karlstraße kommt es auf insgesamt neun von zwölf zukünftigen Wohnbauflächen zu Überschreitungen der zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) nach TA Lärm (siehe Seite 13 der schalltechnischen Untersuchung).

Zur Konfliktbewältigung zwischen einer bestehenden Gewerbenutzung und einer an sie heranrückenden Wohnbebauung ist die Prüfung von Schritten zum Einhalten des Trennungsgrundsatzes, von aktiven und städtebaulichen Maßnahmen und passiven Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Eine Problemlösung des Lärmkonfliktes sollte nicht zu Lasten des Gewerbes erfolgen. Nach dem Veranlasserprinzip muss die heranrückende Wohnbebauung, da sie einen Konfliktfall erstmalig erschafft, auch die Folgen tragen (siehe Stühler, Determann, Schimpfmann: Baunutzungsverordnung).

grundsätzlich die Vorgaben der TA Lärm zu beachten. Danach müssen die Richtwerte 50 cm vor dem geöffneten Fenster der schutzbedürftigen Nutzung eingehalten werden. Dementsprechend wären passive Lärmschutzmaßnahmen, wie sie bei Verkehrslärm vorgesehen werden, bei Gewerbelärm nicht zulässig.

Diese Rechtsauslegung wird jedoch von Fachjuristen kritisch gesehen - sie wird von namhaften Baurechtlern auch als nicht rechtskonform eingestuft.

Gemäß des Fachaufsatzes von Prof. Dr. Reidt⁷ wird für das vorliegende Plangebiet abgewogen, dass eine Richtwertüberschreitung bis zu den Richtwerten eines Mischgebietes (MI) - in denen ja das Wohnen auch allgemein zulässig ist - nicht erheblich ist. Die Gemeinde teilt hier die Auffassung von Prof. Dr. Reidt, nämlich, dass eine planerische Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren (hier für ein Wohngebiet) dann erforderlich wird, wenn kein störungsfreies Wohnen mehr möglich ist.

"Dies ist erst bei einer deutlichen Überschreitung des Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kern-, Dorf- und Mischgebiete der Fall, d.h. unterhalb dieser Schwelle können die Immissionsbelastungen für schutzbedürftige Nutzungen bei Gründen von ausreichendem Gewicht im Rahmen der Planungsentscheidung durch die Gemeinde auch abwägend ohne die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen überwunden werden und ohne dass dies an der TA Lärm scheitert."⁸

Nach den Ergebnissen von Lärmwirkungsuntersuchungen sollten die für ein gesundes Wohnen und Schlafen erforderlichen Innenraumpegel tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschreiten.⁹ Diese Innenraumpegel können auch bei „auf Kipp“ gestellten Fenstern eingehalten werden, wenn die Außenpegel jeweils maximal 15 dB(A) höher sind (dementsprechend 60/50 dB(A) tags/nachts). Diese maximalen Außenlärmpegel von 60/50 dB(A) tags/nachts werden innerhalb des Plangebietes eingehalten.

Aus Vorsorgegründen wurden jedoch für den kleinen Teilbereich, in denen der nächtliche Richtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) überschritten wird, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im B-Plan textlich festgesetzt.

⁷ Prof. Dr. Reidt: „Die Bedeutung der TA Lärm für die Bauleitplanung“, Zeitschrift Baurecht, Heft 2, 2020

⁸ ebenda, Kapitel IV. Zusammenfassung

⁹ vgl. dazu Fickert/Fieseler: „Baunutzungsverordnung“, 13. Aufl., § 15 Rn 18.3 ff. mit Bezug zu BVerwG-Urteilen 2006 (4 A 1075.04 u. 4 A 2001.06)

Ebenso betrachtet die schalltechnische Untersuchung keine Erweiterungsperspektive des Betriebes und geht somit von dem Status Quo der Emissionsereignisse nach aktueller Genehmigungslage aus. Bei Planungen im Umfeld von Gewerbebetrieben ist jedoch auch eine mittelfristige betriebliche Weiterentwicklung zu betrachten.

Der festgestellte Lärmkonflikt zwischen Wohn- und Gewerbenutzung wird in der schalltechnischen Untersuchung nicht ausreichend gelöst. Es bleibt aus unserer Sicht weiterhin zu befürchten, dass die vorliegende Planung das familiengeführte Busunternehmen in seiner gewerblichen Tätigkeit und seinen betrieblichen Abläufen einschränkt. Durch unmittelbar aneinander grenzende unverträgliche Nutzungen kommt es im ländlichen Raum erfahrungsgemäß vermehrt zu Beschwerden aufgrund von Lärmbelästigung. Dies kann schlussendlich zur Aufgabe des Unternehmensstandortes führen. Es besteht daher ein Interessen- und Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Ausweisung der Wohnbebauung und dem weiteren Fortbestand des Unternehmens. Aufgrund der Gemengelage und der verschiedenen Nutzungen im Umfeld erachten wir eine Ausweisung von Mischgebieten entlang der Karlstraße als zielführender.

Aufgrund von südlich der Karlstraße und westlich der Hauptstraße bestehenden Wohngebäuden (diesen kommt ein Schutzanspruch zu wie einem Mischgebiet) sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Busunternehmens entlang der Karlstraße in östliche Richtung bereits stark eingeschränkt.

Wie bereits vorstehend dargelegt, wird nach Ansicht der Gemeinde der potentielle Lärmkonflikt zwischen der heranrückenden Wohnbebauung und dem Busunternehmen im Rahmen der vorliegenden Planung hinreichend bewältigt.

Abschließend wird hinsichtlich des Verhältnisses zwischen TA Lärm und Bebauungsplan (BauGB) nochmals auf den Aufsatz von Prof. Dr. Reidt hingewiesen:

„(...) zur Konfliktlösung (können) durch den Bebauungsplan bauliche und technische Vorkehrungen festgesetzt werden, ohne dass dies weiter begrenzt wird, etwa allein auf Verkehrslärm. Dass gleichwohl die „Vorgaben des Immissionsschutzrechts“, soweit sie als höherrangiges Recht dem Bebauungsplan vorgehen, unberührt bleiben und dementsprechend auch im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt werden müssen, ist selbstverständlich. Zu diesem höherrangigen Recht zählt indes die TA Lärm als Verwaltungsvorschrift nicht. Sie entfaltet für die verbindliche Bauleitplanung keine strikte Bindungswirkung.

Dementsprechend sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der Festsetzungen zur Bewältigung von Lärmkonflikten enthält, Vorhaben zulässig, wenn sie diese Anforderungen einhalten. Ob vor den geöffneten Fenstern dieser Vorhaben die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, ggf. gem. Nr. 6.7 TA Lärm zu bildende Zwischenwerte, eingehalten sind oder nicht, ist dafür nicht von Bedeutung.

Für die in der Nachbarschaft des betreffenden Baugebiets bestehenden Gewerbebetriebe haben derartige Planfestsetzungen ebenfalls (mittelbare) Bedeutung. Sie müssen zwar den Anforderungen der TA Lärm genügen, die im Rahmen der Regelfallprüfung besondere Fensterkonstruktionen der immissionsbetroffenen Bebauung nicht berücksichtigt.

Allerdings enthält die TA Lärm in Nr. 3.2.2 eine Regelung für eine Sonderfallprüfung, die an besondere Umstände im Einzelfall anknüpft. Zu derartigen besonderen Umständen, die eine abweichende Beurteilung erfordern können, gehören auch Festsetzungen in einem Bebauungsplan für die maßgeblichen Immissionsorte. Bei dieser Sonderfallprü-

fung ist das durch den Bebauungsplan als Rechtsnorm vorgegebene Lärmschutzkonzept entsprechend zu berücksichtigen. Werden die sich aus dem Bebauungsplan für schutzbedürftige Vorhaben ergebenden Anforderungen eingehalten, kann das diesen Festsetzungen zugrunde liegende Immissionsniveau von gewerblichen Anlagen deren Zulässigkeit und Auskömmlichkeit nicht in Frage stellen. Ebenso wie die TA Lärm also bei einem in einem Bebauungsplan nicht gelösten Schallschutzkonflikt für schutzbedürftige Vorhaben „spiegelbildlich“ wirkt, wirkt auch ein Bebauungsplan, der den Schallschutzkonflikt im Hinblick auf in der Nachbarschaft vorhandene (oder ggf. erwartete und in dem Bebauungsplan unterstellte) gewerbliche Nutzungen durch Planfestsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24, 3. Alt. BauGB löst, für diese gewerblichen Nutzungen „spiegelbildlich“.¹⁰

Dementsprechend ist die in einem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan vorgenommene Abwägung zum Konflikt Gewerbe/Wohnen auch von den die TA Lärm anwendenden Behörden zu Grunde zu legen.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, das der für den Nordteil des vorliegenden WA von der Gemeinde Voltlage zugrundegelegte Schutzanspruch (Mischgebiet) auch bei der Genehmigung gewerblicher Anlagen herangezogen werden kann. Danach wären auch keine planbedingten Einschränkungen des bestehenden Busunternehmens zu erwarten.

Die Planung wird daher unverändert beibehalten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir das Unternehmen Hülsmann Omnibusbetriebe GmbH & Co. KG über die Planung informiert.

Das Unternehmen hat Bedenken gegen die Planungen aufgrund des nicht gänzlich gelösten Lärmkonfliktes an uns heran getragen. Wir äußern ebenfalls Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden Nutzungskonflikte und bitten um Nachbearbeitung der Planunterlagen.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen.
Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

¹⁰ Prof. Dr. Reidt: „Die Bedeutung der TA Lärm für die Bauleitplanung“, Zeitschrift für Baurecht (BauR), Heft 2 2020, S. 204-210, Kapitel 3b

**Westnetz GmbH, Regionalzentrum Os-
nabrück vom 25.03.2022:**

Gegen diese Verwirklichung bestehen un-
serseits keine Bedenken, wenn nachfolgen-
de Anmerkungen Beachtung finden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen
erdverlegten Versorgungseinrichtungen
Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und
Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten
in der Nähe der Versorgungseinrichtungen
sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie
zu veranlassen, dass sich die bauausfüh-
renden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnah-
me der Bauarbeiten den Verlauf der Ver-
sorgungseinrichtungen mithilfe der plan-
auskunft.rzosnabrueck@westnetz.de be-
ziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der
Westnetz GmbH in Bramsche in Verbin-
dung setzen.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen
grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt
und Vorsicht behandelt werden, damit Schä-
den und Unfälle vermieden werden können. Im
Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträ-
ger um Anzeige der erdverlegten Versor-
gungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten
werden.

Änderungen und Erweiterungen der Ver-
sorgungseinrichtungen behalten Wir uns
unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32
BauGB vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vodafone Germany vom 05.04.2022:

Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom
17/03/2022 möchte ich Ihnen den Verlauf
unserer Richtfunkstrecken in Voltlage [mit-
teilen, Ergänzung Dehling & Twisselmann].

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen
als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordi-
naten und Antennenhöhen können Sie der
angehängten Excel-Datei entnehmen. Für
einen störungsfreien Betrieb, muss um die-
se "Linien" ein Freiraum von mindestens 25
m in jede Richtung eingehalten werden.

Die in den Anlagen dargestellte Richtfunkstre-
cke verläuft ca. 125 m östlich des Plangebie-
tes. Planbedingte Auswirkungen auf diese
Richtfunkstrecke sind daher nicht zu erwarten.

Daher möchte ich Sie bitten den erwähnten
Sicherheitsabstand bei Ihrer Planung zu
berücksichtigen.

**Unterhaltungs- und Landschaftspflege-
verband Nr. 94 "Große Aa und Ems I",
Lingen vom 18.03.2022:**

Gegen das obige Vorhaben bestehen sei-
tens des Unterhaltungs- und Landschafts-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

pflegeverbandes Nr. 94 "Große Aa und Ems I" keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Sofern wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich werden sollten, werden diese rechtzeitig unter Beteiligung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ beantragt.

Wasserverband Bersenbrück vom 25.04.2022:

Der Wasserverband ist im Bereich der Gemeinde Voltlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung zuständig.

Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Anregungen oder Bedenken werden von Seiten des Wasserverbandes nicht vorgebracht.

Die Erschließung des Plangebietes kann gem. der Begründung erfolgen. Von Seiten des Wasserverbandes bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne mit den im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Trink- und Abwasserleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung.

Private Eingabe:

Firma Hülsmann, Omnibusbetriebe GmbH & Co. KG, Voltlage vom 28.04.2022:

Ich erhebe für meinen Betrieb, Hülsmann Omnibusbetriebe GmbH & Co. KG sowie unsere anderen an dem Standort Karlstraße 1, 49599 Voltlage angesiedelten Betriebe, Bedenken gegen den o. g. Planentwurf, da das geplante Wohnen an meinen Betriebsstandort an der Karlstraße heranrückt. Als gewachsenes Unternehmen genießt mein Betrieb Bestandsschutz und sollte nicht durch zusätzliche Auflagen zum aktiven Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Als Unternehmen mit

Der Betrieb Hülsmann Omnibusbetriebe GmbH & Co. KG liegt im Gebiet des rechtswirksamen B-Plans „An der Küsterstraße III“ unmittelbar nördlich der Karlstraße im Nahbereich des Plangebietes. Aufgrund von südlich der Karlstraße und westlich der Hauptstraße bestehenden Wohngebäuden (diesen kommt ein Schutzanspruch zu wie einem Mischgebiet) sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Busunternehmens entlang der Karlstraße in östliche Richtung bereits stark eingeschränkt.

Nach den Ergebnissen des zur vorliegenden

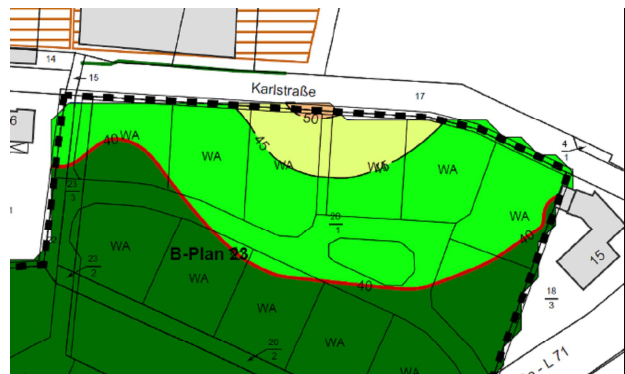
langer Tradition und kontinuierlicher, betrieblicher Weiterentwicklung ist zu befürchten, dass durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten mit dem entsprechenden Schutzstatus Beschwerden aufgrund der Gewerbelärmsituation nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Im ländlichen Raum kommt es durch unmittelbar aneinander grenzende unverträgliche Nutzungen erfahrungsgemäß vermehrt zu Beschwerden aufgrund von Lärmbelästigung, dies kann schlussendlich zu Aufgabe unseres Unternehmensstandortes führen. Es besteht daher ein Interessen- und Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete direkt an der Karlstraße und dem weiteren Fortbestand unseres Unternehmens.

Im Detail wird der festgestellte Lärmkonflikt zwischen unserem Gewerbebetrieb und der geplanten Wohnnutzung durch die Berücksichtigung von Zwischenwerten entsprechend der Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht zu unserer Zufriedenheit gelöst. Eine Problemlösung des Lärmkonfliktes darf nicht zu Lasten unseres Unternehmens erfolgen. Nach dem Veranlasserprinzip muss die heranrückende Wohnbebauung, da sie einen Konfliktfall erstmalig erschafft, auch die Folgen tragen. Das erstellte Schallgutachten betrachtet ebenso keine Erweiterungsperspektive für unseren Betrieb und geht somit vom dem Status Quo der Emissionsereignisse nach aktueller Genehmigungslage aus. Bei Planungen im Umfeld von Gewerbebetrieben ist ebenso die mittelfristige betriebliche Weiterentwicklung zu betrachten. Aus diesem Grund regen wir eine Überarbeitung bzw. Aktualisierung des Schallgutachtens für unseren Betrieb hinsichtlich weiterer Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die geplanten Wohngebäude im Bebauungsplan entsprechend ihres Schutzanspruches oder die Ausweisung von Mischgebieten entlang der Karlstraße an.

Ich bitte um Berücksichtigung der geäußerten Bedenken. Für Rückfragen und Gespräche stehe ich gern zur Verfügung.

Planung erstellten Lärmgutachtens ist festzustellen, dass es bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel in den Gewerbeflächen des B-Plans „An der Küsterstraße III“ am Tag zu keiner Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm für ein WA kommt.

In der Nacht kommt es im nördlichen Teil des geplanten WA zu einer Überschreitung des WA-Richtwertes von 40 dB(A), in der nachfolgenden Karte hellgrün dargestellt, sowie in einem kleinen Teilbereich auch zu einer Überschreitung des MI-Richtwertes von 45 dB(A), in der nachfolgenden Karte gelb dargestellt.



Nach gängiger Rechtsauslegung durch die Genehmigungsbehörden sind hinsichtlich des Gewerbelärms auch bei Bauleitplanverfahren grundsätzlich die Vorgaben der TA Lärm zu beachten. Danach müssen die Richtwerte 50 cm vor dem geöffneten Fenster der schutzbedürftigen Nutzung eingehalten werden. Dem entsprechend wären passive Lärmschutzmaßnahmen, wie sie bei Verkehrslärm vorgesehen werden, bei Gewerbelärm nicht zulässig.

Diese Rechtsauslegung wird jedoch von Fachjuristen kritisch gesehen - sie wird von namhaften Baurechtlern auch als nicht rechtskonform eingestuft.

Gemäß des Fachaufsatzes von Prof. Dr. Reidt¹¹ wird für das vorliegende Plangebiet abgewogen, dass eine Richtwertüberschreitung bis zu den Richtwerten eines Mischgebietes (MI) - in denen ja das Wohnen auch allgemein zulässig ist - nicht erheblich ist. Die Gemeinde teilt hier die Auffassung von Prof. Dr. Reidt, nämlich, dass eine planerische Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren (hier für ein Wohngebiet) dann erforderlich wird, wenn kein störungsfreies Wohnen mehr möglich ist.

¹¹ Prof. Dr. Reidt: „Die Bedeutung der TA Lärm für die Bauleitplanung“, Zeitschrift Baurecht, Heft 2, 2020

"Dies ist erst bei einer deutlichen Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Kern-, Dorf- und Mischgebiete der Fall, d.h. unterhalb dieser Schwelle können die Immissionsbelastungen für schutzbedürftige Nutzungen bei Gründen von ausreichendem Gewicht im Rahmen der Planungsentscheidung durch die Gemeinde auch abwägend ohne die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen überwunden werden und ohne dass dies an der TA Lärm scheitert."¹²

Nach den Ergebnissen von Lärmwirkungsforschungen sollten die für ein gesundes Wohnen und Schlafen erforderlichen Innenraumpegel tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschreiten.¹³ Diese Innenraumpegel können auch bei „auf Kipp“ gestellten Fenstern eingehalten werden, wenn die Außenpegel jeweils maximal 15 dB(A) höher sind (dementsprechend 60/50 dB(A) tags/nachts). Diese maximalen Außenlärmpegel von 60/50 dB(A) tags/nachts werden innerhalb des Plangebietes eingehalten.

Aus Vorsorgegründen wurden jedoch für den kleinen Teilbereich, in denen der nächtliche Richtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) überschritten wird, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im B-Plan textlich festgesetzt.

Wie bereits vorstehend dargelegt, wird nach Ansicht der Gemeinde der potentielle Lärmkonflikt zwischen der heranrückenden Wohnbebauung und dem Busunternehmen im Rahmen der vorliegenden Planung hinreichend bewältigt.

Abschließend wird hinsichtlich des Verhältnisses zwischen TA Lärm und Bebauungsplan (BauGB) nochmals auf den Aufsatz von Prof. Dr. Reidt hingewiesen:

„(...) zur Konfliktlösung (können) durch den Bebauungsplan bauliche und technische Vorkehrungen festgesetzt werden, ohne dass dies weiter begrenzt wird, etwa allein auf Verkehrslärm. Dass gleichwohl die „Vorgaben des Immissionsschutzrechts“, soweit sie als höherrangiges Recht dem Bebauungsplan vorgehen, unberührt bleiben und dementsprechend auch im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt werden müssen, ist selbstverständlich. Zu diesem höherrangigen Recht zählt indes die TA Lärm als Verwaltungsvorschrift nicht. Sie entfaltet für die verbindliche Bauleitplanung keine strikte Bindungswirkung.“

¹² ebenda, Kapitel IV. Zusammenfassung

¹³ vgl. dazu Fickert/Fieseler: „Baunutzungsverordnung“, 13. Aufl., § 15 Rn 18.3 ff. mit Bezug zu BVerwG-Urteilen 2006 (4 A 1075.04 u. 4 A 2001.06)

Dementsprechend sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der Festsetzungen zur Bewältigung von Lärmkonflikten enthält, Vorhaben zulässig, wenn sie diese Anforderungen einhalten. Ob vor den geöffneten Fenstern dieser Vorhaben die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, ggf. gem. Nr. 6.7 TA Lärm zu bildende Zwischenwerte, eingehalten sind oder nicht, ist dafür nicht von Bedeutung.

Für die in der Nachbarschaft des betreffenden Baugebiets bestehenden Gewerbebetriebe haben derartige Planfestsetzungen ebenfalls (mittelbare) Bedeutung. Sie müssen zwar den Anforderungen der TA Lärm genügen, die im Rahmen der Regelfallprüfung besondere Fensterkonstruktionen der immissionsbetroffenen Bebauung nicht berücksichtigt.

Allerdings enthält die TA Lärm in Nr. 3.2.2 eine Regelung für eine Sonderfallprüfung, die an besondere Umstände im Einzelfall anknüpft. Zu derartigen besonderen Umständen, die eine abweichende Beurteilung erfordern können, gehören auch Festsetzungen in einem Bebauungsplan für die maßgeblichen Immissionsorte. Bei dieser Sonderfallprüfung ist das durch den Bebauungsplan als Rechtsnorm vorgegebene Lärmschutzkonzept entsprechend zu berücksichtigen. Werden die sich aus dem Bebauungsplan für schutzbedürftige Vorhaben ergebenden Anforderungen eingehalten, kann das diesen Festsetzungen zugrunde liegende Immissionsniveau von gewerblichen Anlagen deren Zulässigkeit und Auskömmlichkeit nicht in Frage stellen. Ebenso wie die TA Lärm also bei einem in einem Bebauungsplan nicht gelösten Schallschutzkonflikt für schutzbedürftige Vorhaben „spiegelbildlich“ wirkt, wirkt auch ein Bebauungsplan, der den Schallschutzkonflikt im Hinblick auf in der Nachbarschaft vorhandene (oder ggf. erwartete und in dem Bebauungsplan unterstellte) gewerbliche Nutzungen durch Planfestsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24, 3. Alt. BauGB löst, für diese gewerblichen Nutzungen „spiegelbildlich“.¹⁴

Dementsprechend ist die in einem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan vorgenommene Abwägung zum Konflikt Gewerbe/Wohnen auch von den die TA Lärm anwendenden Behörden zu Grunde zu legen.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, das der für den Nordteil des vorliegenden WA von der Gemeinde Voltlage zugrundegelegte Schutzanspruch (Mischgebiet) auch bei der Genehmigung gewerblicher Anlagen herangezogen werden kann. Danach wären auch keine planbedingten Einschränkungen des bestehenden Busun-

¹⁴ Prof. Dr. Reidt: „Die Bedeutung der TA Lärm für die Bauleitplanung“, Zeitschrift für Baurecht (BauR), Heft 2 2020, S. 204-210, Kapitel 3b

ternehmens zu erwarten.

Die Planung wird daher unverändert beibehalten.

Darüber hinaus keine Anregungen oder Bedenken weder von öffentlicher noch von privater Seite vorgebracht worden.