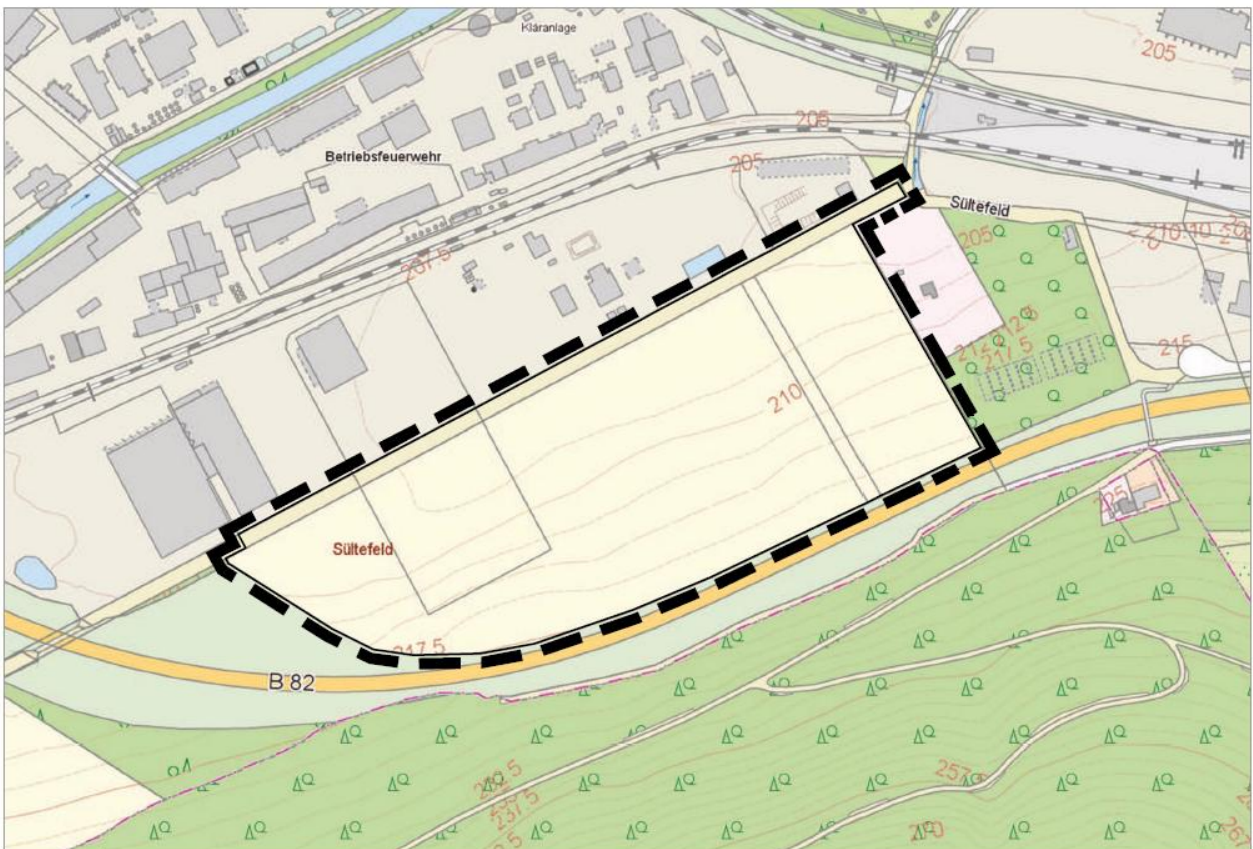


STADT LANGELSHEIM
STADTTEIL LANGELSHEIM
BEBAUUNGSPLAN L 124 "SÜLTEFELD III"
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



Planunterlage

 <p>Kartengrundlage: Quelle:</p>	<p>Amtliche Karte 1:5000 (AK 5) Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p>
<p>© 2016  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim</p>	

Fassung:
Erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3
BauGB im ergänzenden Verfahren gemäß §
214 Abs. 4 BauGB

Bearbeitet: 05.03.2026



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

häuserstraße 1 | fon: 0 55 51 / 58 905-0 | info@pg-puche.de
37154 northeim | fax: 0 55 51 / 58 905-22 | www.pg-puche.de

TEIL I - BEGRÜNDUNG

Stand: 05.03.2026

Hinweise für das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB:

- Alle Stellen, die gestrichen wurden sind rot durchgestrichen markiert.
- Alle Stellen, die ergänzt wurden, sind rot markiert.

1 Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss und seitheriges Bauleitplanverfahren

In seiner Sitzung vom 16.06.2016 hatte der Verwaltungsausschuss der Stadt Langelsheim die Aufstellung des Bebauungsplanes L 124 „Sültefeld III“ beschlossen. Dieses Bauleitplanverfahren war bereits einmal bis zum Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB, der Ausfertigung durch den Bürgermeister und der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB zur Inkraftsetzung gediehen. Auf einen Normenkontrollantrag hin hat das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht den Bebauungsplan mit inzwischen rechtskräftigem Urteil (1 KN 13/23) vom 08.12.2025 für unwirksam erklärt. Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat daraufhin am 15.01.2026 beschlossen, das Bauleitplanverfahren in Umsetzung des fortgeltenden Aufstellungsbeschlusses vom 16.06.2016 wieder aufzunehmen, und zwar beginnend mit der Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Zum Zweck der „Heilung“ wird ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Vorliegend wird kein selbständiges Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt, sondern das Bebauungsplanverfahren wird zum Zweck der Fehlerbehebung fortgeführt.

Dafür wird das Bebauungsplanverfahren in den Zeitpunkt zurückversetzt, unmittelbar bevor die maßgeblichen, vom OVG Lüneburg festgestellten Fehler unterlaufen sind, und fortgeführt, d.h. mit dem erneuten Veröffentlichungsbeschluss gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB. Es soll die aktuelle Fassung des BauGB gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB angewendet werden.

Mit dem ergänzenden Verfahren werden die im bisherigen Aufstellungsverfahren festgestellten materiellen Mängel behoben, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren. Das ergänzende Verfahren dient der rechtssicheren Fortführung des Bebauungsplanverfahrens und stellt sicher, dass die gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches eingehalten werden. Der bisherige Planungswille der Gemeinde zur Entwicklung und Umsetzung des Bebauungsplans L 124 „Sültefeld III“ bleibt dabei unverändert bestehen.

Die Stadt Langelsheim möchte die vom OVG Lüneburg festgestellten Mängel ausräumen und führt daher das ergänzende Verfahren an dem Bebauungsplan L 124 „Sültefeld III“ durch.

Es werden folgende Änderungen an den textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Streichung der textlichen Festsetzung 1.3 „Gerüche“ und stattdessen Aufnahme eines Hinweises
- Neufassung der textlichen Festsetzung 1.5 „Schwermetallhaltige Stoffe“ mit Bezug zur aktuellen TA Luft 2021
- Streichung der textlichen Festsetzung 2.3 „Umverteilung der Schallkontingente“

1.2 Ziel und Zweck der Planaufstellung, Planungserfordernis

Ziel und Zweck

Mit dem Bebauungsplan soll **unverändert und mit den nachfolgenden aktualisierten, ansonsten fortgeltenden Erwägungen** entsprechend der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Langelsheim ein Industriegebiet im Sinne von § 9 der Baunutzungsverordnung für die Erweiterung der vorhandenen Industriebetriebe Chemetall GmbH und Albemarle Germany GmbH, nachfolgend „Industriebetriebe Chemetall/Albemarle“ genannt, entwickelt werden, um eine langfristige Sicherung der Betriebsstandorte und der Arbeitsplätze zu erreichen. Dabei sollen nur solche Nutzungen angesiedelt werden, die hinsichtlich der Umweltwirkungen (Emissionen) ein verträgliches Miteinander mit den empfindlichen Nutzungen im Umfeld ermöglichen und hinsichtlich der Störfallgefährdung nicht über das Gefahrenpotential der vorhandenen Betriebsbereiche hinausgehen.

Planungserfordernis

Die chemische Industrie ist neben der metallverarbeitenden Industrie seit langer Zeit am historisch gewachsenen Industriestandort Langelsheim angesiedelt, die wesentlich zur Wirtschaftskraft der Stadt beiträgt. Die Entwicklung der chemischen Industrie am Südrand der Stadt hat in den letzten Jahren zu einer Verdichtung in den vorhandenen Anlagen geführt. Die Kapazitätsreserven sind weitestgehend erreicht. Deshalb ist für aktuelle Investitionen und für zukünftige weitere Investitionsvorhaben eine Erweiterung der vorhandenen Betriebsflächen erforderlich, die nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nur im Gebiet der vorliegenden Bebauungsplanung möglich ist. Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich mit Ausnahme des kleinen Flurstücks 944/6 bereits im Eigentum der Standortnutzer.

Da der Geltungsbereich im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, erfordert die geplante Nutzung als Industriegebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans.

1.3 Angebotsplan vs. vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Frage, ob der Bebauungsplan – entsprechend der Regel – als Angebotsbebauungsplan aufgestellt oder aber ausnahmsweise ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, war Gegenstand eingehender Vorüberlegungen in den städtischen Gremien.

Die Stadt hat sich entschieden, es letztlich bei der Regel zu belassen, also einen Angebotsbebauungsplan aufzustellen. Eine Abweichung davon hätte erfordert, dass die Grundstückseigentümer/-nutzer der Stadt konkrete, dann auch verbindlich festzuschreibende einzelne Investitionsvorhaben vorgestellt hätten. Das war, wie sich in Vorgesprächen mit den ansiedlungswilligen Unternehmen ergeben hat, derzeit mit der dann gebotenen Detailschärfe noch nicht möglich. Deshalb zieht es die Stadt vor, einen rechtssicheren Rahmen für die Ausweisung eines GI-Gebiets (gerade auch im Interesse der Anlieger) zu ziehen und auf die detaillierten Festsetzungen zu einem konkreten Industrie-Bauvorhaben, so wie sie in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen müssten, zu verzichten. Das scheint der Stadt deshalb vertretbar, weil sich jedes einzelne zulassungspflichtige Vorhaben ansiedlungswilliger Unternehmen im Planbereich in einem einzelnen öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren an den Zulassungsvoraussetzungen (gerade auch wegen seiner Emissionen) messen lassen muss, sei das ein Baugenehmigungsverfahren, ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren oder ein anderes öffentlich-rechtliches Zulassungsverfahren.

Eine Veräußerung des Plangebiets hält die Stadt für sehr unwahrscheinlich, weil die Unternehmen, in deren Eigentum sich das Gebiet befindet, nach ihren plausiblen Darlegungen sehr gute Wachstumsperspektiven haben. Gerade diese sollen, um die heimische Wirtschaft zu fördern, Arbeitsplätze im Stadtgebiet Langelsheim zu sichern und Abwanderungstendenzen von Unternehmen und Arbeitnehmern weiter vorzubeugen, mit der Planung mittel- und langfristig gesichert werden.

Entscheidend ist, was die städtebauliche Planung angeht, die Eröffnung und Sicherung, aber eben auch Begrenzung der industriellen Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten im Rahmen dieses Bebauungsplans. Dabei wird dieser Bebauungsplan Satzung also Rechtsnorm sein mit der Folge, dass es rechtlich bedenklich wäre, die Ausnutzung der angestrebten Festsetzun-

gen bereits im Vorfeld nur bestimmten juristischen oder privaten Personen zu ermöglichen. Dafür ist keine Festsetzungsmöglichkeit im BauGB eröffnet und eine dementsprechende vertragliche Bindung würde nach rechtlicher Prüfung der Stadt unwirksam sein.

Gerade auch insoweit kann der Weg einer spezifisch vorhabenbezogenen Planung nicht zielführend sein, denn auch auf diesem Wege wäre von einem Vorhabenträger nur die erstmalige Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und des Vorhabens geschuldet, ein Verkauf von Grundstücken nach Durchführung des Bebauungsplans aber nicht ausgeschlossen. Ganz unabhängig davon hätte die Stadt auch nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten, dem Wechsel des Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 5 BauGB zu widersprechen.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich, vorhandene Nutzungen

Der vorliegende Planbereich liegt im Süden der Stadt Langelsheim, im Taleinschnitt der Innerste und schließt jenseits der B 82 direkt an die freie Natur und Landschaft an. Der Planbereich in der Größe von ca. 9 ha liegt innerhalb der Industrie- und Gewerbezone, die sich am Südrand des Zentralortes Langelsheim erstreckt. Am Nordrand des Plangeltungsbereichs verläuft der Privatweg "Sülteweg", der als Wirtschaftsweg sowie Rad- und Wanderweg nach Lautenthal und in den südlich angrenzenden Harzwald dient. Teilweise nördlich und südlich entlang des gesamten Weges befinden sich wasserführende Gräben (Sültewegsgraben).

Der Geltungsbereich wird auf seiner nördlichen Seite durch ein weitläufiges beidseitig der Innerste liegendes Industriegebiet, im Nordwesten durch das geplante Industriegebiet „Sültefeld II“ und im Süden und Südwesten durch die freie Strecke der B 82 n begrenzt.

Östlich grenzen ein bewaldetes betriebszugehöriges Wohngrundstück, ein Vereinsheim eines Motorrad-Clubs und ein bewaldetes ehemaliges Tanklager an, die dem östlich anschließenden Industrie- und Gewerbegebiet „Kleines Sültefeld“ vorgelagert sind. Südlich der B 82 n am Rand des Hochwaldes des Harzes befindet sich eine Waldgaststätte. Die nächsten Wohngebiete befinden sich nördlich der Bahnlinie in ca. 200 – 250 m Entfernung.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 944/8, 953/4, 953/5, 944/6 und die Wegeflurstücke 958/11 (teilweise), 958/12 und 958/13.

Die Lage des Geltungsbereichs wird auf dem Titelblatt dieser Begründung dargestellt.

1.5 Bestehende Industriebetriebe Chemetal/Albemarle

Die nördlich angrenzenden Industrieflächen werden von den Firmen Albemarle, Chemetal, Synthomer, Imperial etc. genutzt. Die Größe des Betriebsgeländes beträgt ca. 265.000 m².

Die bestehenden Industrieanlagen summieren sich zu einem Umfang von ca. 645.000 m³. Die Betriebe werden über die L 515 für den Fahrverkehr und über ein DB-Anschlussgleis im Osten des Betriebsgeländes erschlossen.

1.6 Eigentumsverhältnisse, Wegerechte

Mit Ausnahme des Flurstücks 944/6 befinden sich der Plangeltungsbereich und die östlich angrenzenden Flurstücke 942/1 und 942/6 im Eigentum der standortnutzenden Industrieunternehmen Chemetal/Albemarle.

Auf der Wegefläche des Sültewegs (Flurstücke 958/8, 958/11, 958/12 und 958/13) ist im Grundbuch ein Wegerecht zugunsten der Feldmarkinteressentschaft Langelsheim eingetragen.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das aktuelle Landes-Raumordnungsprogramm ist mit Bekanntmachung vom 06.10.2017 in Kraft getreten. In der zeichnerischen Darstellung (M 1:500 000) ist lediglich die südlich angrenzende B 82 als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Weiter nördlich verläuft die Trasse einer „sonstigen Eisenbahnstrecke“.

Langelsheim liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen, in der u.a. die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit sowie die Arbeitsmarktschwer-

punkte gestärkt werden sollen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2008) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) ist am 01.06.2008 in Kraft getreten. Die 1. Änderung (Weiterentwicklung der Windenergienutzung 2011/2012) befindet sich noch im Aufstellungsverfahren.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist die Kernstadt Langelsheim als Grundzentrum im Verflechtungsbereich von Ober- und Mittelzentren ausgewiesen, auf das die städtebauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde auszurichten ist. Der Stadt Langelsheim ist die Entwicklungsaufgabe Gewerbe und Industrie zugeordnet. Die südlich angrenzende B 82 ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Am Nordrand des Bebauungsplangebietes ist ein regional bedeutsamer Reitweg ausgewiesen.

Südlich der B 82 erstreckt sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an, das zusätzlich als Vorranggebiet für ruhige Erholung und als Vorbehaltsgebiet für Land- und Forstwirtschaft / besondere Schutzfunktionen des Waldes ausgewiesen ist und in dem ein regional bedeutsamer Radwanderweg verläuft.

Langelsheim nimmt die Funktion eines teilräumlichen Arbeitsmarktzentrums wahr.

Allgemeine Ziele der beschreibenden Darstellung, welche für den Bebauungsplan L 124 beachtlich sein können, sind u.a.:

- Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und gewerblicher Bauflächen hat der Funktion des Zentralen Ortes zu entsprechen
- Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll auf eine funktional sinnvolle Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen hingewirkt werden. Hierbei soll das Leitbild der Dezentralen Konzentration berücksichtigt werden
- Städte und Gemeinden sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne für neue gewerbliche und industrielle Bauflächen prüfen, ob geeignete Altgewerbe- oder Altindustriegebiete bzw. ungenutzte oder brachliegende Flächen in Gewerbe- oder Altindustriegebieten in Anspruch genommen werden können. Dabei soll die siedlungsökologische Bedeutung dieser Brachen und ihre Bedeutung für die siedlungsbezogene Freiraumversorgung angemessen berücksichtigt werden. Brachgefallene Altgewerbe- und Altindustriegebiete sollen nur dort vorrangig in Anspruch genommen werden, wo solche Gebiete infrastrukturell gut angebunden sind und in einer funktional sinnvollen Zuordnung zu Wohngebieten stehen

2.2 Flächennutzungsplan, Siedlungs- und Landschaftsstruktur

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb einer ausgedehnten Gewerblichen Baufläche (G) und ist dessen letzter noch nicht baulich genutzter Teilbereich. Die nächsten Wohngebiete befinden sich ca. 300-400 m nördlich. Im Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich mit den angrenzenden Bereichen außerdem als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Böschungsbereiche der südlich angrenzenden B 82 sind als planfestgestellte Grünflächen der B 82 dargestellt.

Landschaftsräumlich gehört das Plangebiet zum Südrand des Siedlungsbereichs Langelsheims. Südlich der angrenzenden B 82 erstreckt sich der Natur- und Landschaftsbereich des Harzes.

2.3 Satzungen, Bebauungspläne, Planungsrecht

Das Plangebiet grenzt an folgende Bebauungspläne:

- nördlich: L 122 „Sültefeld I“
- nordwestlich: L 123 „Sültefeld II“
- weiter östlich: L 129 „Kleines Sültefeld I-Neuaufstellung“

In den Bebauungsplänen L 122 und 123 sind Industriegebiete mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Im Bebauungsplan L 129 sind im nächstgelegenen Teilbereich Industriegebiete mit Nutzungsbeschränkungen und im weiter östlich gelegenen Teilbereich Gewerbegebiete festgesetzt.

Die direkt östlich angrenzenden Flurstücke 942/1 bzw. 942/6 (Wohngrundstück, Motorradclub

und Wäldchen) liegen im Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch.

3 Fachplanungen, fachliche Planungsvorgaben

3.1 Natur und Landschaft, Artenschutz (näheres im Umweltbericht)

Es handelt sich hauptsächlich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche zwischen intensiv genutztem Industriegebiet und der vielbefahrenen B 82. Am Nordrand verläuft ein Wirtschafts- und Wanderweg mit wasserführenden Seitengräben. Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Geltungsbereich. Das Gebiet liegt im Höhenbereich von ca. 205 bis ca. 220 m üNN und fällt mit 11- 14 % nach Nordwesten ab.

Am Ostrand grenzt ein kleiner Waldbereich mit baulichen Nutzungen (Wohnhaus und Motoradclub) an, der sich ebenfalls im Eigentum der industriellen Standortnutzer befindet. Der südwestlich angrenzende Gehölzbereich wurde als Kompensationsmaßnahme für den Bau der B 82n angelegt.

Südlich der B82 grenzt der Hochwald des Harzes an, der hier zum „Naturpark Harz“ gehört. Dieser wird teilweise vom Landschaftsschutzgebiet „Harz“ (Landkreis Goslar) überlagert (Schutzzone H = Hauptgebiet). Nach der Verordnung über das LSG „Harz“ ergeben sich für den nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Beschränkungen.

Die Bewertung des Bebauungsplanes L 124 hinsichtlich der Konfliktpotentiale zu Natur und Landschaft erfolgt im Umweltbericht (Teil II der Begründung).

3.2 Wasserschutz, Wasserrecht

Nach dem RROP 2008 ist der Plangeltungsbereich weder von Vorrang- noch von Vorbehaltsgebieten der Trinkwassergewinnung betroffen.

Im nördlichen Randbereich verläuft südlich und teilweise nördlich des Sültewegs der wasserführende „Sültewegsgraben“, Gewässer III. Ordnung. Ca. 300 m nordwestlich-westlich verläuft die Innerste, Gewässer II. Ordnung.

3.3 Bodenrecht, Bodenverhältnisse, Bergbaurecht

Umgebungsbelastung mit Schwermetallen

Der Innerstebereich mit seinen Randflächen ist als Ablagerungsbereich für Schwermetalle aus der Hüttenzeit einzustufen.

Der Plangeltungsbereich liegt im Teilgebiet 3 der Bodenplanungsgebietsverordnung Harz im Landkreis Goslar. Demnach sind in den Böden hohe Schadstoffgehalte zu erwarten (Blei 400 - 1.000 mg/kg oder Cadmium 2,0 - 10,0 mg/kg).

Deshalb kann es nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu Überschreitungen des Prüfwertes für Wohnnutzungen kommen, z.B. hinsichtlich Blei (400 mg/kg)

Schutzwürdige Böden (s. Umweltbericht)

Um Langelsheim herum haben sich in dem flachwelligen, lösbedeckten Becken Bodenqualitäten mit angemessenem landwirtschaftlichem Ertragspotential entwickelt.

Erdfallgefährdung, Baugrund

Im Untergrund des Planungsgebietes können nach dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie lösliche Karbonatgesteine aus dem Muschelkalk in einer Tiefe anstehen, in der durch irreguläre Auslaugung lokale Verkarstungserscheinungen möglich sind. Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsbereich nicht bekannt. Die nächsten bekannten Erdfälle liegen mehr als 1 km entfernt nordwestlich des Planungsgebietes.

Da es im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird das Plangebiet formal den Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach dem Kartenserver des LBEG steht im Plangebiet teilweise setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen und um Lockergesteine mit

geringer Steifigkeit (marine, brackische und fluviatile Sedimente). Bei Bauvorhaben sind deshalb die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen von Baugrunderkundungen zu untersuchen.

Bergbaurecht

Das Plangebiet liegt im Erlaubnisfeld „Westharz-Verkleinerung“, mit dem der Bergbauunternehmer das Recht erworben hat, in dem festgelegten Gebiet nach bestimmten Bodenschätzen zu suchen. Da es jedoch weder einen bergbaulichen Planfeststellungsbeschluss, noch einen zugelassenen Betriebsplan für den Bebauungsplanbereich gibt, bestehen nach dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie keine Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren.

3.4 Denkmalschutz, Archäologie

Baudenkmale

Im Planungsgebiet und in seinem nahen Umfeld befinden sich keine Baudenkmale im Sinne von § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Archäologie

Von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass im Plangeltungsbereich mit Funden und Befunden zu rechnen ist.

3.5 Kampfmittel

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem ehemaligen Rüstungsalblastengebiet. Die Bezirksregierung Hannover, Dez. 505-Kampfmittelbeseitigung hat am 19.03.2003 mitgeteilt, dass auf den zur Verfügung stehenden Luftbildern keine Bombadierung im Plangeltungsbereich erkennbar ist. Am 04.04.2003 wurde im Plangeltungsbereich im Auftrag der Chemetall GmbH seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine weitere Luftbildauswertung durchgeführt. Als Ergebnis wurde mitgeteilt, dass auf den zur Verfügung gestandenen Luftbildern keine Bombadierung erkennbar sei.

3.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Fahrverkehr

Das Plangebiet grenzt südlich an die freie Strecke der B82, für die die Zufahrtenbeschränkung und das Anbauverbot gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gelten.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über das nördlich angrenzende Industriegelände von der vorhandenen Betriebszufahrt an der Landesstraße L 515 geplant.

Die B 82 gehört zum Militärstraßengrundnetz.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen im Zusammenhang mit Eigenerzeugungen (Strom). Brauchwasser wird z.T. über ein Einlaufbauwerk der Innerste entnommen und den einzelnen Verbrauchern des Industriestandortes zugeführt.

Abwasser und Oberflächenwasser wird der betriebseigenen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt. Das mechanisch und chemisch gereinigte Abwasser wird über die kommunale Sammelleitung der Abwasserbehandlungsanlage der Stadt Clausthal-Zellerfeld zugeführt. Unbelastete Oberflächenwässer werden in Vorfluter eingeleitet.

Durch das Plangebiet verlaufen keine Hauptver- und -entsorgungsleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation).

Löschwasser

Die Stadt Langelsheim stellt über ihr Leitungsnetz den Löschwasserbedarf für den Brandgrundschutz zur Verfügung (1600 l/min bzw. 96 m³/Std. für eine Löschzeit von 2 Std.). Der darüber hinausgehende Löschwasserbedarf für den jeweiligen Objektschutz ist vom jeweiligen Betrieb/Eigentümer selbst vorzuhalten.

Der Löschwasserbedarf für GI- und GE-Gebiete gemäß Arbeitsblatt 405 des DVGW beträgt abhängig von der Gefahr der Brandausbreitung 96 – 192 m³/Std. für eine Löschzeit von 2 Std.

3.7 Erholung und Naherholung

Der südlich der Stadt gelegene Harzrand ist eine attraktive Zone für Erholungssuchende und für die Naherholung der Einwohner Langelsheims. Ausgeschilderte Wanderwege in die Bereiche des Harzrandes oder des Innerstetales verlaufen durch das nähere Umfeld des Plangebietes L 124. Dabei ist insbesondere der am Nordrand des Geltungsbereichs verlaufende Wirtschafts- und Freizeitweg „Sülteweg“ eine der wesentlichen südlichen Anbindungen der Stadt in die freie Landschaft. Ausgehend von diesem Anbindepunkt entwickeln sich Verbindungen in den Bereich Harzrand, Innerstetal, Sülteberg, Wolfshagen i. H., Lautenthal i. H. In der „Rad –und Wanderkarte Nordwestharz“ ist der Weg als „empfohlene Radwanderroute“. Ein Wegerecht ist hierfür nicht eingetragen.

3.8 Agrarstruktur, Belange der Landwirtschaft

Die vorhandene Agrarstruktur wird durch die Inanspruchnahme der ca. 8 ha großen Ackerflächen betroffen. Da sich der Bereich jedoch schon seit längerem im Eigentum der industriellen Standortnutzer befindet, geschieht die Überplanung im Einvernehmen mit den betroffenen landwirtschaftlichen Pächtern.

Für den am Nordrand des Plangebietes verlaufenden Rad-/Wanderweg ist im Grundbuch ein Wegerecht zur Erschließung von westlich der B 82 liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eingetragen.

3.9 Jettieffflugkorridor

Das Plangebiet befindet sich in einem 10 km breiten Jettieffflugkorridor, in dem Flughöhen von ca. 200 m über Grund die Regel sind.

4 Städtebauliche Entwicklung und Konflikte

4.1 Historische Entwicklung des Industriestandortes Langelsheim

Erste Impulse für die industrielle Entwicklung entstanden im frühen 16. Jahrhundert durch die Verhüttung der in Rammelsberg von Goslar gewonnenen Erze, außerhalb der unmittelbaren Peripherie der alten Reichsstadt.

In der Folge der verkehrlichen Entwicklung, insbesondere der Bahnerschließung in Verbindung mit dem technologischen Wandel und der Einführung neuer Produktpaletten, entstanden nach und nach aus der Hüttenindustrie überwiegend chemisch metallurgische Industriebereiche. Dieser Prozess ist nicht abgeschlossen und dauert noch an.

Am Standort Langelsheim ergibt sich gegenwärtig die Möglichkeit der langfristigen Standortsicherung durch Nutzung und Ausweitung vorhandener industrieller Flächen, im Zusammenhang mit der Möglichkeit der Schaffung, des Erhaltens und der Sicherung von Arbeitsplätzen.

Die Weiterverwendung vorhandener industrieller Flächen ist ein wesentliches Erfordernis der funktionalen Entwicklung der Stadt Langelsheim. Dies trifft insbesondere für die historischen Industrieflächen zu, die aufgrund historischer Technologien durch Schadstoffe unterschiedlich belastet sind.

Nördlich der vorhandenen Industrieflächen haben sich Wohngebiete entwickelt. Industrie- und Wohnbereiche sind im Laufe der Zeit zusammengewachsen.

4.2 Städtebauliche Konflikte

Aufgrund dieser gewachsenen Gemengelage kann ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Industrie mit räumlicher Trennung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB nicht in ausreichendem Maße eingehalten werden kann. Die schutzwürdigen Wohnbereiche unterliegen einer historisch gewachsenen Vorbelastung. Es ist mithin eine klassische Gemengelage entstanden, so dass der Lösungsansatz nur darauf angelegt sein kann, Verschlechterungen zu vermeiden.

Eine Aufgabe des Industriestandortes ist weder sachlich noch wirtschaftlich diskutabel. Die Industriebetriebe, die im Bereich der Stadt Langelsheim ansässig sind, sind wesentliche Erwerbsquellen der Stadt. Alternativen dazu bestehen nachhaltig nicht.

Aufgrund der Lage der vorhandenen Industrieflächen und des Bebauungsplanes L 124 zu vorhandenen Wohnflächen und der ebenfalls zu berücksichtigenden Einwirkung benachbarter gewerblicher Flächen sind deshalb zur Sicherstellung eines verträglichen Miteinanders für die hinzukommende industrielle Nutzung Einschränkungen bestimmter Emissionen erforderlich. Als Grundlage für die diesbezügliche Klärung sind verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben worden. Diese Gutachten sind bei der Stadtverwaltung Langelsheim einsehbar.

4.3 Störfallgefährdung

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan L 122 „Sültefeld I“- 1. Änderung sind mit Ausnahme des Teilgebiets GI₁, das am nächsten zu Wohngebieten liegt, Anlagen der chemischen Industrie, die unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV vom 27.06.1980 fallen, zulässig. Die im daran nördlich angrenzenden Industriegebiet nach § 34 BauGB befindlichen Industriebetriebe sind als Betriebsbereich gemäß § 12 BImSchV (Störfallverordnung) eingestuft.

Für den aktuellen Bebauungsplan L 124 „Sültefeld III“ wurde im Auftrag der Stadt Langelsheim unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie (Artikel 13) vom TÜV-Nord ein Gutachten zur Frage erstellt, ob die geplante Erweiterung der Betriebsbereiche der Industriebetriebe Chemetall/Albemarle verträglich mit der bestehenden Nutzung im Umfeld des Plangebiets ist oder ob zur Sicherstellung einer dementsprechenden Verträglichkeit Nutzungsbeschränkungen geboten sind.

Dabei wird von einer Ansiedlung von Anlagen ausgegangen, die hinsichtlich des Gefahrenpotentials und dem ihnen zuzuweisenden „angemessenen Abstand“ nach Leitfaden KAS 18 im Allgemeinen dem der bestehenden Anlagen entsprechen. Damit beschränkt sich die Untersuchung der Verträglichkeit auf die nachbarschaftliche Situation im Umfeld von 250 m (den bestehenden Anlagen derzeit größten zugewiesenen Abstand nach Leitfaden KAS 18).

Im Gutachten wird zusammenfassend festgestellt, dass das Plangebiet Sültefeld III für die vorgesehenen Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie gut geeignet ist und - wenn überhaupt - nur einzelne, lokal auftretende Konflikte leicht im Rahmen der jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen und zu bewältigen sind, wenn die geplante Anlage, deren tatsächlicher angemessener Abstand und Standort und mithin die Ausdehnung der von deren Abstandswert tatsächlich erfassten Fläche bekannt ist. Eine detaillierte Zusammenfassung der Untersuchung ist im Umweltbericht dargestellt.

4.4 Emissionen (näheres siehe Umweltbericht)

Bedingt durch die Lage der Industriestandorte im Süden der Stadt Langelsheim ergeben sich für das Miteinander mit im Umfeld gelegenen empfindlichen Nutzungen (Wohnen, Freizeit etc.) Vorbelastungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind mögliche Konflikte zu klären, mit dem Ziel, eine Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse durch die zukünftige Nutzung zu vermeiden.

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren für die nördlich angrenzenden und östlich gelegenen Industriegebiete wurden seinerzeit Gutachten zur Umgebungsverträglichkeit hinsichtlich verschiedener Emissionen erstellt u.a. Lärm, Gerüche, Staub). Diese Gutachten hinsichtlich Lärm und Gerüche wurden als Grundlage für das aktuelle Planverfahren entsprechend den Erweiterungszielen der ansässigen Industriebetriebe aktualisiert.

4.4.1 Schallemissionen (Gewerbelärm)

Die Nachbarschaft von nördlich angrenzender Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung ist historisch gewachsen und besteht seit vielen Jahren. Für derartige Nachbarschaftssituationen erfolgt die Geräuschbeurteilung i.S. von Abschnitt 6.7 der TA Lärm unter dem Aspekt einer Gemengelage. Die von den Geräuschen der geplanten Industriegebietsflächen am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Wohnnutzungen befinden sich im Norden bzw. Nordosten des Plangebiets. Darüber hinaus sind einzelne Wohnnutzungen südöstlich des Geltungsbereichs zu beachten. Für diese Nutzungen liegen lediglich teilweise rechtskräftige Bebauungspläne vor; die meisten benachbarten Wohnnutzungen befinden sich im sogen. „unbeplanten Innenbereich“ bzw. „unbeplanten Außenbereich“ nach § 34 bzw. § 35 BauGB).

Da die Immissionsgutachten für die v.g. vorhandenen Gebiete jeweils auf das sogen. „Irrelevanz-Kriterium“ gemäß Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm abgestellt wurden, welches bei mehrfacher Anwendung zu einer Überschreitung der maßgeblichen Bezugspegel um mehr als 1 dB(A) führt, wurden im Immissionsgutachten für die aktuelle Planung solche Zusatzbelastungen (Emissionskontingente) in Ansatz gebracht, für welche im Bereich der betrachteten Wohnnutzungen eine Unterschreitung der jeweils maßgeblichen Bezugspegel um mindestens 10 dB(A) nachgewiesen werden. Mit den danach festgesetzten Emissionskontingenten befinden sich die untersuchten Aufpunkte der empfindlichen Nachbarnutzungen nicht mehr im Einwirkungsbereich der betrachteten Industriegebietsflächen i.S. von Nr. 2.2 der TA Lärm, da sich durch die v.g. Zusatzbelastung rechnerisch lediglich eine Pegelerhöhung um 0,4 dB(A) ergibt, die messtechnisch nicht nachzuweisen ist (näheres siehe Umweltbericht).

4.4.2 Luftreinhaltung

Geruchsstoffimmissionen

Obwohl die geplante Industriegebietserweiterung im Vergleich zu den schon vorhandenen Betrieben größere Abstände zu Wohngebieten einhält, kann die Geruchssituation empfindlicher Nutzungen durch die geplante industrielle Nutzung beeinträchtigt werden.

Aus einer früheren Untersuchung (Erhebung der Geruchsimmissionssituation entsprechend VDI 3940 Bl. 1 im Bereich Langelsheim, iMA-Proj.-Nr. 12-05-02-S-Rev3, Büro iMA-Richter & Röckle, Stuttgart) in Verbindung mit der in Niedersachsen eingeführten Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ist bekannt, dass aus dem bestehenden Gewerbe-/Industriegebiet Geruchsstoffimmissionen freigesetzt werden. Diese Geruchsstoffemissionen führen in der umgebenden Bebauung zu Geruchsstoffimmissionen, die zum Teil in einzelnen Bereichen in der Gesamtbelastung **IG** deutlich über den Grenzwerten der GIRL liegen.

Vor diesem Hintergrund hat das Büro iMA, Stuttgart, am 23.05.2018 eine gutachterliche Stellungnahme zu Festlegungen zum Bebauungsplan verfasst (näheres siehe Umweltbericht).

Luftschadstoffe

In einigen Bereichen des Harzes und Teilen des Vorharzes und damit auch am Standort Langelsheim besteht aufgrund der natürlichen geogenen Situationen und der in der Vergangenheit hohen Intensität an Erzgewinnung und Verarbeitung insgesamt die Möglichkeit zur höheren Aufnahme von Schwermetallen als im übrigen Landesdurchschnitt. Insofern wird in den angrenzenden Bebauungsplänen Lagerung, Umschlag, Aufbereitung und Herstellung schwermetallhaltiger Stoffe auf geschlossene Produktionseinheiten und deren Räume beschränkt. Weiterhin sind offene Lagerplätze für staubende Güter nicht zugelassen und Emissionen i.S. der TA Luft über festgesetzte Schornsteinmindesthöhen in die freie Luftströmung bzw. nach oben abzuleiten.

Der nordwestlich und westlich angrenzende Bebauungsplan L 123 regelt zusätzlich, dass darüber hinaus die Anforderungen der seinerzeitigen VDI 2280 Ausgabe August 1977 zu beachten sind. Hiernach hat die Ableitung lotrecht mit einer Geschwindigkeit von mind. 700 m/s in einer Höhe von 5,00 m über Flachdach und/oder Sheddach und 2,00 m über First zu erfolgen. Anlagen der 1. BImSchV i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.03.1997 sind von der Festsetzung ausgenommen.

Stäube

In den angrenzenden Bebauungsplänen (L 122 „Sültefeld I“ 1. Änderung, L 123 „Sültefeld II“ und L 129 „Kleines Sültefeld I-Neuaufstellung“ sind hinsichtlich der im Umfeld gelegenen Wohn- und Mischnutzungen außerdem Beschränkungen zu „staubenden Gütern“ bzw. „staubenden Schüttgütern“ festgesetzt. Konflikte mit Staubemissionen liegen im Umfeld des Plangeltungsbereichs bisher allerdings nicht vor.

4.5 Regenwasserbewirtschaftung

Die Erweiterung der vorhandenen Industriegebiete um ca. 6,2 ha einschließlich des hohen Versiegelungsgrades von Industrieflächen führt zu einer Zunahme des anfallenden Oberflächenwassers, der mit Rückhalte- und/oder Versickerungsmaßnahmen zu mindern ist.

Als Grundlage für die Bemessung und Festsetzung eines geeigneten Rückhaltesystems wurde

in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine hydraulische Vorbemessung und eine hydraulische Vorplanung erstellt (näheres siehe Umweltbericht).

4.6 Verkehr der klassifizierten Straßen

Die DTV-Daten 2015 der südlich angrenzenden B 82 n betragen in Fahrtrichtung Goslar ca. 6.800 Pkw und ca. 640 Lkw sowie in Fahrtrichtung Langelsheim ca. 7.300 Pkw und 700 Lkw. Da im Plangeltungsbereich ausschließlich bauliche Nutzungen der industriellen Produktion zugelassen werden sollen, also keine nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie z.B. Betriebswohnungen und von der freien Strecke der B 82 n keine Zufahrten vorgesehen sind, sind diese Verkehrsmengen mit Ausnahme der Beurteilung der Störfallgefährdung des Verkehrs durch die geplante industrielle Nutzung (s. Umweltbericht) für die Bebauungsplanung nicht von wesentlicher Bedeutung.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß dem Ziel, für die nördlich ansässigen Industriebetriebe eine mittel- bis langfristige Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen, mit Industriegebiet (**GI**) festgesetzt.

Unter Beachtung der gutachterlich ermittelten emissionsschutzrechtlichen Einschränkungen (s. Ziff. 4.4) werden Industriegebiete (GI) festgesetzt und gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinsichtlich der höchstzulässigen Schallkontingenten - Tag/Nacht (d/B (A)) gegliedert:

GI 1- 60 / 45
GI 2- 62 / 47

Maß der baulichen Nutzung

Die Maße der baulichen Nutzung orientieren sich im Rahmen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO an den Festsetzungen der nördlich und westlich angrenzenden Bebauungspläne L 122 und L 123:

Grundflächenzahl	GRZ= 0,8
Baumassenzahl	BMZ= 6,0

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 25 m über der Oberkante der Sültewegs in der Mitte des Plangebiets festgelegt (206 üNN).

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden als sog. Flächenplan festgesetzt, damit die bauliche Nutzung innerhalb der Baugebiete flexibel bleibt gemäß den funktionalen Anforderungen der Industrie.

Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt.

Verkehrsflächen

Straßenverkehr

Der Bebauungsplan L 124 ist als Erweiterung des nördlich angrenzenden Industriegebietes vorgesehen. Die festgesetzten Baugebiete werden über den vorhandenen Industriestandort von der L 515 erschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht benötigt.

Der westlich angrenzende Bebauungsplan L 123 „Sültefeld II“ ermöglicht außerdem eine bisher nicht realisierte Anbindung über eine festgesetzte Privatstraße von der L 515 westlich der B 82n. Hinsichtlich der angrenzenden freien Strecke der B 82 n werden Zufahrtenbeschränkung und die Bauverbotszone von 20 m vom gebietsseitigen Fahrbahnrand beachtet.

Privatstraße/Sülteweg

Das westliche Teilstück des Sültewegs, das zwischen beidseitig angrenzenden Gräben verläuft

und an die o.g. Privatstraße des Bebauungsplans L 123 anschließt, wird als Privatstraße festgesetzt.

Das östlich Teilstück des Sültewegs wird als Industriegebiet **G11** festgesetzt, das an die Industriegebiete Gle1 und Gle2 des Bebauungsplans L 122 „Sültefeld I“ angrenzt.

Rad- und Wanderweg

Für den am Nordrand des Plangeltungsbereichs verlaufenden Rad- und Wanderweg wird eine Ausweichtrasse am Südrand des Plangebiets festgesetzt.

Wasserflächen

Der teilweise nordseitig des Sültewegs verlaufende wasserführende Graben und der südseitig des Sültewegs verlaufende Graben (Sültewegsgraben) werden als Wasserfläche der Zweckbestimmung „Graben“ festgesetzt.

Regenwasserbewirtschaftung

Im Tiefpunkt des Baugebiets G11 wird eine Fläche für ein Rückhaltebecken festgesetzt, von dem das Oberflächenwasser zeitverzögert dem Vorfluter „Sültewegsgraben“, der im nördlichen Randbereich des Baugebiets verläuft, zugeführt wird.

Grünordnerische Festsetzungen

Zur optischen Abschirmung des Industriegebiets ist am Südrand der Industriegebietserweiterung eine Grünfläche zur Entwicklung eines artenreichen Gehölzes mit mesophilem Gebüsch an den Waldrändern vorgenommen werden.

Zur zusätzlichen Eingrünung und Abschirmung ist am Nordrand des Wanderwegs eine einseitige Allee und am Rand der B82 eine Strauchecke festgesetzt.

Zur Durchgrünung der Industriegebiete sind je 2000 qm versiegelter Fläche ein Laubbaum aus der Artenliste anzupflanzen.

Bodenschutz

Gemäß Ziff. 3.3 wird der gesamte Plangeltungsbereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (**BP**). Die Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar in der Neufassung vom 31.03.2011 wird nachrichtlich übernommen.

5.2 Textliche Festsetzungen gemäß § 1 (4) Satz 1 Ziff. 2 BauNVO

(Externe Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften)

Schallkontingente-Industriegebiet GI 1

In dem Industriegebiet GI 1 dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet und betrieben werden, deren Schallkontingente LE,K nach DIN 45691 tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Ausnahmsweise zulässiges betriebsbezogenes Wohnen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Schallkontingente-Industriegebiet GI 2

In dem Industriegebiet GI 2 dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet und betrieben werden, deren Schallkontingente LE,K nach DIN 45691 tagsüber 62 dB(A) und nachts 47 dB(A) nicht überschreiten. Ausnahmsweise zulässiges betriebsbezogenes Wohnen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Gerüche

~~Im Plangebiet sind wegen der Geruchsimmisionsvorbelastung der Nachbarschaft des Industriegebiets "Innerstetal" grundsätzlich nur Anlagen zulässig, für die der Nachweis geführt wird, dass die zukünftige Gesamtgeruchsbelastung (IG) im Nachbarschaftsbereich des Plangebiets auf keiner Beurteilungsfläche den Immissionsrichtwert (IW) gem. der Tabelle 1 zu Nr. 3.1 der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.07.2009 (Nds. MBl 2009, 794) übersteigt.~~

~~Davon unberührt bleibt die Möglichkeit eines Antragstellers, im zukünftigen jeweiligen öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren für ein Vorhaben im Plangebiet nachzuweisen, dass die Geruchsemissionen so begrenzt sind, dass die Kenngröße der Zusatzbelastung (IZ) das Kriterium der Irrelevanz gem. der Nr. 3.3 GIRL einhält.~~

Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht hat die bislang vorgesehene textliche Festsetzung Nr. 1.3 „Gerüche“ für unwirksam erachtet. Die Festsetzung, die die Einhaltung der GIRL oder das Irrelevanzkriterium verbindlich vorschreibt, ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam, weil sie eine zusätzliche Eigentumsbeschränkung schafft, ohne von § 9 BauGB oder der BauNVO gedeckt zu sein. In Kenntnis dieser Entscheidung hat die Stadt ihre planerischen Erwägungen erneut überprüft und ist zu dem Ergebnis gelangt, künftig davon abzusehen, Geruchsemissionen im Plangebiet durch eine verbindliche textliche Festsetzung zu steuern.

Stattdessen wird nun bewusst ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser verfolgt keinen normativen Regelungsanspruch, sondern dient der Klarstellung und Information aller Planbetroffenen über die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, die unabhängig vom Bebauungsplan im jeweiligen Einzelzulassungsverfahren maßgeblich sind.

Folgender Hinweis wird in die Begründung und in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen:

„Im Plangebiet des Bebauungsplans „L 124 Sültefeld III“ können im Rahmen nachfolgender öffentlich-rechtlicher Zulassungsverfahren geruchsemitterende Anlagen nur zugelassen werden, wenn nach Maßgabe der jeweils einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten sind. Demnach wird nachzuweisen sein, dass die Gesamtgeruchsbelastung im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet oder das zu beurteilende Vorhaben die Kriterien der Irrelevanz erfüllt oder eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung anderer die Zumutbarkeit der Geruchsmission beeinflussender Kriterien ergibt, dass die Geruchsbelästigung nicht als erheblich zu qualifizieren ist. Die abschließende Beurteilung der Geruchsverträglichkeit erfolgt im zuständigen Genehmigungsverfahren durch die hierfür verantwortliche Behörde. Durch diesen Hinweis werden weder zusätzliche Anforderungen begründet noch Entscheidungen der Genehmigungsbehörden vorweggenommen.“

Maßgeblich sind hierbei die fachlichen Bewertungsmaßstäbe der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft 2021, Anhang 7), in die die frühere Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) integriert wurde.

Mit dieser Vorgehensweise wird ausdrücklich kein neuer oder zusätzlicher Prüfmaßstab eingeführt. Vielmehr wird transparent gemacht, dass die Beurteilung der Geruchsverträglichkeit in einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen kann. Die Stadt nimmt damit weder eine Vorwegnahme noch eine Bindung der immissionsschutzrechtlichen Entscheidung vor, sondern überlässt die konkrete Bewertung der zuständigen Genehmigungsbehörde im Einzelfall.

Der Hinweis erfüllt somit eine rein informatorische Funktion. Er macht für Vorhabenträger frühzeitig deutlich, welche Anforderungen sie realistischerweise zu erwarten haben, und verdeutlicht zugleich für die Nachbarschaft, dass der Schutz vor unzumutbaren Geruchseinwirkungen nicht auf die Ebene der Bauleitplanung verlagert oder abgeschwächt wird. Die Konfliktbewältigung erfolgt bewusst und sachgerecht im dafür vorgesehenen fachrechtlichen Verfahren.

Durch diesen Ansatz wahrt die Stadt einerseits ihr Planungsermessen und eröffnet andererseits ein Entwicklungspotenzial für industrielle Nutzungen, ohne den rechtlich gebotenen Nachbarnschutz zu relativieren. Der Bebauungsplan zieht damit einen rechtssicheren Rahmen, innerhalb dessen mögliche Geruchskonflikte nicht pauschal geregelt, sondern einzelfallbezogen und fachlich fundiert geprüft werden können.

Staubende Güter

Offene Lagerplätze für staubende Güter sind unzulässig.

Schwermetallhaltige Stoffe

~~Lagerung, Umschlag, Aufbereitung und Herstellung schwermetallhaltiger Stoffe, soweit deren Gehalte die Begrenzungen 3.1.5.5 der TA Luft überschreiten, darf nur in geschlossenen Produktionseinheiten und deren Räumen erfolgen.~~

Staubförmige Emissionen bei Umschlag, Lagerung oder Bearbeitung von festen Stoffen

~~Das Niedersächsische Obergericht hat die bisherige Festsetzung 1.5 „Schwermetallhaltige Stoffe“ für unwirksam erachtet, da sie auf die nicht mehr bestehende „Nr. 3.1.5.5 TA Luft“ verwies. Der unbestimmte Normverweis machte für die Planadressaten nicht erkennbar, welche technischen Anforderungen maßgeblich sein sollten und auf welche Fassung der TA Luft Bezug genommen werden sollte; sie verstieß damit gegen das Bestimmtheitsgebot.~~

Mit der Planänderung wird dieser Mangel behoben. Die Festsetzung bezieht sich nun eindeutig auf die TA Luft 2021, Nr. 5.2.3.6, und legt fest, unter welchen Voraussetzungen besondere Anforderungen an die Vermeidung staubförmiger Emissionen gelten. Die Festsetzung erfasst feste Stoffe im Sinne der Nr. 5.2.3.6 und knüpft an deren Gefährdungspotenzial durch relevante Inhaltsstoffe, nicht an pauschale Stoffgruppen, an.

Nr. 5.2.3.6 TA Luft 2021 regelt den Umgang mit festen Stoffen, die besondere Inhaltsstoffe enthalten können. Werden definierte Schwellenwerte in der Feinfraktion überschritten, sind die jeweils wirksamsten staubmindernden Maßnahmen anzuwenden. Die Regelung stellt sicher, dass erhöhte Schutzanforderungen nur greifen, wenn tatsächlich relevante Schadstoffgehalte vorliegen.

Die Festsetzung überträgt diese Systematik auf die Bauleitplanung, ohne zusätzliche Grenzwerte oder über die TA Luft 2021 hinausgehende Anforderungen einzuführen. Sie gilt unabhängig von der Genehmigungspflicht nach dem BImSchG und verankert einen immissionschutzrechtlich anerkannten Mindeststandard im Plangebiet. Die Festsetzung übernimmt bestehende fachrechtliche Standards und konkretisiert diese planungsrechtlich.

Im Plangebiet sind gewerbliche Nutzungen zulässig, bei denen ein industrieller oder gewerblicher Umgang mit festen Stoffen nicht ausgeschlossen ist. Während genehmigungsbedürftige Anlagen bereits dem immissionsschutzrechtlichen Fachrecht unterliegen, besteht für nicht genehmigungsbedürftige Tätigkeiten ein eigenständiger städtebaulicher Regelungsbedarf. Die Festsetzung dient daher der vorsorgenden Konfliktbewältigung und der Sicherung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie angrenzender schutzwürdiger Nutzungen. Eine unzumutbare Belastung der im Plangebiet zulässigen Betriebe ist nicht ersichtlich.

In der Abwägung wurden insbesondere berücksichtigt:

- das Interesse der Bevölkerung an einem wirksamen Schutz vor staub- und partikelförmigen Emissionen
- das Interesse der ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe an rechtssicheren und praktikablen Rahmenbedingungen
- das Gebot der Normenklarheit und Bestimmtheit

Die Stadt kommt zu dem Ergebnis, dass die Klarstellung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen durch eine eindeutige Bezugnahme auf die TA Luft 2021 sachgerecht ist. Die ge-

wählte Lösung wahrt die Interessen der Wirtschaft, da sie keine über das anerkannte Fachrecht hinausgehenden Anforderungen begründet. Die Belange des Immissionsschutzes und der Gesundheitsvorsorge erhalten gegenüber dem Interesse an einem vollständigen Verzicht auf eine entsprechende Regelung ein höheres Gewicht.

Die bisherige Festsetzung

„1.5. Schwermetallhaltige Stoffe: Lagerung, Umschlag, Aufbereitung und Herstellung schwermetallhaltiger Stoffe, soweit deren Gehalte die Begrenzungen 3.1.5.5 der TA Luft überschreiten, darf nur in geschlossenen Produktionseinheiten und deren Räumen erfolgen“

wird nun wie folgt neu gefasst:

„1.5 Staubförmige Emissionen bei Umschlag, Lagerung oder Bearbeitung von festen Stoffen: Für das Be- oder Entladen, Fördern, Transportieren, Bearbeiten, Aufbereiten oder Lagern fester Stoffe, die Stoffe nach Nummer 5.2.2 Klasse I oder II TA Luft 2021, nach Nummer 5.2.5 Klasse I TA Luft 2021 oder nach Nummer 5.2.7 TA Luft 2021 enthalten oder an denen diese Stoffe angelagert sind, sind die wirksamsten Maßnahmen anzuwenden, die sich aus den Nummern 5.2.3.2 TA Luft 2021 bis 5.2.3.5 TA Luft 2021 ergeben; die Lagerung soll entsprechend Nummer 5.2.3.5.1 TA Luft 2021 erfolgen. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn die Gehalte der besonderen Inhaltsstoffe in einer durch Siebung mit einer Maschenweite von 5 mm von den Gütern abtrennbaren Feinfraktion jeweils folgende Werte, bezogen auf die Trockenmasse, nicht überschreiten:

- Stoffe nach Nummer 5.2.2 Klasse I, Nummer 5.2.7.1.1 Klasse I oder Nummer 5.2.7.1.2 50 mg/kg,*
- Stoffe nach Nummer 5.2.2 Klasse II, Nummer 5.2.7.1.1 Klasse II oder Nummer 5.2.7.1.3 0,50 g/kg,*
- Stoffe nach Nummer 5.2.7.1.1 Klasse III 5,0 g/kg.*

5.3 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

5.3.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Ziff. 24 BauGB

Schallemissionen

Zusatzkontingente für dargestellte Richtungssektoren

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente (LEK, zus):

Bezugskordinaten x / y	Richtungs- sektor	Winkel	Zusatzkontingent LEK, zus in dB(A)
3591520,82 / 5755913,53	A	45° / 107°	6
	B	107° / 243°	8

Berechnung der Schallkontingente

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt hinsichtlich der festgesetzten Schallkontingente nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Hinsichtlich der in den dargestellten Richtungssektoren zulässigen Zusatzkontingente sind in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{ekj} durch $L_{ekj} + L_{ek, \text{zus}, k}$ zu ersetzen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Bezüglich der angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 "Geräuschkontingierung" verwiesen.

Umverteilung der Emissionskontingente

~~Bezüglich der angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 "Geräuschkontingierung" verwiesen. Eine Umverteilung der Schallkontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_GI nicht überschritten wird.~~

Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht hat die bislang getroffene textliche Festsetzung Nr. 2.3 , Satz 2 „Umverteilung der Schallkontingente: „*Eine Umverteilung der Schallkontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_GI nicht überschritten wird*“ für unbestimmt und mangels Rechtsgrundlage für unwirksam erachtet.

Unklar blieb dabei insbesondere, ob eine betriebsinterne oder betriebsübergreifende Umverteilung gemeint ist und nach welchen rechtlichen Mechanismen dies erfolgen soll.

Eine solche Entkopplung von Lärmrechten und Grundstücken überschreitet die Möglichkeiten der Baugebietsgliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO. Daher wird diese Formulierung ersatzlos gestrichen.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grund- und Oberflächenwasser von Außenflächen

Außenabstell- und Lagerflächen

Für die Herstellung der Befestigung von Außenabstell- und Lagerflächen ist ein Abflussbeiwert von mindestens 0,7 anzusetzen, wobei Schotter- und Kiesflächen nicht zulässig sind. Bei der Lagerung von wassergefährdenden Gütern sind diese Flächen jedoch dicht herzustellen.

Stellplatzflächen

Für die Herstellung der Befestigung von Stellplatzflächen und deren Fahrspuren ist ein Abflussbeiwert von mindestens 0,7 anzusetzen, wobei Schotter- und Kiesflächen nicht zulässig sind.

Rad- und Wanderweg

Der Rad- und Wanderweg ist in einer Breite von maximal 3 m und mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 anzusetzen. Die Befestigungsart richtet sich nach den jeweils allgemein anerkannten technischen Regeln für den ländlichen Wegebau.

Wasserdampfemissionen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden B 82 wird festgesetzt, dass mit baulichen Vorkehrungen zu verhindern ist, dass sich von den Industriegebieten G11 und G12 Wasserdampfemissionen auf der höhergelegenen B 82 niederschlagen, welche zu Glatteis gefrieren können.

5.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (**OK**) ist 206 üNN (ungefähre Höhe des am Nordrand verlaufenden Sültewegs in der Mitte des Plangebiets).

Untergeordnete funktionsbezogene Bauteile wie Schornsteine, Aufbauten von Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Antennen und solche Bauteile, die aufgrund ihrer offenen Konstruktion keine Gebäudewirkung entfalten, werden von dieser Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.

5.3.3 Stellung von Nebenanlagen und Garagen

Gem. § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, die gem. NBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, vom Waldrand der östlich angrenzenden Flurstücke 942/1 und 942/6 einen Mindestabstand

von 10 m und von der festgesetzten Grünfläche „Siedlungsgehölz“ von 2 m einzuhalten haben. Einfriedungen sind an der Grundstücksgrenze zugelassen.

5.3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Privatstraße

Die Privatstraße dient als interner Betriebsweg der Industriegebiete.

Rad- und Wanderweg

Der Rad- und Wanderweg ist in einer Breite von maximal 3 m und mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 anzusetzen. Die Befestigungsart richtet sich nach den jeweils allgemein anerkannten technischen Regeln für den ländlichen Wegebau.

Landwirtschaftlicher Verkehr für die westlich der B 82 gelegenen Wirtschaftsflächen ist uneingeschränkt gestattet.

5.3.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünfläche

Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist als artenreiches Gehölz aus überwiegend einheimischen Arten anzupflanzen und naturnah zu entwickeln. Dafür ist je 50 qm ein Baum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen. Die Fläche zwischen den anzupflanzenden Bäumen ist mit Landschaftsrasen anzusäen und der Sukzession zu überlassen. Es sind wahlweise mindestens 4 Arten zu verwenden, vorzugsweise die mit *) gekennzeichneten tiefwurzelnenden Arten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche *)
Carpinus betulus	Hainbuche *)	Quercus rubra	Roteiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Kirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche *)
Prunus padus	Traubenkirsche	Tilia cordata	Winterlinde *)
		Ulmus laevis	Flatterulme

Die Gehölzränder sind mit einem Abstand von maximal 2 x 2 m dicht und lückenlos mit Laubsträuchern der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen und naturnah zu entwickeln. Es sind wahlweise mindestens 4 Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn	Ligustrum vulgare	Rainweide
Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehdorn
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus spec.	Weißdorn	Rosa spec.	Wildrosen
Euonymus europ.	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Holunder

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche Zweckbestimmung Siedlungsgehölz sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, nicht zulässig.

Wasserfläche der Zweckbestimmung Graben

Es ist jährlich nur eine einseitige Mahd mit Schonung der Böschungsfüße durchzuführen. Grundräumungen zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Gewässerabflusses sind nur punktuell zulässig. Die Baugrenze des südlich angrenzenden Industriegebiets GI1 wird aus Gründen des Naturschutzes 5 m vom südlichen Graben ferngehalten.

Der nördliche Graben darf für maximal drei Überfahrten von jeweils maximal 10 m Breite verrohrt werden. Der südliche Graben darf für maximal sechs Überfahrten von jeweils maximal 10 m Breite verrohrt werden.

Bei Veränderung des Grabenprofils ist eine Hochstaudenfluransaat mit Ufermischung 07 von Rieger-Hoffmann oder vergleichbar durchzuführen.

Durchgrünung der Industriegebiete

In den Industriegebieten ist je 2000 qm versiegelter Fläche ein Baum zu pflanzen. Es sind mindestens drei Arten aus der Artenliste Nr. 4.1 zuzüglich der Art Walnuss (*Juglans regia*) zu pflanzen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist im Abstand von maximal 2 m lückenlos mit Laubsträuchern der Artenliste nach Ziff. 4.1 zu bepflanzen.

Baumpflanzungen innerhalb des Rad- und Wanderwegs

Innerhalb der Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Rad- und Wanderweg ist je mindestens 15 lfm ein Baum wahlweise aus der Artenliste Nr. 4 als Baumreihe zu pflanzen. Es sind höchstens 2 Arten zu verwenden.

Eingrünung der Regenwasserrückhalteanlage

Die Unterhaltungsumfahrten des Rückhaltebeckens sind als Extensivrasen mit Regiosaatgut Grundmischung 2020 UG 6 der Firma Saaten Zeller anzusäen und extensiv zu unterhalten.

Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die festgesetzten Anpflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB durchzuführen. Maßnahmen nach den textlichen Festsetzungen Ziff. 5.1 - 5.6 dieses Bebauungsplanes sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der nächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) abschnittsweise durchzuführen.

Qualität der Pflanzen

Für die in den textlichen Festsetzungen Ziff. 5 vorgesehenen Bepflanzungen gilt folgendes:

- a) Pflanzqualitäten: Sträucher: mind. 1 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm
Bäume: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm
- b) Die Gehölze sind einer Anwuchspflege gemäß DIN 18916 zu unterziehen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen.
- c) Es sind Gehölze forstlicher Herkunft aus dem Herkunftsgebiet 4 zu verwenden.

Zeitpunkt der Pflanz- und Pflegemaßnahmen

Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen nach den textlichen Festsetzungen sind im Privatbereich spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) vom jeweiligen Grundstückseigentümer bauabschnittsweise durchzuführen.

6 Planungserhebliche Belange und Abwägung

6.1 Volkswirtschaftliche Belange

Die gewerbliche Wirtschaft bildet die Lebensgrundlage für die Stadt Langelsheim. Sinnvolle und zielgerechte Weiterentwicklung von Anlagen mit zukunftsorientierter Technologie bildet die Basis für die Sicherung der Stadt Langelsheim als Industriestandort.

Der Ausbau der industriellen Anlagen lässt einen Zuwachs an Arbeitsplätzen erwarten und damit eine Langfristsicherung bestehender Arbeitsplätze. Es ist weiter davon auszugehen, dass im Gefolge der beabsichtigten hohen Investitionen auch die Grundlage für die Ansiedlung von Folgeindustrien oder Folgegewerben geschaffen werden. Bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten an den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriestandorten werden sich positive Auswirkungen auch auf die örtlichen und regionalen Wirtschaftszweige ergeben. Somit ist mit wesentlichen Impulsen für das Wirtschaftsleben der Stadt Langelsheim zu rechnen.

6.2 Belange der Raumordnung und Regionalplanung

Raumordnerisches Ziel des Kernorts Langelsheim

Der Bebauungsplan orientiert sich am raumordnerischen Ziel des Kernorts Langelsheim als teilräumliches Arbeitsmarktzentrum.

Abstand zu Waldflächen

Der in der Regionalplanung als Grundsatz formulierte Abstand zu angrenzenden Waldflächen ist im südlichen Bereich des Geltungsbereiches zu vernachlässigen, da hier der als bedeutsam geltende Verkehrsweg (B 82) als trennende Zäsur gilt und einen ausreichenden baulichen Abstand zur Planungsfläche generiert.

Da das Plangebiet die letzte bedeutende potentielle Entwicklungsfläche für industrielle Nutzungen in Langelsheim ist und insbesondere die einzige Erweiterungsfläche der ansässigen Industriebetriebe darstellt, geht die Stadt Langelsheim davon aus, dass diese Fläche im Sinne der sparsamen Verwendung der begrenzten Ressource Grund und Boden soweit für industrielle Nutzungen zur Verfügung gestellt werden soll wie nach den Geländebeziehungen bautechnisch vertretbar ist.

Nach Einschätzung der Stadt Langelsheim erfolgt durch die geplante der B 82 vorgelagerten Grünfläche für ein anzupflanzendes Siedlungsgehölz und durch die geplante Ersatztrasse für den Radwanderweg mit Alleebäumen aus Sicht des Landschaftsbildes und des Naturschutzes eine ausreichende Trennung zum Hochwald des Harzes.

Regional bedeutsamer Radwanderweg

Der das Plangebiet querende Sültefeldweg als regional bedeutsamer Radwanderweg wird an den Südrand des Plangebiets verlegt und im östlichen Bereich bis zum außerhalb des Plangeltungsbereichs liegenden öffentlichen Weg „Sültefeld“ fortgeführt.

6.3 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der für den Plangeltungsbereich Gewerbliche Baufläche (G) darstellt.

Zu Beginn des Planverfahrens hat die Stadt geprüft, ob überhaupt ein Bebauungsplan für das Plangebiet aufgestellt werden soll, der gerade auch die räumliche Erweiterung der nördlich des Plangebiets bereits ansässigen Unternehmen Chemetal/Albemarle (Chemiestandort Innerstetal) ermöglicht.

Für die Entscheidung einen Bebauungsplan aufzustellen sind die städtebaulichen Erwägungen maßgebend, die sich in Ziff. 1.2 und 4.2 der Planbegründung bereits dargestellt finden. Hierauf und auf die in Ziff. 4.3 und 4.4 dargestellten Vorklärungsprozesse, insbesondere im Hinblick auf die Emissionsverträglichkeit der zukünftigen industriellen Nutzungen, wird verwiesen.

6.4 Alternativenprüfung der Stadtentwicklung

Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan soll entsprechend der Darstellung Gewerbliche Baufläche (G) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Langelsheim ein Industriegebiet im Sinne von § 9 der Baunutzungsverordnung für die Erweiterung der ansässigen Industriebetriebe Chemetal GmbH und Albemarle Germany GmbH entwickelt werden, um eine langfristige Sicherung der Betriebsstandorte und eine positive Entwicklung der Arbeitsplätze am Ort zu erreichen.

Siedlungsstruktur

Hinsichtlich der örtlichen Siedlungsstruktur ist insbesondere die historische Entwicklung des Industriestandortes Langelsheim zu beachten. Die Nutzung historischer industriell-gewerblicher Flächen am südlichen Stadtrand beidseitig der Bahnlinie und an der B82 ist ein wesentliches Kriterium des funktionalen Erhalts und der Entwicklung der Stadt Langelsheim.

Da das Plangebiet im südlichen Industriegürtel der Stadt das einzige noch nicht industriell genutzte Gebiet darstellt, hat die Stadt Langelsheim die grundsätzliche Entscheidung für die Gebietsentwicklung bereits im Jahr 2000 auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung als Gewerbliche Baufläche (G) getroffen.

In den vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen sind keine geeigneten und keine ausreichend großen Flächen für eine industrielle Weiterentwicklung vorhanden. Außerdem stehen aufgrund des Trennungsgebots zu Wohnnutzungen und anderen empfindlichen Nutzungen nach dem BauGB und dem BImSchG in Langelsheim keine weiteren ausreichend großen Gebiete zur Verfügung.

Standortbedingungen der ansässigen Betriebe

Die Entwicklung der chemischen Industrie am Südrand der Stadt hat in den letzten Jahren zu einer Verdichtung in den vorhandenen Anlagen geführt. Die Kapazitätsreserven sind mittlerweile weitestgehend erreicht. Deshalb stehen für aktuelle Investitionen und für zukünftige weitere Investitionsvorhaben nur eine Erweiterung der vorhandenen Betriebsflächen in die südöstlich angrenzende „Baulücke“ des vorliegenden Plangebiets oder alternativ eine Auslagerung betrieblicher Teilprozesse zur Disposition, aufgrund des begrenzten örtlichen Flächenpotentials ggf. sogar in eine andere Gemeinde.

Letztere Alternative könnte die Optimierung der Produktionsabläufe und damit deren Wirtschaftlichkeit gefährden. Außerdem würde eine Auslagerung an einen anderen Produktionsort einen bedeutenden Arbeitsplatzverlust am Ort verursachen, der die Wirtschaft der Stadt wesentlich schwächen würde.

Auswahl des Plangebiets

Auf dieser Grundlage wurde sowohl aus siedlungsstrukturellen und planungsrechtlichen Gründen als auch aus betriebs- und volkswirtschaftlichen Erwägungen das vorliegende Plangebiet als Erweiterungsgebiet der ansässigen Industriebetriebe Chemetall GmbH und Albemarle Germany GmbH ausgewählt.

6.5 Grundsätze der Bauleitplanung gem. §§ 1, 1a BauGB

Sparsame Verwendung von Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Dieses bauplanungsrechtliche Gebot wurde bei der Flächenauswahl beachtet. Die Fläche wird bereits an drei Seiten von vorhandenen bzw. von geplanten Industrieflächen umgeben und stellt gem. der Regionalplanung und der Flächennutzungsplanung die letzte verfügbare Freifläche für industrielle Nutzungen dar.

Verträgliches Miteinander von Gewerbe und Wohnen

Der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Abwägungsprozess bezieht sich in seinen wesentlichen Inhalten auf folgende Konfliktsituationen:

- den Entwicklungszielen für die Stadt Langelsheim, wie sie im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Goslar und im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan dargestellt sind. Danach soll die Stadt Langelsheim zur Sicherung seiner wirtschaftlichen Grundlage zum Gewerbe- und Industriestandort am Harzrand ausgebaut werden
- den Schutz der Wohnbevölkerung in den Baugebieten, die sich in der Vergangenheit an die vorhandene Industriefläche angelagert haben.
- den Schutz von Umwelt und Natur.

Die Nachbarschaft von Industrie und Wohnstandort ist historisch gewachsen, wobei ein Heranrücken der Wohnbebauung an die Industrieflächen in der Vergangenheit billigend in Kauf genommen wurde. Insofern kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme besondere Bedeutung zu. Dass das Plangebiet grundsätzlich geeignet ist, eine industrielle Nutzung aufzunehmen, wurde unter dem Gesichtspunkt des § 50 Satz 1 BImSchV sowie der StörfallVO (12. BImSchV) gutachterlich vorgeklärt.

Die Gesamtkonzeption des Planes ist darauf ausgelegt, dass die Auswirkungen des Bebauungsplanes L 124 keine bedeutende Verschlechterung der Nachbarschaftssituation hervorrufen

(§ 1 Abs.6 Ziff.1 BauGB). Die Fortnutzung der bestehenden Betriebseinrichtungen und deren Erweiterung in den Geltungsbereich des B-Planes L 124 hinein führen nach Ziff. 5.1 des Umweltberichts, unter der Voraussetzung, dass diese nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsfähig sind und die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Emissionen eingehalten werden, keine wesentlichen Verschlechterungen der derzeitigen Wohnverhältnisse herbei.

Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung gem. § 1 Abs. 6 Ziff.3 BauGB werden durch die Festsetzung einer Ersatztrasse für den durch die Erweiterungsplanung wegfallenden Rad- und Wanderweg (Sülteweg) beachtet.

6.6 Waldrecht

Abstand zum Gehölz an der B82

Der südwestlich angrenzende Böschungsbereich der B82 wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der B82n ca. im Jahre 2002 von der Straßenbauverwaltung als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in das Landschaftsbild durch die neue Trasse der B 82 angelegt. Der Maßnahmenbereich hat eine Fläche von ca. 1 ha.

Gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan wurde die Fläche mit 2 Gehölzinseln aus je 1 Stück *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Quercus robur* (Stieleiche) und *Tilia cordata* (Winterlinde) bepflanzt (Pflanzfläche gesamt ca. 700 qm). Am industriegebietsseitigen Böschungsfuß wurde ein 300 m langer und ca. 10 m breiter, mehrreihiger Gehölzstreifen aus standortheimischen Straucharten angelegt (Pflanzfläche gesamt ca. 3.000 qm). Die verbleibenden Böschungflächen (ca. 6.300 qm, > 60 % der Gesamtfläche) wurden mit Landschaftsrasen angesät und der Sukzession überlassen. Nach dem plangemäßen Pflegekonzept sind die Sukzessionsflächen alle 5-10 Jahre zu mähen, um zu starken Gehölzaufwuchs zu vermeiden.

Da auf der gesamten Fläche im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der B82n nur 6 Waldbäume nach der Liste der Waldbaumarten angepflanzt wurden und über 60 % der Gesamtfläche als Landschaftsrasen-/ Sukzessionsfläche angelegt wurde, die alle 5-10 Jahre zu mähen ist, um zu starken Gehölzbewuchs zu vermeiden, kann die Kompensationsfläche planungsrechtlich nicht als Wald eingestuft werden. Nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan ist nicht beabsichtigt, dass die Kompensationsfläche einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima „Wald“ entwickelt.

Zur Verbesserung der Abschirmung des Plangebiets wird die Breite der geplanten Grünfläche „Siedlungsgehölz“ am südlichen Plangebietsrand von bisher mind. 8-10 m auf mind. 21,5 m vergrößert. Durch den zwischengelagerten Rad-/Wanderweg wird damit das heranrückende Industriegebiet mindestens 30 m von der Kompensationsfläche der B 82 abgerückt. Gebäude werden durch die festgesetzte Baugrenze weitere 5 m ferngehalten. Somit entspricht der Gebäudeabstand auch dem haftungsrechtlichen Mindestabstand zu Waldflächen von 35 m.

Abstand zum östlich angrenzenden Waldgrundstück (Flurstücke 942/1 und 942/6)

Aufgrund der Struktur des Geländes und der Gesamtgröße von ca. 2,5 ha wird das bewaldete Grundstück als Wald betrachtet, da nur im sehr unmittelbaren, engen Bereich des Wohnhauses Einrichtungen erkennbar sind, die nicht Wald im Sinne des NWaldLG sind, sondern evtl. als Parkanlage betrachtet werden können.

Deshalb ist zur östlich angrenzenden überwiegend bewaldeten Fläche unabhängig von den Eigentumsverhältnissen ein aus ökologischen Gründen erforderlicher Abstand einzuhalten. Da das Waldgrundstück aufgrund der nördlich und östlich angrenzenden Industriegebiete vorbelastet ist, und das Gebiet selbst im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen ist, wird nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die Voraussetzung zur Unterschreitung des Regelabstandes von 100 m bis zu dem für die Gefahrenabwehr notwendigen Mindestabstand von 35 m für erfüllt angesehen.

Aufgrund des Trennungsgebots nach BauGB und BImSchG von Industrie und empfindlichen Nutzungen wie Wohnnutzungen stehen in Langelsheim nur noch sehr begrenzte Flächen für eine industrielle Entwicklung zur Verfügung. Insbesondere für die Betriebe Chemetal GmbH und

Albemarle Germany GmbH kommt nur eine betriebsnahe Erweiterung im vorliegenden Plangebiet in Frage. Deshalb ist das vorrangige Ziel der Stadt, die noch vorhandenen Freiflächen im südlichen Industriegebietsgürtel möglichst effektiv zu nutzen.

In diesem Zielkonflikt wird mit dem Bebauungsplan folgender Kompromiss zur Vereinigung betrieblicher, ökologischer und waldrechtliche Belange vorbereitet

- der Baugrenzabstand für bauliche Hauptnutzungen mit auf 35 m festgesetzt
- für untergeordnete Nebenanlagen, Anlagen i.S. des § 14 BauNVO und für baulichen Anlagen, die gem. NBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, wird aus ökologischen Gründen ein Mindestabstand von 10 m zum Waldrand als ausreichend angesehen, weil von diesen Anlagen wesentlich geringere Auswirkungen auf die ökologischen Belange des Waldes (ökologische Funktion des Waldrandes) ausgehen. Einfriedungen sind an der Grundstücksgrenze zum Wald zugelassen
- für das Industrieerweiterungsgebiet ist die Anlage eines Regenwasserrückbeckens notwendig. Aufgrund der Geländeverhältnisse kann dies nur im nordöstlichen Randbereich an der tiefsten Geländestelle errichtet werden. Deshalb wird hier in unmittelbarer Nähe zum Wald, getrennt durch einen 5 m breite Pflanzstreifen für Strauchanpflanzungen, ein Rückhaltebecken zugelassen
- in Ziff. 8.7 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass für Anlagen, die den haftungsrechtlichen Mindestabstand von 35 m zum Wald unterschreiten, wie das Regenwasserrückhaltebecken und die o.g. Nebenanlagen etc., eine privatrechtliche Haftungsausschlussvereinbarung getroffen wird

6.7 Wasserrecht

Die am Nordrand des Plangeltungsbereichs im Wegeflurstück des Sültewegs verlaufenden wasserführenden Seitengräben sind als Wasserflächen der Zweckbestimmung „Graben“ festgesetzt.

Die Anzahl und Breite der zulässigen Grabenüberfahrten wird mittels der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 begrenzt (drei Überfahrten über den nördlichen Graben einschl. der vorhandenen betrieblichen Überfahrt und sechs Überfahrten über den südlichen Graben). In der textlichen Festsetzung wird klargestellt, dass für die Anlegung neuer und/oder die wesentliche Änderung vorhandener Überfahrten bestehende wasserrechtliche Zulassungserfordernisse durch diese Festsetzung nicht berührt, insbesondere nicht entbehrlich werden.

In die planungsrechtliche Abwägung waren in diesem Zusammenhang einzustellen einerseits vor allem das Interesse der benachbarten Industrieunternehmen, in deren Eigentum das Plangebiet bereits ganz überwiegend steht, im Hinblick auf angemessene Querungsmöglichkeiten, andererseits aber auch die mit solchen Querungen notwendig verbundenen Eingriffe in den Wasser- und sonstigen Naturhaushalt. Von daher ist die Forderung, die Gräben vollständig zu verrohren, zwar erwogen, aber letztlich verworfen worden, und zwar spezifisch aus städtebaurechtlichen Gründen. Aus städtebaurechtlichen Gründen erscheint die getroffene Festsetzung 6.2 in dem Geflecht der konfligierenden Interessen als die relativ beste Lösung. Danach darf der nördliche Graben für max. drei Überfahrten von jeweils max. 10 m Breite verrohrt werden. Der südliche Graben darf für max. sechs Überfahrten von jeweils max. 10 m Breite verrohrt werden. Das ist bei der Berechnung des naturschutzfachlichen Ausgleichs auch bereits auf der Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt, also in die Bemessung/Ausgestaltung der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen eingeflossen. Dabei ist dem Satzungsgeber bewusst, dass neben dieser Festsetzung auf der Ebene der Bauleitplanung wasserrechtliche Zulassungserfordernisse im Einzelfall bestehen dürften. Solche wasserrechtlichen Zulassungserfordernisse sollen/können durch die textliche Festsetzung Nr. 6.2 nicht ausgeschlossen und/oder vorweggenommen werden. Im Rahmen des durch den Bebauungsplan für die Verrohrungen gezogenen, aus städtebaulicher Sicht max. vertretbaren Rahmen, ist es Sache der zukünftigen Grundstücksnutzer, für ihre Vorhaben, insbesondere für die Anlegung neuer und/oder die wesentliche Änderung vorhandener Überfahrten, erforderliche Zulassungen durch die Wasserbehörden einzuholen. Über die auf der Ebene des Bebauungsplans bereits vorgesehenen Beschränkungen der Verrohrungsstrecke hinaus können sich in den einzelnen wasserrechtlichen Zulassungsverfahren weitere Einschränkungen / Anforderungen an Verrohrungsmaßnahmen ergeben.

Auch insoweit ist die Bauleitplanung nicht durch einen unzulässigen Konflikttransfer gekennzeichnet. Für jede gewässerrechtlich relevante Änderung heute vorhandener Überfahrten, insbesondere für jede Anlegung neuer Überfahrten, die denknotwendig mit Grabenverrohrungen verbunden ist, bedarf es gesonderter wasserrechtlicher Zulassungen. Es ist weder notwendig noch auch nur sinnvoll, das Ergebnis solcher wasserrechtlicher Zulassungsverfahren bereits heute vorwegzunehmen, denn dieses Ergebnis wird denknotwendig davon abhängen, an welcher Stelle, in welchem Umfang und in welcher Art und Weise neue Überfahrten angelegt oder vorhandene Überfahrten geändert werden sollen. Dafür kommt es nämlich darauf an, was die ansiedlungswilligen Industrieunternehmen in diesem Zusammenhang an Nutzungsabsichten vortragen und zum Gegenstand ihrer wasserrechtlichen Zulassungsanträge machen. Insbesondere lassen sich die Überfahrten heute auf der Ebene des Bebauungsplans nicht hinreichend zuverlässig verorten. Die einzig denkbare Alternative besteht planungsrechtlich darin, auf der Ebene des Bebauungsplans von der vollständigen Verrohrung der gesamten Grabenstrecken auszugehen. Diese Alternative verbietet sich indessen aus der Sicht der Stadt, denn das würde voraussetzen, die derzeit über weite Strecken noch offenen Grabenführungen auf Dauer aufzugeben. Das ist insbesondere naturschutz- und wasserrechtlich nicht sinnvoll, im Übrigen auch, da einzelne Überfahrten genügen, gar nicht erforderlich.

Die Baugrenze des südlich angrenzenden Industriegebiets G11 wird aus Gründen des Naturschutzes 5 m vom südlichen Graben ferngehalten. Unterhaltungs- und Pflegeart der Gräben sind mittels der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 geregelt. Die Art und die Menge des von der geplanten Regenwasserrückhalteanlage in den Sültewegsgraben einzuleitenden Oberflächenwassers wurde außerdem im Rahmen einer hydraulischen Vorplanung mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Eine wesentliche Änderung der Gewässer wird somit mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet.

6.8 Schutzwürdige Böden

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die in Anspruch genommenen Flächen liegen in einer Mittellage zu vorhandenen traditionellen Industriegebieten in Verbindung mit vorbelasteten Bereichen aus der historischen Hüttenindustrie und dem Trassenverlauf der B 82n. Insofern sind diese landwirtschaftlichen Flächen vom Flächenumfang her gesehen für eine Sicherstellung der landschaftlichen Ertragsflächen als nicht entscheidend zu betrachten.

Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit sollen möglichst nicht bebaut werden und es besteht ein Minimierungsgebot. Naturschutzrechtlich gehören diese Böden jedoch nicht zu den Böden mit besonderer Bedeutung. Im Falle ihrer Inanspruchnahme für Bauvorhaben genügt nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (1994 + 2006)“ und den übrigen Anwendungshilfen der Landesnaturschutzverwaltung oder auch des Niedersächsischen Landkreistages ein versiegelungsbezogener Kompensationsansatz von 1:0,5 (siehe Umweltbericht).

Da das Plangebiet die letzte bedeutende potentielle Entwicklungsfläche für industrielle Nutzungen in Langelsheim ist und insbesondere die einzige Erweiterungsfläche der ansässigen Industriebetriebe darstellt, hat die Stadt Langelsheim die grundsätzliche Standortentscheidung bereits im Jahr 2000 auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung als gewerbliche Baufläche (G) getroffen.

Die Stadt Langelsheim davon aus, dass das volkswirtschaftliche Ziel zur Sicherung von Arbeitsplätzen vorrangig vor dem Ziel der Nichtinanspruchnahme des potentiell ertragsreichen Bodens ist und dass diese Fläche im Sinne der sparsamen Verwendung der begrenzten Ressource Grund und Boden soweit für industrielle Nutzungen zur Verfügung gestellt werden soll wie nach den Geländebedingungen bautechnisch vertretbar ist.

Da mit der Industriegebietserweiterung ein Lückenschluss im südlichen Industriegürtel vollzogen wird, werden nach Einschätzung der Stadt die Ziele der Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung beachtet. Außerdem befindet sich das Plangebiet mit Ausnahme eines ca. 10 m breiten Flurstücks bereits im Eigentum der ansässigen Industriebetriebe.

Eine Entsiegelung ausreichend großer und geeigneter Flächen gem. dem v.g. versiegelungsbezogener Kompensationsansatz von 1:0,5 steht weder in der Nachbarschaft der ansässigen

Betriebe noch im weiteren Umfeld zur Verfügung. In der Eingriffsbewertung (siehe Umweltbericht) wird ein Ausgleich für die plangemäße Bodenversiegelung ermittelt.

6.9 Art der baulichen Nutzung

Festsetzungsalternativen

Als Alternativen zur Art der Nutzung wurde die Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO oder eines SO-Gebiets nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO, ggf. auch in der Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB, geprüft.

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Den Gedanken, ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festzusetzen, hat die Stadt letztlich aus folgenden Erwägungen verworfen:

Es steht zu erwarten, dass der Planbereich in heute zu überblickenden Zeiträumen allein von den Betrieben Chemetall/Albemarle genutzt werden wird. Diese sind nicht nur an die Stadt mit einem dementsprechenden Planwunsch herangetreten, sondern haben das Erweiterungsgebiet - wie die Stadt festgestellt hat - weitgehend auch bereits als Eigentum erworben. Das gesamte Plangebiet zur Größe von ca. 9 ha steht, ausgenommen eine Schmalfläche zur Größe von 2.057 m², schon im Eigentum der beiden Unternehmen. Es ist deshalb realistisch anzunehmen, dass die industriellen Nutzungen der beiden Firmen jedenfalls mittelfristig sich auf das Plangebiet ausdehnen werden. Deshalb hat die Stadt bei der Planaufstellung nicht nur die heutige Emissionssituation dieser beiden Firmen als auch für den Planbereich zu erwarten zugrunde gelegt, gutachterlich untersuchen lassen und in ihre Abwägungsentscheidung eingestellt, sondern hat gerade auch deshalb die Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO verworfen. Die heutigen Aktivitäten der Betriebe Chemetall/Albemarle sind industrieller Natur. Für beide Betriebe sind bislang jedenfalls im Wesentlichen immissionsschutzrechtliche Zulassungen erfolgt, beide Betriebe unterfallen auch den Vorgaben der 12. BImSchV (StörfallVO). In der Zusammenschau aller Gesichtspunkte wäre die Festsetzung eines Gewerbegebiets, das den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorbehalten ist (§ 8 Abs. 1 BauNVO) und im Übrigen ja auch durch Nutzungsarten gekennzeichnet ist, die hier gerade nicht beabsichtigt sind (§ 8 Abs. 2 Ziff. 2, 3 und 4 BauNVO), nicht angezeigt. Mit einer solchen Festsetzung erhielte der Bebauungsplan vielmehr ein „Etikett“, das tatsächlich nicht „gelebt würde“.

SO-Gebiet gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Die Festsetzung eines SO-Gebiets gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO, die die Stadt ebenfalls verworfen hat, kommt nicht in Betracht, weil die heutigen Betriebsstrukturen beider Unternehmen, die sich erweitern wollen, einem klassischen GI-Gebiet entsprechen. Die dazu auf Betrieben der Stadt veranlassten Vorprüfungen haben gerade auch unter dem Gesichtspunkt der Emissionen, die das Plangebiet auslösen wird, keine solche A-Typik ergeben, dass die Ausweisung eines SO-Gebiets gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gerechtfertigt wäre. Die Spezifika der Emissionen lassen sich nach Auffassung der Stadt im Rahmen der Festsetzung der Nutzungsart gem. § 9 BauNVO über textliche Festsetzungen, so wie sie hier in Ziff. 1.1 und 1.2 erfolgt sind, abwägungsfehlerfrei - gerade auch unter Berücksichtigung der Belange, vor allem des Schutzanspruchs angrenzender Baugebiete - steuern, soweit dies auf der Ebene der Bauleitplanung geboten ist. Dabei hat sich die Stadt maßgeblich auch von der Erwägung leiten lassen, dass sie auf der Ebene des Bebauungsplans Vorhaben noch nicht verbindlich zulässt, sondern allein deren bauplanungsrechtlichen Rahmen zieht. Die einzelnen Vorhaben im räumlichen Geltungsbereichs bedürfen, soweit sie umwelt-, insbesondere nachbarschaftsrelevant sind, der Zulassung in einem nachgelagerten eigenständigen Verwaltungsverfahren, in der Regel in der Form der immissionsschutzrechtlichen Zulassung durch die Gewerbeaufsichtsbehörden. Diese kann und wird nur erfolgen, wenn das spätere einzelne Vorhaben, vor allem in seiner konkreten Emissionssituation, alle, gerade auch die umwelt- und/oder nachbarschaftsrechtlich relevanten Vorgaben einhält. Auf dieser Ebene ist spätestens auch jedem potentiell Betroffenen („Nachbarn“) ein eigenständiger Rechtsschutz gegen die jeweilige konkrete Zulassung eröffnet.

6.9.1 Gliederung der Baugebiete (§ 1 (4) Satz 1 Ziff. 2 BauNVO)

Festgesetzt wird, was die Art der Nutzung angeht, ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO und zwar nach näherer Maßgabe der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 (Gliederung der Baugebiete gem. § 1 (4) Satz 1 Ziff. 2 BauNVO).

Die Festsetzungen von Emissionsbeschränkungen in diesem Bebauungsplan beruhen, was die Schall-~~und/oder Geruchs~~emissionen angeht, auf dem Ansatz einer externen Gliederung der Industriegebiete (GI) im Stadtgebiet Langelsheim gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i.d.F. 01.10.2017. In diesem ganzheitlichen Gliederungsansatz hat die Stadt insbesondere in den Blick genommen, dass

- das Plangebiet L 124 „Sültefeld III“ ca. 9,8 ha groß ist,
- im Stadtgebiet Langelsheim derzeit rechtsverbindlich (weitere) Industriegebiete festgesetzt sind, die in ihrer Summe eine Fläche von ca. 14,2 ha ausmachen, ohne dass diese Plangebiete intern im Hinblick Schall- und/oder Geruchsemissionen gegliedert sind, also Emissionsbeschränkungen festsetzen (L 133 „Frau Sophienhütte Süd“-3,9 ha, L 136 „Bahnhofstraße“-1,1 ha, L 138 „Innerstetal I“-9,2 ha).

Auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans L 124 „Sültefeld III“ werden also im Stadtgebiet gerade auch räumlich deutlich überwiegende GI-Gebiete festgesetzt sein, die keinen in den Plänen festgesetzten Emissionsbeschränkungen unterliegen. Das Emissionspotential dieser nicht eingeschränkten GI-Gebiete ist auch noch nicht vollständig ausgeschöpft. Darauf kommt es aber auch nicht entscheidend an, denn nach der Rechtsprechung ist es nicht erforderlich, dass diese vorhandenen GI-Gebiete noch in substantiellem Umfang - in Bezug auf eine uneingeschränkte Lärm- und/oder Geruchsentfaltung - ausnutzbar sind (BVerwG, Urteil vom 07.12.2017, 4 CN 7.16; Nds. OVG, Urteil vom 15.11.2018, 1 KN 29/17).

Die Stadt hat sich vor diesem Hintergrund, auch unter Berücksichtigung der in der öffentlichen Auslegung vorgetragene Argumente, dahin entschieden, die Planbegründung dergestalt umzustellen, dass von der bisherigen internen zu einer nunmehr externen Gliederung übergegangen wird; sie widmet den Planbereich - i.S.d. Urteils des Nds. OVG vom 15.11.2018 i.S. 1 KN 29/17 - dementsprechend um.

Aufgrund dieser Umstellung der Begründung bedarf es nicht einer (erneuten) öffentlichen Auslegung denn eine Änderung des Planentwurfs selbst, also seiner zeichnerischen und/oder textlichen Festsetzungen, steht nicht in Rede (Nds. OVG, Urteil vom 15.11.2018, 1 KN 29/17).

Betriebsbezogenes Wohnen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Im Hinblick auf das Ziel, an diesem Standort ein industrielles Erweiterungsgebiet zu schaffen, das hinsichtlich der Nutzungen möglichst wenig eingeschränkt ist und aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene industrielle Nutzungen und der von der B 82 n ausgehenden Verkehrslärmbelastung wird in den festgesetzten GI-Gebieten ausnahmsweise zulässiges betriebsbezogenes Wohnen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht zugelassen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2).

Schallschutz

Die Stadt hat sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans bislang von folgenden Planungsabsichten leiten lassen:

Um auch im Hinblick auf mögliche Lärmbelastung durch industrielle Nutzungen gesundes Wohnen sichern zu können, hat das Büro Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Dipl.-Geograph Walde-mar Meyer) auf Veranlassung der Stadt am 08.12.2016 ein Schallgutachten erstellt.

Industrielle Nutzungen sind danach auch unter dem Gesichtspunkt des Schallschutzes im Planbereich prinzipiell umsetzbar, gerade auch in einer Form der Erweiterung der beiden Unternehmen Chemetall/Albemarle. Die Fortschreibung von deren Schallemissionsverhalten erweist sich in dem deutlich überwiegenden Teil des Kreissegments (Grundstücke südlich des Plangebiets, die keine schutzwürdigen Nutzungen aufweisen; östlich angrenzende Wohnnutzungen mit dem Schallschutzanspruch eines MI-Gebiets), in welchem die Schallemission relevant ist, als unbedenklich. Soweit im kleineren Kreissegment Schallschutzbelange angrenzender Nutzungen beeinträchtigt werden könnten, trägt die Stadt dem gesondert durch die textlichen Festsetzungen Ziff. 1.1, 1.2 und 2.1 vorsorglich Rechnung. Dabei waren für die Entscheidung der Stadt unter

diesen Schallschutz Gesichtspunkten auch folgende Umstände bedeutsam:

- Der Schallgutachter hat seine Beurteilung so vorgenommen, als ob die heutigen Betriebsgrundstücke nicht mit Hochbauten bebaut seien. Er hat - anders gewendet - den Gebäude- und Anlagenbestand auf den heutigen Betriebsgrundstücken unter Schall Gesichtspunkten „hinweggedacht“. Das ist in dem Ansatz des Schallgutachtens konsequent, aber tatsächlich eine unrealistische Annahme. Die Betriebe werden, wenn sie sich erweitern, den Bestand auf den heutigen Betriebsgrundstücken voraussichtlich nicht nennenswert zurücknehmen. Es steht also zu erwarten, dass die Bestandsanlagen die Schallausbreitung aus dem Erweiterungsbereich insbesondere in die sensiblen Himmelsrichtungen (Nordwest, Nord, Nordost und Ost) hemmen; damit verbundene Schallreflexionen würden den unter Schallschutz Gesichtspunkten im Kern unproblematischen Süden/Osten betreffen.

Schließlich hat die Stadt, um die Belastbarkeit der grundsätzlichen Festsetzung und vor allem der textlichen Festsetzungen Ziff. 1.1 und 1.2 zu prüfen, eine Plausibilitätsprüfung veranlasst. Sie hat sich von beiden Unternehmen darstellen und belegen lassen, wo und wie auf welchen Teilflächen der heute bereits genutzten Betriebsgrundstücke Schall abgestrahlt wird. Dabei hat sich ergeben, dass auf einem wesentlichen Teil des heutigen Betriebsgrundstücks die vom Schallgutachter vorgeschlagenen Emissionskontingente ebenfalls eingehalten werden könnten. Gerade dieser Umstand hat die Stadt in ihrer Annahme bestärkt, dass das Industriegebiet, welches festgesetzt wird, auch in seinem Erweiterungsbereich „gelebt werden kann“. Dies gilt allemal in Anbetracht des Umstands, dass der Aufstellung des Bebauungsplans Einzel-Zulassungsverfahren zwingend folgen, ehe industrielle Nutzungen in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden können. Dies alles gilt allemal dann, wenn man zusätzlich den Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm in den Blick nimmt, wonach bau- und immissionsschutzrechtliche Zulassungen auch unter Berücksichtigung des dort genannten Irrelevanzkriteriums möglich sind, wenn die relevante Anlage einen Immissionsrichtwert um nicht mehr als 1 dB(A) überschreitet.

Weiterhin wird im Gutachten im Sinne der Ausführungen im Abschnitt 5 der DIN 45691 hervorgehoben, dass falls im konkreten Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Immissionskontingente nicht nachgewiesen werden kann, ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Da die seinerzeitigen Immissionsgutachten für die angrenzenden Bebauungspläne L 122 und L 123 jeweils auf das sogen. „Irrelevanz-Kriterium“ gemäß Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm abgestellt wurden, welches bei mehrfacher Anwendung zu einer Überschreitung der maßgeblichen Bezugspegel um mehr als 1 dB(A) führt, wurden im Immissionsgutachten für die aktuelle Planung solche Zusatzbelastungen (Emissionskontingente) in Ansatz gebracht, für welche im Bereich der betrachteten Wohnnutzungen eine Unterschreitung der jeweils maßgeblichen Bezugspegel um mindestens 10 dB(A) nachgewiesen werden. Mit den auf dieser Grundlage festgesetzten Emissionskontingenten befinden sich die untersuchten Aufpunkte der empfindlichen Nachbarnutzungen nicht mehr im Einwirkungsbereich der betrachteten Industriegebietsflächen i.S. von Nr. 2.2 der TA Lärm, da sich durch diese Zusatzbelastung rechnerisch lediglich eine Pegelerhöhung um 0,4 dB(A) ergibt, die messtechnisch nicht nachzuweisen ist. Mit der Emissionskontingentierung nach dem erstellten schalltechnischen Gutachten wird somit keine erneute Anwendung des Irrelevanzkriteriums vorgenommen.

Auf dieser Grundlage geht die Stadt Langelsheim davon aus, dass der Bebauungsplan hinsichtlich Lärm ein verträgliches Miteinander mit den angrenzenden Wohngebieten u.a. empfindlichen Nutzungen gewährt.

Außerdem wird im Gutachten nicht berücksichtigt, dass die vorhandenen Gebäude und Anlagen der nördlich angrenzenden Industriegebiete in Richtung der nördlich gelegenen Wohngebiete eine mehr oder minder hohe Lärmabschirmung bewirken. Daraus ergibt sich, dass in den Wohngebieten faktisch mehr oder minder niedrigere Pegel einwirken, als in der schalltechnischen Berechnung zugrunde gelegt wird.

Zusätzlich hat die Stadt bislang auf die Beschlussempfehlungen der vorbereitenden Ausschüsse und des Verwaltungsausschusses verwiesen, denen der Rat bei seinem Satzungsbeschluss am 02.12.2021 gefolgt war.

Von diesen Erwägungen lässt sich die Stadt auch nach der Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens grundsätzlich unverändert leiten. Sie treffen nach wie vor zu. Das Nds. Oberverwaltungsgericht hat in seinem eingangs erwähnten Urteil vom 08.12.2025 die vorstehenden Begründungserwägungen zum Schallschutz und die darauf gründenden Textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2 nicht beanstandet. Es hat allerdings moniert, dass es der bisherigen Textlichen Festsetzung Nr. 2.3 (Umverteilung der Schallkontingente) an der erforderlichen Bestimmtheit mangle. Deshalb ist die Stadt nach erneuter Prüfung der Textlichen Festsetzungen zum Schallschutz zu der Erkenntnis gekommen, zukünftig keine Festsetzung spezifisch zur Umverteilung von Schallkontingenten mehr zu treffen. Ob und unter welchen Voraussetzungen bei späteren Bauvorhaben im Plangebiet eine Umverteilung von Schallkontingenten - insbesondere nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ zulässig sein kann, bleibt in jenen späteren Einzelzulassungsverfahren zu prüfen und zu entscheiden. Diese Einschätzung des Oberverwaltungsgerichts hat die Stadt mit den in jenem Normenkontrollverfahren beigeladenen Firmen Albemarle und Chemetall erörtert; sie hat diese Firmen zu der Absicht, diese textliche Festsetzung zukünftig ersatzlos entfallen zu lassen, angehört. Die angehörten Firmen haben erklärt, dass diese textliche Festsetzung nach ihrer Auffassung entbehrlich sei. Nach ihrer Auffassung bieten die nachfolgenden einzelnen Zulassungsverfahren, insbesondere nach der NBauO und/oder dem BImSchG, ausreichend Gestaltungsspielräume, die unter Beachtung der Vorgaben der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ dann - wenn und soweit rechtlich zulässig - ausgenutzt werden könnten. Deshalb hat sich die Stadt entschlossen, in Umsetzung des Urteils des OVG diese Teil-Festsetzung ersatzlos entfallen zu lassen.

Hinsichtlich der Schallemissionen wird auf die ausführlichen Beschlussempfehlungen zu den diesbezüglichen privaten Stellungnahmen in der Anlage 4a verwiesen.

Geruchsemissionen

Die Stadt hat sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans bislang von folgenden Planungsabsichten leiten lassen:

Ziel der Planung ist gerade auch, Geruchseinwirkungen aus den Industrie- und Gewerbeflächen im Nachbarschaftsinteresse zu steuern, dabei vor allem auf ein unzweifelhaft rechtmäßiges Maß zu beschränken. Das gilt ungeachtet der Pflichten der Betreiber genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 5 (1) Anlage 1 BImSchG und nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen gemäß § 22 (1) Nr. 1 BImSchG. Deshalb hat die Stadt vorsorglich veranlasst, dass die Geruchssituation, so wie sie sich mutmaßlich bei Umsetzung des Plans einstellen wird, durch einen Fachgutachter untersucht wurde. Das Gutachten, welches Dipl.-Met. Jürgen Kost vom Büro iMA, Stuttgart, am 23.05.2018 daraufhin erstellt hat, ist - während seines Entstehens - mehrfach mit dem Sachverständigen, aber auch den vorhandenen geruchsemittierenden Betrieben erörtert worden und schließlich in seiner Fassung vom 23.05.2018 Gegenstand der Beratungen in den städtischen Gremien sowie Grundlage des Satzungsbeschlusses des Rates gewesen.

Aufgrund der früheren Untersuchungen (vgl. Erhebung der Geruchsmissionssituation entsprechend der VDI 3940 Bl. 1 im Bereich Langelsheim, iMA-Proj.-Nr. 12-05-02-S-Rev3) wurden bei einzelnen Betrieben Emissionsminderungsmaßnahmen umgesetzt. Dies begründet nach Einschätzung der Stadt, die fachgutachterlich geteilt wird, die belastbare Annahme, dass sich die Immissionssituation, d.h. die Gesamtbelastung (**IG**) in den benachbarten Bereichen zum bestehenden Gewerbe-/Industriegebiet, deutlich verbessert hat (vergleiche hierzu Unterlage BUB v. 02.06.2017, Proj.-Nr.: 16,099). Dies wiederum führt aus Sicht der Stadt zu der plausiblen Annahme, dass die aktuelle bzw. zukünftige Gesamtbelastung in der Nachbarschaft bereits signifikant unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegt bzw. liegen wird.

Daraus folgt weiter, dass Ansiedlungen/Erweiterungen von Industriebetrieben im Plangebiet grundsätzlich denkbar sind, weil z.B.

- in bestimmten Kreissegmenten der Geruchsemission noch ein Entwicklungspotential vorhanden ist, und zwar schon aufgrund des Umstands, dass die heute vorhandenen geruchsemittierenden Industrieanlagen allein in bestimmte Himmelsrichtungen emittieren mit der Folge, dass Kreissegmente noch gänzlich oder teilweise unbelastet sind,

- zukünftig weitere bauliche und technische Vorkehrungen und/oder betriebsinterne Verlagerungen von Emissionsquellen denkbar sind und nach den Emissionsminderungsplanungen der ortsansässigen Industriebetriebe auch zu erwarten stehen,
- auch unabhängig davon durch die Fortentwicklung der Technik, der die vorhandenen Industrieanlagen aufgrund zwingender immissionsschutzrechtlicher Vorgaben sich anzupassen haben, neue Reserven geschaffen werden können.

Dabei ist der Stadt bewusst und hat sie durch eine entsprechende textliche Festsetzung dafür Sorge getragen, dass unabhängig von diesem zugrunde gelegten Szenario weitere Industriean-siedlungen und/oder -erweiterungen im Einzelfall des gutachterlichen Nachweises bedürfen, dass die rechtlichen Vorgaben - insbesondere auch die der GIRL - für die Emission von Geruchsstoffen eingehalten werden.

Der Geruchsgutachter ist, was die Bedingungen, unter denen eine Ansiedlung geruchsemittierender Anlagen im Planungsgebiet „L 124 Sültefeld III“ möglich ist, zu dem Ergebnis gekommen, dass dafür zwei Nachweiswege eröffnet sind. Aus dem Gutachten ergibt sich insoweit zusammengefasst:

Bedingungen unter denen eine Ansiedlung geruchsemittierender Anlagen im Planungsgebiet „L 124 Sültefeld III“ möglich ist

Nachweisweg 1 (Vorbelastungsuntersuchung)

Für diesen Nachweisweg gibt es nach dem erstellten Gutachten zwei Alternativen:

- a) Exakte Ermittlung der aktuellen Vorbelastung schon innerhalb des Bauleitplanverfahrens
- b) Exakte Ermittlung der aktuellen Vorbelastung im Zuge der Genehmigung der jeweiligen einzelnen Anlage

Sowohl in der Variante a) als auch in der Variante b) wäre die exakte aktuelle Vorbelastung wie folgt zu ermitteln:

Es müssten auf den benachbarten Wohngebietsflächen Rastermessungen durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall wären dies heute die bisher untersuchten Beurteilungs-(Raster-)flächen der früheren Untersuchung (iMA-Proj.-Nr.: 12-05-02-S-Rev3, Beurteilungsflächen 2, 4, 10, 13, 14, 15, 23, 24 und 25). Für diese Rasterflächen müssten Geruchsimmissionsbelastungsuntersuchungen vorgenommen werden (Rastermessungen n. DIN EN 16841 Blatt 1). Nur so könnte festgestellt werden, um genau wie viel Prozent der Jahresstunden mehr (bis zum Erreichen der Grenzwerte der GIRL) die oben aufgeführten Beurteilungsflächen noch belastet werden könnten.

Dabei müsste die mögliche Geruchsimmissionszusatzbelastung so bestimmt werden, dass die Grenzwerte der GIRL auf den maßgebenden (heute: oben genannten) Beurteilungsflächen nicht überschritten werden. Dies kann nur durch Prognosetechnik (Immissionsprognose) mit den zukünftigen, zusätzlichen auf der B-Planungsfläche gelegenen Geruchsstoffemissionen erfolgen. Hierfür ist eine möglichst detaillierte Kenntnis der zukünftigen Emissionsquellen (u.a. Emissionsniveau, Emissionstemperatur, Ausdehnung) erforderlich.

Variante a

(Exakte Ermittlung der aktuellen Vorbelastung schon innerhalb des Bauleitplanverfahrens)

In der Variante a könnte folgendermaßen vorgegangen werden:

Ausgangspunkt ist, dass eine Firma auf einer räumlich definierten im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche als Erweiterungspotenzial ein bestimmtes Geruchskontingent zugeordnet bekommen möchte. Eine solche Kontingentierung kann in einem Bebauungsplan nur flächenbezogen festgesetzt werden. Es muss eine Fläche im B-Plangebiet für die Firma definiert werden, der ein bestimmtes Geruchskontingent zugewiesen werden kann. Vorstellbar ist, dass diese räumlich definierte Fläche mit erhöhten Geruchsemmissionen getauscht bzw. verschoben werden könnte.

Folgender Stufenplan wäre denkbar:

1. Man unterscheidet zwischen einer Erweiterungsfläche (E) und einer Restfläche (R). Die Fläche E dient der Firma; sie ist im Bebauungsplan räumlich genau zu definieren (umgrenzt)

und wird hinsichtlich der geruchsbezogenen Festsetzung von der Fläche R durch eine entsprechende Kennzeichnung getrennt.

2. Für die Fläche E wird eine quellenbezogene Geruchsmissionszusatzbelastung in Höhe von n% Beurteilungsflächen-spezifisch festgesetzt. Gleichzeitig werden für die Fläche R Geruchsstoffemission einschließlich der irrelevanten Zusatzbelastungen (2%) ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung könnte das gesamte verbleibende Geruchspotenzial gemäß den Irrelevanzkriterien der Fläche E zugeordnet werden. Die rechtliche Festsetzbarkeit einer solchen differenzierten Regelung ist im Bebauungsplanverfahren gegeben. Zu klären ist allein, ob damit das angesprochene Ziel erreicht werden kann.
3. Im Bebauungsplan kann zusätzlich vorgesehen werden, dass Flächenteile zwischen E und R im Wege der Ausnahme ganz oder teilweise getauscht werden können, wenn durch Baulast und Dienstbarkeit sichergestellt wird, dass auf der getauschten E-Fläche dann keine Geruchskontingente mehr zur Verfügung stehen. Damit könnte die notwendige Beweglichkeit geschaffen werden, wenn die Firma derzeit noch nicht abschließend in der Lage ist, die Lage der E-Fläche zu klären.

Entscheidend ist nun die Festlegung eines quellenbezogenen Geruchsmissionszusatzpegels **IZ** von n% für die von der Fläche E ausgehende Belastung für benachbarte Wohngebiete.

Nach Einschätzung der Stadt ist das Vorgehen gemäß Variante a mit erheblichen Nachteilen verbunden. Es würde ein erheblicher Zeit- und Kostenaufwand getrieben, obwohl noch gar nicht feststeht, wie sich die konkrete Vorbelastung und die danach noch zulässige Geruchsemission zum Zeitpunkt der Genehmigung einer einzelnen Anlage im Plangebiet darstellen. Es wird sich auch erst im einzelnen Genehmigungsverfahren ergeben, welche Anlage an welcher Stelle im Plangebiet steht und in welchem Umfang von ihr Geruchsemissionen ausgehen.

Von daher erscheint es dem Gutachter nicht zielführend, bereits heute in der Variante a statische Festsetzungen zu treffen.

Variante b

Daher wird für den Nachweisweg 1 (Vorbelastungsuntersuchung) Variante b (Exakte Ermittlung der aktuellen Vorbelastung im Zuge der Genehmigung der jeweiligen einzelnen Anlage) empfohlen. Dabei wird erst über eine Prognose ermittelt, ob die zu errichtende einzelne Anlage relevante Geruchsemissionen haben wird. Falls ja, muss, wie oben beschrieben, die Geruchsvorbelastung in der Nachbarschaft ermittelt werden. Die Anlage ist genehmigungsfähig wenn die Gesamtbelastung (Vor- + Zusatzbelastung) die Grenzwerte der GIRL nicht überschreitet. Bei dieser Variante darf allerdings nicht vom Grundsatz zur Problembewältigung abgewichen werden. Ein solch unzulässiger Konflikttransfer liegt aus Sicht der Stadt allerdings nicht vor, denn es ist keine Anlage im Plangebiet denkbar, die Geruchsstoffe emittiert und nicht im Einzelfall einer gesonderten öffentlich-rechtlichen Zulassung bedürfte.

Nachweisweg 2 (Irrelevanzkriterium der GIRL)

Bei der Einhaltung des Irrelevanzkriteriums der GIRL wird eine Genehmigung auch bei bestehender Überschreitung des **IG**-Wertes der GIRL nicht versagt, da davon auszugehen ist, dass die Anlage die belästigende Wirkung der vorhandenen Belastung nicht relevant erhöht. Dies wurde in einem Gespräch (v. 12.12.2016) des Gutachters mit dem GAA-Braunschweig bestätigt:

„Nach Ansicht des GAA Braunschweig kann bei einer Umsetzung der Bebauungsplanung entsprechend dem Vorschlag von Prof. Dr. Birk wie folgt vorgegangen werden. Im Rahmen einer späteren Genehmigung von Produktionsanlagen im Planungsgebiet muss dann dafür Sorge getragen werden, dass diese Produktionsanlagen die Vorgaben der Geruchsmissions-Richtlinie einhalten werden. Das heißt im Konkreten, dass die Zusatzbelastung durch Geruchsstoffemissionen die Irrelevanzgrenze (d.h. 2%) in Wohn- und Mischgebieten sowie in Gewerbe- und Industriegebieten nicht überschreitet. Entsprechend den Ausführungen des LAI zur GIRL bezieht sich das Irrelevanzkriterium nur auf die Flächen, auf denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten. Ferner ist der Anlagenbegriff nach §1 Abs. 3 der 4. BImSchV zu

berücksichtigen. Für eine Genehmigung ist dem GAA Braunschweig dies durch eine Immissionsprognose nachzuweisen.“

Anlagenbegriff nach § 1 Abs. 2 und 3 der 4. BImSchV:

Handelt es sich bei der mehrfachen Anwendung des Irrelevanzkriteriums der GIRL um nicht räumlich und betrieblich getrennte Anlagen, so kann die Prüfung der Irrelevanz auf die Gesamtheit der Einzelanlagen zu beziehen sein.

Zusammenfassung und textliche Festsetzung zu Gerüchen

Wie dem oben Ausgeführten entnommen werden kann, ist eine Ansiedlung von Industriebetrieben in dem Bebauungsplangebiet „L 124 Sültefeld III“ in zwei Fällen möglich.

1. Es wird nachgewiesen, dass die Gesamtgeruchsbelastung in der Nachbarschaft im zulässigen Bereich liegt

oder

2. die Geruchsemissionen der Anlagen bleiben unterhalb der Irrelevanzschwelle der GIRL.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt nach eingehender Beratung dazu entschlossen, die Geruchsemissionen im Plangebiet durch die fachgutachterlich als möglich aufgezeichnete und fachanwaltlich für zulässig erachtete textliche Festsetzung Nr. 1.3 „Gerüche“ zu steuern. Diese textliche Festsetzung soll folgenden Wortlaut haben:

„Im Plangebiet sind wegen der Geruchsimmissionsvorbelastung der Nachbarschaft des Industriegebiets "Innerstetal" grundsätzlich nur Anlagen zulässig, für die der Nachweis geführt wird, dass die zukünftige Gesamtgeruchsbelastung (IG) im Nachbarschaftsbereich des Plangebiets auf keiner Beurteilungsfläche den Immissionsrichtwert (IW) gem. der Tabelle 1 zu Nr. 3.1 der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.07.2009 (Nds. MBI 2009, 794) übersteigt.

Davon unberührt bleibt die Möglichkeit eines Antragstellers, im zukünftigen jeweiligen öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren für ein Vorhaben im Plangebiet nachzuweisen, dass die Geruchsemissionen so begrenzt sind, dass die Kenngröße der Zusatzbelastung (IZ) das Kriterium der Irrelevanz gem. der Nr. 3.3 GIRL einhält.“

Der Nachweis kann somit im Einzelfall entbehrlich sein, wenn im konkreten Zulassungsverfahren (z.B. im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren) nachgewiesen wird, dass das Kriterium der Irrelevanz greift. Ob die Genehmigungsbehörde (im Zweifel also das GAA) das dann so akzeptiert, nimmt die Stadt Langelsheim nicht vorweg, schließt es aber auch nicht länger aus.

Die Entscheidung für diese textliche Festsetzung gründet in Ausübung des Planungsermessens der Stadt

- maßgeblich auf dem gutachterlich aufgezeichneten Entwicklungspotential, was Geruchsimmissionen ansässiger und ansiedlungswilliger Industriebetriebe angeht,
- im Übrigen auf dem Umstand, dass im Plangebiet kein geruchsemittierendes Vorhaben denkbar ist, das nicht in einem gesonderten, der Bauleitplanung der Stadt nachfolgenden Einzelzulassungsverfahren zugelassen werden müsste mit der Folge, dass in einem solchen zwingend nachgeschalteten rechtsförmig ausgestalteten Einzelzulassungsverfahren die Geruchsverträglichkeit jeder neu zuzulassenden Industrieanlage - gerade auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Betroffenheiten - konkret auf dem Prüfstand stehen wird.

Zur Ermittlung der Vorbelastung

Weitergehende Ermittlungen zu Vorbelastungen und/oder das Entwickeln von Betriebserweiterungsszenarien sind nach Einschätzung der Stadt nicht geboten, weil die Vorsorgepflicht der Gemeinde ausreichend erfüllt wird, nach der ausschließlich Anlagen zulässig sind, für die der konkrete Nachweis geführt wird, dass die zukünftige Gesamtgeruchsbelastung (IG) im Nachbarschaftsbereich des Plangebiets auf keiner Beurteilungsfläche den Immissionsrichtwert (IW) gem. der Tab. 1 zu Nr. 3.1 der Geruchsimmission-Richtlinie (GIRL) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.07.2009 übersteigt. Dadurch sind die Anwohner nach der herrschenden Rechtslage in

ihrem Schutzbedürfnis ausreichend berücksichtigt.

Hinzu kommt vor allem, was stadtseitig auch in diesem Zusammenhang noch einmal betont wird: Anliegen der Stadt ist es, mit dem Bebauungsplan auf der Ebene einen für Planeingesessene, aber gerade auch für Plannachbarn rechtlich sicheren Rahmen zu ziehen, innerhalb dessen industrielle Nutzungen aufgenommen werden können. Jede einzelne potentiell störende Nutzung wird sich darüber hinaus in dem jeweiligen einzelnen öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren der Prüfung auf ihre Nachbarverträglichkeit stellen müssen, dies insbesondere unter den Gesichtspunkten des Schalls, des Geruchs und etwaiger Störfallszenarien. Das Ergebnis dieser Einzelfallprüfung kann und will die Stadt „nicht vor die Klammer ziehen“. Gerade was den Geruch angeht, lässt der Plan aber von vornherein nur solche Vorhaben zu, die die zukünftige Gesamtgeruchsbelastung im Nachbarschaftsbereich des Plangebiets auf keiner Beurteilungsfläche überschreiten.

Damit wird durchaus ein Entwicklungspotential eröffnet. Es besteht - abgesehen von der Ansiedlung betriebsstättenzugehöriger Verwaltungs-, Büro- und Schulungsgebäude bzw. -räume - für die Fälle, dass bereits die heutigen Verhältnisse, ansonsten aber die Fortentwicklung des Stands der Technik und/oder die Änderung der Produktionsarten und/oder -prozesse in den vorhandenen/erweiterungswilligen Betrieben die Vorbelastung haben sinken lassen/zukünftig sinken lassen.

In diesem Zusammenhang bezieht sich die Stadt maßgeblich auch auf die Beurteilungen der Fachbehörden GAA Braunschweig und Landkreis Goslar (letzterer unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten), die die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs für unproblematisch erachten. So heißt es z.B. in dem Schreiben des GAA Braunschweig vom 01.03.2019 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „...aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken,“ bestünden. D.h.: das GAA Braunschweig hält industrielle Nutzungen gerade auch unter Geruchsgesichtspunkten für prinzipiell zulassungsfähig (wenn und soweit die Geruchsverträglichkeit im konkreten Einzelzulassungsverfahren geprüft und belegt wird). „Mehr“ wird auf der Ebene der Bauleitplanung auch nicht zwingend gefordert, es darf sich nur nicht so verhalten, dass typische industrielle Nutzungen von vornherein mit Sicherheit ausschließen. Es geht -anders gewendet- nur darum, dass die Nutzungen im Einzelfall mit entsprechenden Nachweisen, die realistischerweise auch geführt werden können, zulassungsfähig sein können.

Hinsichtlich der Geruchstoffemissionen wird auf die ausführlichen Beschlussempfehlungen zu den diesbezüglichen privaten Stellungnahmen in der Anlage 4a verwiesen.

Das Niedersächsische Obergericht hat die bisherige Festsetzung 1.3 (Gerüche) für unwirksam erachtet. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt die Regelung überprüft und sieht davon ab, Geruchsemissionen über eine eigenständige textliche Festsetzung im Bebauungsplan zu steuern. Stattdessen wird ein Hinweis aufgenommen, der keine normativen Vorgaben schafft, sondern die Planadressaten über die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen informiert. Der Hinweis stellt klar, dass geruchsemitternde Anlagen im Plangebiet nur dann genehmigungsfähig sind, wenn im jeweiligen öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren nach Maßgabe der jeweils einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten sind. Demnach wird nachzuweisen sein, dass die Gesamtgeruchsbelastung im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet oder das zu beurteilende Vorhaben die Kriterien der Irrelevanz erfüllt oder eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung anderer die Zumutbarkeit der Geruchsimmission beeinflussender Kriterien ergibt, dass die Geruchsbelastung nicht als erheblich zu qualifizieren ist. Durch diesen Hinweis werden weder zusätzliche Anforderungen begründet noch Entscheidungen der Genehmigungsbehörden vorweggenommen.

Rechtsgrundlage für Festsetzungen zu Geruchsbeschränkungen

~~Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 gründet auf § 1 (4) S.1 Nr. 2 BauNVO (Gliederung von Baugebieten nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften).~~

~~Söfker bemerkt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Stand September 2019, in der Rn 64~~

~~zu § 1 BauNVO zutreffend, dass die Vorschrift die Gliederung von Baugebieten nach dem Störgrad oder Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen ermöglicht. Damit sind gerade auch Gliederungsmöglichkeiten im Hinblick auf Schall und/oder Geruch eröffnet.~~

~~Nach Auffassung der Stadt werden deshalb — gerade auch im Interesse von Plannachbarn — in den textlichen Festsetzungen spezifisch Festsetzungen zur Luftreinhaltung getroffen. Deshalb wird die textliche Festsetzung zu Gerüchen in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs in die textliche Festsetzung Nr. 1 einbezogen, welche nach § 1 (4) Satz 1 Ziff. 2 BauNVO festgesetzt ist.~~

Luftschadstoffe

Betriebe mit gesundheitsgefährdenden und giftigen Emissionen unterliegen der Genehmigungspflicht des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 4 BImSchG: Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, (...) bedürfen einer Genehmigung). Sie sind im Anhang 1 der 4. BImSchV abschließend aufgelistet. Die vorhandenen Industriebetriebe Chemetall GmbH und Albemarle Germany GmbH gehören zu diesen Betrieben. Ob dies auch für Erweiterungen dieser Betriebe in das Plangebiet hinein/sonstige Neuansiedlungen gilt, wird im jeweiligen Einzelzulassungsverfahren zu prüfen und zu entscheiden sein.

Im Bebauungsplan kann zum Schutze empfindlicher Nutzungen im Umfeld, wie im vorliegenden Planfall, deshalb lediglich auf diese Befindlichkeit hingewiesen werden (siehe D. Hinweise).

Eine zeichnerische Kenntlichmachung des Plangebiets mit dem Planzeichen Nr. 15.6 „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ oder mit dem Planzeichen Nr. 15.7 „Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen“ ist nur zulässig, wenn die Maßnahmen innerhalb der Industriegebiete näher bestimmt werden können. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund fehlender genauer Kenntnisse der anzusiedelnden Betriebsbereiche nicht möglich. Somit können diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan nicht bestimmt werden. Dieser Belang kann und muss, falls erforderlich, in den nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Die Begründung wird um die Beurteilung ergänzt, dass aufgrund dieser Gesetzeslage davon ausgegangen wird, dass die in § 4 BImSchG aufgeführten Gefährdungen, erheblichen Benachteiligungen oder erheblichen Belästigungen vermieden werden können.

Hinsichtlich der Genehmigungspflicht von störfallgefährdeten Betrieben und Anlagen nach § 12 BImSchV, sog. Störfallverordnung, wird auf die nachfolgende Abwägung zu Störfällen und Anlagensicherheit verwiesen.

Ableitung von Abgasen

Ziffer 2.4.1 der TA Luft bestimmt, dass Abgase so abzuleiten sind, dass ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung ermöglicht wird.

In der Vergangenheit durchgeführte Winddatenanalysen haben gezeigt, dass im Innerstetal eine relativ starke Bündelung der Windrichtung talabwärts vorliegt. Eine ähnliche Situation muss damit auch im Planungsgebiet unterstellt werden. Somit ist mit einer ungleichmäßigen Belastung durch Emissionen in der Nachbarschaft auszugehen.

~~Dem wird dadurch Rechnung getragen, dass für alle geruchsrelevanten Emissionen entweder über eine Ausbreitungsrechnung die Irrelevanz nachgewiesen werden muss oder nachgewiesen werden muss, dass die Gesamtbelastung unterhalb des zulässigen Grenzwertes bleibt. In beiden Fällen wird die Zusatzbelastung in der Nachbarschaft vor jeder Anlagengenehmigung berechnet. Dies stellt sicher, dass die Nachbarschaft keinen unzulässigen Gerüchen ausgesetzt wird. Dies wird über die Festsetzung Nr. 1.3 abgesichert.~~

Geruchsemitternde Anlagen im Plangebiet sind nur dann genehmigungsfähig, wenn im jeweiligen öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren nach Maßgabe der jeweils einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten sind. Demnach wird nachzuweisen sein, dass die Gesamtgeruchsbelastung im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet oder das zu beurteilende Vorhaben die Kriterien der Irrelevanz erfüllt oder eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung anderer die Zumutbarkeit der Geruchsmission beeinflussender Kriterien ergibt, dass die Geruchsbelastung nicht als erheblich zu qualifizieren ist. Die konkrete Prüfung erfolgt im jeweiligen Zulassungsverfahren durch die zuständige Genehmigungsbehörde. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Nachbarschaft keinem unzulässigen Geruch ausgesetzt ist.

Hinsichtlich der Ableitung von Abgasen wird im Bebauungsplan unter D. Hinweise ergänzend auf die TA Luft und die Anforderungen der VDI 3781, Ausgabe Juli 2017, hingewiesen. Sie definiert die erforderlichen Mindestanforderungen an die Ableitung und ist als Erkenntnisquelle zur Schornsteinhöhenberechnung nach Nr. 5.5.1 und 5.5.2 TA Luft heranzuziehen.

Soweit Abgase und deren Inhaltstoffe über bodennahe, seitlich und oder mit geringer Geschwindigkeit über sogenannte diffuse Quellen wie z. B. Türen, Fenster oder Dachöffnungen, abgegeben werden, durchmischen sie sich sehr viel langsamer mit der umgebenden Atmosphäre und führen daher gegenüber der fachgerechten Ableitung über Kamine zur erhöhten Stoffkonzentrationen in der Nachbarschaft. Insofern sind diffuse Ableitungen technisch zu verhindern.

Staubemissionen

Staubemissionen wurden gutachterlich nicht geprüft, weil bisher kein diesbezüglicher Konflikt vorliegt. Da der vorliegende Bebauungsplan L 124 „Sültefeld III“ aufgestellt wird, um für die ansässigen chemisch-industriellen Produktionsbetriebe, deren Produktionsmaterialien nicht offen gelagert werden, Erweiterungsgebiete zu schaffen, wird nicht mit Konflikten zu Staubemissionen gerechnet.

Andererseits müssen bei einer Angebotsplanung für Industriebetriebe ohne Ausschluss bestimmter Produktionsbetriebe aufgrund der Vorsorgepflicht der Kommune auch Staubemissionen soweit beschränkt werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte nach der TA-Luft nicht überschritten werden. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass offene Lagerplätze für staubende Güter nicht zulässig sind.

Darüber hinaus dient die Festsetzung TF 1.5 „Staubförmige Emissionen bei Umschlag, Lagerung oder Bearbeitung von festen Stoffen“ der vorsorgenden Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch staub- und partikelförmige Emissionen aus dem Umgang mit festen Stoffen im Plangebiet. Anlass hierfür ist die im Plangebiet und dessen Umfeld bestehende natürliche sowie bergbaubedingte Vorbelastung mit Schadstoffen. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine erhöhte städtebauliche Vorsorge für erforderlich gehalten.

Ziel der Festsetzung ist es, unabhängig von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungstatbeständen sicherzustellen, dass beim Be- und Entladen, Fördern, Bearbeiten oder Lagern fester Stoffe keine relevanten staubförmigen Emissionen in angrenzende Nutzungen oder den Siedlungsraum gelangen können. Die Festsetzung erfasst daher bewusst auch Betriebe und Anlagen, die nicht der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen.

Zur fachlichen Einordnung der Emissionsrelevanz fester Stoffe sowie zur Bestimmung der erforderlichen Schutzmaßnahmen wird auf Nr. 5.2.3.6 der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft 2021 Bezug genommen. Diese Vorschrift knüpft die Anwendung wirksamer staubmindernder Maßnahmen an das Vorliegen bestimmter schadstoffbezogener Schwellenwerte und stellt damit ein bundeseinheitlich anerkanntes technisches Regelwerk dar.

Die Festsetzung übernimmt diese Systematik und stellt sicher, dass erhöhte Anforderungen nur dann gelten, wenn feste Stoffe aufgrund ihrer Inhaltsstoffe ein gesteigertes Emissions- und Gefährdungspotenzial aufweisen. Sie dient der Bewältigung der besonderen örtlichen Vorbelastungssituation und verankert einen fachlich fundierten Mindeststandard im Bebauungsplan. Die Regelung konkretisiert die allgemeinen Anforderungen des Immissionsschutzrechts im Rahmen der Bauleitplanung. Sie ersetzt das Fachrecht nicht, sondern ergänzt es vorsorgend

zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Störfallgefährdung, Anlagensicherheit

Der Stadt ist bewusst, dass - je nach der zukünftigen räumlichen Anordnung einzelner Industrieanlagen im Plangebiet - unter störfallrechtlichen Gesichtspunkten auf der Ebene der Achtungsabstände abwägungsrelevant sind. Sie unterstellt in ihrer Planung, dass die Achtungsabstände gerade auch unter Zugrundelegung der von der Bürgerinitiative genannten Abstandsklasse II festzulegen sind und bis zu 500 m betragen können. Deshalb hat die Stadt den TÜV Nord gebeten, weitergehend vorsorglich zu prüfen und zu bewerten, welche Abstände störfallrechtlich über den Achtungsabstand hinaus spezifisch angemessen wären, wenn sich die vorhandenen angrenzenden Betriebsbereiche von Unternehmen flächendeckend in das Plangebiet erweitern würden, was insoweit als zu erwartender (realistischer, weil naheliegender) Planfall unterstellt wird.

Dabei hat sich ergeben, dass bei der hier erwarteten räumlichen Ausweitung der vorhandenen Industriegebiete nach Süden der angemessene Abstand in Anlehnung an den KAS-Leitfaden 18 in seiner heute maßgebenden Fassung maximal 250 m betragen würde. In diesem Bereich könnte sich störfallrechtlich ein Konfliktpotenzial mit den dort anzutreffenden und potenziell schutzbedürftigen Nutzungen (Baracken und Freifläche eines Motorradclubs sowie eine Gaststätte) ergeben. Realistisch erscheint der Stadt, dass es bei einem Zusammentreffen von störfallrechtlich konfligierenden Nutzungen in dem Abstandsbereich von 250 m im jeweiligen einzelnen Zulassungsverfahren für Anlagen im Plangebiet möglich sein wird, solche Nutzungskonflikte im Einzelfall auch störfallrechtlich aufzulösen. Dafür kommen in erster Linie die konkrete, ggf. unter störfallrechtlichen Gesichtspunkten auch verschobene räumliche Anordnung zukünftiger Anlagen im Plangebiet, Modifikationen der Anlagen selbst, insbesondere durch deren bauliche/technische Ertüchtigung unter Störfallgesichtspunkten, in Betracht. Wenn und soweit sich etwaige zukünftige störfallrechtliche Konflikte weder dergestalt noch sonst in den zwingend jeder Aufnahme einer neuen Nutzung vorzuschaltenden Einzelzulassungsverfahren auflösen lassen, wären die entsprechenden industriellen Anlagen im Plangebiet im Einzelfall nicht zulassungsfähig.

Unter Abwägung aller unter diesem Gesichtspunkt einzustellenden rechtlichen und tatsächlichen Vorgaben ist die Stadt zu der Auffassung gelangt, dass sich das Plangebiet gerade auch unter Beachtung der störfallrechtlichen Vorgaben, so wie sie sich insbesondere in der unionsrechtlichen Seveso-III-Richtlinie, in § 50 BImSchG und der 16. BImSchV niedergeschlagen haben, mit industriellen Nutzungen füllen kann.

Da in dem Bebauungsplan im Hinblick auf Störfallbewertungen weder Flächen noch bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden (können), wird der Bebauungsplan vorsorglich um einen Hinweis ergänzt. Es wird im Hinblick auf die Vorprüfungen, die durch den TÜV Nord im Hinblick auf den gerade auch angemessenen Abstand erfolgt und die anschließend im jeweiligen einzelnen Zulassungsverfahren ggf. abzuarbeiten sind, die bisher erwogene textliche Festsetzung Nr. 2.1 aufgegeben und stattdessen in den Bebauungsplan unter D. folgender Hinweis aufgenommen:

„Störfallgefährdung: In dem Gutachten zur Würdigung des § 50 BImSchG und Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (KAS-18 Gutachten) wurde festgestellt, dass sich im Radius des maximalen angemessenen Abstandes schutzbedürftige Nutzungen befinden (Baracken und Freifläche eines Motorradclubs und eine Gaststätte).

Im Rahmen der Beantragung einzelner öffentlich-rechtlicher Zulassungen für die Errichtung und den Betrieb von störfallrechtlich relevanten Anlagen im Plangebiet kann es deshalb erforderlich sein, Berechnungen und Nachweise zu den störfallrechtlich gebotenen Abständen im jeweiligen Einzelfall vorzulegen.“

Insoweit wird auf das erstellte Gutachten aus dem Oktober 2016 (Gutachten zur Entwicklung einer Betriebsfläche im Anschluss an die Betriebsbereiche der Firmen Chemetall/Albemarle unter Berücksichtigung des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie) in der Fassung der Ergänzung vom 11.11.2020 verwiesen, welche gutachterlichen Stellungnahmen den vorbereiteten Ausschüssen sowie dem Rat der Stadt bei deren Beschlussfassungen vorgelegen haben.

Danach bedarf es einerseits der Festsetzung eines GI-Gebiets, ist eine solche festgesetzte industrielle Nutzung aber auch störfallrechtlich weitestgehend unbedenklich. Die Gutachten sind von der Verwaltung, den von Anfang an eingebundenen Fachbehörden und den von der Stadt zu Rate gezogenen Fachbüros geprüft worden und Gegenstand der Beratungen in den städtischen Gremien gewesen.

Danach ist davon auszugehen, dass die Festsetzung eines GI-Gebiets auch dann grundsätzlich in Betracht kommt, wenn sich die beiden Firmen mit ihrem Produktionsspektrum räumlich in das Plangebiet erweitern. Die Kleingartenanlage, die Behelfsbauten und die Freifläche des Motorradclubs sowie die Gaststätte sind vergleichsweise sehr gering betroffen. Wenn und soweit das auf der nachgelagerten, diesem Bebauungsplan zwingend nachfolgenden Vollzugsebene erforderlich ist, erscheint es ohne weiteres möglich, dort etwa verbliebene Konflikte zu lösen. In Anbetracht der Abstände jener der Nutzungen vom Plangebiet bzw. den im Plangebiet überbaubaren/nutzbaren Flächen werden sich einzelne Anlagen stets verträglich auch mit der Kleingartenanlage, den Anlagen des Motorradclubs und/oder der Gaststätte räumlich anordnen lassen. Der Rat tritt nach alldem der zusammenfassenden Feststellung auf Seite 35 des Ausgangsgutachtens nach näherer Maßgabe der Erläuterung durch den TÜV Nord unter dem 11.11.2020 bei. Diese Abwägungsentscheidung gründet maßgeblich auf dem Ausgangsgutachten zur Abstandsproblematik, welches der TÜV Nord im Oktober 2016 erstellt hat, und zwar in der Fassung der Stellungnahme des TÜV Nord vom 11.11.2020, in der es u.a. heißt:

„Aufgrund der planerischen Absicht, nur solche Nutzungen, die hinsichtlich des angemessenen Abstands maximal den vorhandenen Betriebsbereichen entsprechen, anzusiedeln, wurde die Untersuchung möglicher Konflikte auf einen 250 m-Radius um das Plangebiet beschränkt. Diese Vorgehensweise ist, wie in anderen Konfliktfeldern des Umweltrechts auch, praxisüblich und führt dazu, dass Planungen soweit beschränkt werden, dass von vornherein keine beachtenswerten Konflikte resultieren oder diese durch begleitende, gleichfalls planerisch festgesetzte Maßnahmen gelöst oder wenigstens gemindert werden; dennoch verbleibende Konflikte können - bevorzugt im Einzelfall - auch im nachgelagerten Genehmigungsverfahren einer Lösung zugeführt werden, wenn der Plangeber sich versichert hat, dass eine solche Lösung grundsätzlich möglich ist.“

Dieser unter Beachtung der räumlichen Gegebenheiten, der vorhandenen Nutzungen und der rechtlichen Rahmenbedingungen gewählte Lösungsweg mag im Einzelfall, wenn man im Rahmen des „Angebotsbebauungsplans“ gleichwohl bereits einmal ein einzelnes zukünftiges Vorhaben in den Blick nimmt, sich als ein eingeschränkter Konflikttransfer darstellen. Ein solcher Konflikttransfer wäre jedoch nach der Überzeugung der Stadt zulässig, und zwar nach den Grundsätzen, die sich dazu allgemein zur Abwägung im Fachplanungsrecht herausgebildet haben und dementsprechend auch im Städtebaurecht Geltung beanspruchen. Ein solcher eingeschränkter, heute in seiner konkreten Ausformung auch nicht genau zu definierender Konflikt, wäre auf der zwingend nachgelagerten Stufe, auf der jedes einzelne baulich relevante Vorhaben im Plangebiet einer gesonderten öffentlich-rechtlichen Zulassung bedarf, auch stets rechtssicher abzuarbeiten im Rahmen einer für alle Beteiligten (Planeingesessene und Plannachbarn) überprüfbaren Entscheidung.

Die gewählte Lösung ist deshalb jedenfalls solange vertretbar, wie - was hier zur Überzeugung der Stadt feststeht - geklärt ist, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Angebotsbebauungsplans mit gerade auch störfallrechtlich unbedenklichen Industrieanlagen füllen kann. Dies gilt allemal in Anbetracht des Umstands, dass weder Gesetz- noch Verordnungsgeber bis heute verbindliche Festlegungen dazu getroffen haben, wie auf der Ebene der Bauleitplanung für die Einhaltung der materiellen Vorgaben des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie Sorge zu tragen ist; es sind insoweit weder in Gesetzen noch Verordnungen verbindliche Grundsätze/Methoden zur Bestimmung des angemessenen Sicherheitsabstands vorgegeben. Deshalb orientiert sich die Stadt - wie die verbreitete Verwaltungspraxis und die Rechtsprechung - an den Vorgaben des sog. KAS-Leitfadens in seiner heute maßgebenden Fassung.

Für die Planungsentscheidung der Stadt ist auch entscheidend, dass es auf diesem Lösungsweg möglich ist, an jedes einzelne zukünftige Bauvorhaben im Plangebiet die jeweils aktuell verbindliche „Messlatte“ unter störfallrechtlichen Gesichtspunkten anzulegen. Es wäre, zumal sich die Anlagentechnik, die Wissenschaft, letzthin aber auch das Recht, so wie es durch Gesetz

und Rechtsprechung vorgegeben wird, fortlaufend ändern, aus der Sicht der Stadt nicht angezeigt, heute statisch ein bestimmtes Regelwerk vorzugeben, ist doch z.B. der in Fachkreisen und auch von der Rechtsprechung in der Regel für relevant erachtete sog. KAS-Leitfaden bereits seit seiner zweiten überarbeiteten Fassung November 2010 bis heute schon dreifach fortgeschrieben bzw. korrigiert worden.

Hinsichtlich der Störfallproblematik wird auf die ausführlichen Beschlussempfehlungen zu den diesbezüglichen privaten Stellungnahmen in der Anlage 4a verwiesen.

6.10 Maß der baulichen Nutzung

GRZ, BMZ

Die Maße der baulichen Nutzung orientieren sich im Rahmen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO an den Festsetzungen der nördlich und westlich angrenzenden Bebauungspläne L 122 und L 123:

Grundflächenzahl	GRZ= 0,8
Baumassenzahl	BMZ= 6,0

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß-Orts- und Landschaftsbild

Im südlichen Industriegürtel Langelsheims sind die in den angrenzenden Industriegebieten höchsten vorhandenen Gebäude von ca. 25 m der Maßstab für das Orts- und Landschaftsbild. Deshalb wird die Höhe baulicher Anlagen auf 25 m begrenzt und als Bezugspunkt wird die Geländehöhe 206 üNN festgelegt (Geländehöhe des am Nordrand verlaufenden Sültewegs im mittleren Bereich des Plangebiets).

Somit wird die höchstzulässige Gebäudehöhe auch auf dem nach Süden ansteigenden Gelände auf 231 üNN begrenzt. Unter Beachtung der anzupflanzenden Laubbäume mit langfristig erreichbaren Kronenhöhen von 35-40 m können in der Grünfläche „Siedlungsgehölz“ mittelfristig Baumhöhen von ca. 15 m erreicht werden. Nach der Anlage (Schnittzeichnung) kann mit diesen Baumhöhen mittelfristig eine weitgehende Verdeckung der höchstzulässigen Gebäudehöhen und damit eine deutliche Minderung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Da das Plangebiet ortsgestalterisch eine Einheit mit den westlich, nördlich und östlich gelegenen Industriegebieten bildet, besteht im Hinblick auf die zulässige Bauhöhe kein ortsgestalterischer Konflikt. Aufgrund des sich südlich der B 82 n erhebenden bewaldeten Sülteberges besteht auch kein Konflikt einer störenden Fernwirkung auf empfindliche freie Landschaftsteile.

Zahl der Vollgeschosse und Festsetzung einer Geschossflächenzahl

Von einer Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird im Hinblick auf typische Industriegebäude mit hohen Geschosshöhen abgesehen.

6.11 Baugrenzen, Baulinien, Bauweise

Bauweise

In Industriegebieten werden häufig Gebäude über 50 m Länge mit Grenzabstand errichtet, so dass weder die offene noch die geschlossene Bauweise zutrifft und sich wegen der unterschiedlichen Bauformen eine eindeutige abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO nicht festsetzen lässt.

Da Festsetzungen zur Bauweise, die industrielle und gewerbliche Entwicklung unter Umständen behindern oder zumindest unzweckmäßig sein können wird, kann die Festsetzung der Bauweise gemäß Fickert/Fieseler, Kommentar der Baunutzungsverordnung (s. Rd.Nr. 2 und 10.1 zu § 22 BauNVO) unterbleiben. Um der Industrie die Freizügigkeit der zweckmäßigen Baukörperanordnung zu belassen, wird sogar empfohlen, keine Bauweise festzusetzen. Deshalb wird im Bebauungsplan von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen.

Da die Bauweise in § 30 Abs. 1 BauGB nicht als Mindestvoraussetzung eines qualifizierten Bebauungsplans aufgeführt ist, ist deren Festsetzung für die Qualifikation des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Baulinien

Auf die Festsetzung von Baulinien wird ebenfalls verzichtet, weil Baulinien die industrielle und gewerbliche Entwicklung unter Umständen ebenfalls behindern können.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden als sog. Flächenplan festgesetzt, damit die Bebauung innerhalb der Baugebiete flexibel bleibt gemäß den funktionalen Anforderungen der Industrie.

Für das nördlich des Sültewegsgrabens gelegene kleine Teilgebiet des Baugebiets GI1 wird keine Baugrenze festgesetzt, damit hier mit den nördlich angrenzenden Baugebieten des Bebauungsplanes L 122 „Sültefeld I“ eine zusammenhängend nutzbare Fläche entsteht. Dessen ungeachtet sollen die nördlich angrenzenden Bebauungspläne durch den aktuellen Bebauungsplan hinsichtlich der Baugrenze an ihrem Südrand nicht geändert werden. Zur Schaffung einer zusammenhängend nutzbaren bzw. überbaubaren Fläche wird davon ausgegangen, dass im Falle der Überbauung der Baugrenze des Bebauungsplans L 122, analog zu früheren gleichartigen Fällen, eine Befreiung zugelassen wird.

Vom Sültewegsgraben und von der Grün- und Maßnahmenfläche am West- und Südrand des Plangebiets wird die Baugrenze aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes 5 m abgerückt. Vom östlich angrenzenden kleinen Waldgrundstück wird 35 m Abstand eingehalten.

6.12 Stellung von Nebenanlagen und Garagen

Als Kompromiss zur Vereinigung betrieblicher, ökologischer und walddrechtliche Belange dürfen untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gem. NBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, an der Grenze der östlich angrenzenden Flurstücken 942/1 und 942/6 den Baugrenzabstand von 35 m unterschreiten. Aus ökologischen Gründen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 10 m einhalten.

Da von diesen Anlagen wesentlich geringere Auswirkungen auf die ökologische Funktion des Waldrandes ausgehen als von baulichen Hauptanlagen wird diese Regelung als verträglich angesehen.

Von der festgesetzten Grünfläche „Siedlungsgehölz“ müssen die v.g. Nebenanlagen / baulichen Anlagen aus ökologischen Gründen einen Mindestabstand von 2 m einhalten.

6.13 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung soll über das nördlich angrenzende Industriegebiet über Privatstraßen und – wege von der vorhandenen Zufahrt an der L 515 erfolgen. Verkehrsflächen für die innere Erschließung werden deshalb nicht festgesetzt.

Zufahrtenbeschränkung und Bauverbot der B 82n

Durch die am Nordrand der B82 n festgesetzte Ausweichtrasse des Rad- und Wanderwegs und durch die Grünfläche „Siedlungsgehölz“ hält die Baugrenze im Sinne des Bauverbots nach § 9 FStrG mindestens 40 m Abstand vom gebietsseitigen Fahrbahnrand. Zufahrten vom erweiterten Industriegebiet auf die verkehrsreiche Bundesstraße werden damit ebenfalls unterbunden.

Rad-/Wanderweg / Wirtschaftsweg der Feldmarkinteressentschaft

Der vorhandene Rad-/Wanderweg dient derzeit auch der Erschließung von westlich der B 82 liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Mittels textlicher Festsetzung ist dieser landwirtschaftliche Verkehr ebenfalls auf dem verlegten Rad-/Wanderweg gestattet.

Regenwasserableitung und -versickerung

Die im nördlichen Teilgebiet anstehenden verlehmteten Talschotter ermöglichen keine ausreichende Wasserdurchlässigkeit für eine plangemäße Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das Oberflächenwasser, das infolge der plangemäßen Versiegelung und Bebauung zusätzlich anfällt, ist deshalb in offenen oder geschlossenen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten.

Nach dem Bebauungsplan kann eine Fläche von ca. 5 ha bebaut bzw. versiegelt werden. Als

Grundlage für die Bemessung und Festsetzung eines geeigneten Regenwasser-Rückhaltesystems wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde für ein zehnjähriges Ereignis eine hydraulische Vorbemessung und eine hydraulische Vorplanung erstellt. Danach ergibt sich für die plangemäße Bebauung und Versiegelung ein erforderliches Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser von 2.211 m³. Hierfür ist im Tiefpunkt des Baugebiets GI1 ein offenes Erdbecken mit senkrecht aufgehenden Wänden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton geplant, von dem das Oberflächenwasser zeitverzögert dem Vorfluter „Sültewegsgraben“, der im nördlichen Randbereich des Baugebiets verläuft, zugeführt wird. Der maximale Abfluss in das vorhandene Grabensystem entspricht dem natürlichen Gebietsabfluss vor der Bebauung.

Da von den Stadtwerken Langelsheim bei Regenereignissen keine Überlastungserscheinungen im Vorfluter beobachtet worden sind, kann das anfallende Oberflächenwasser nach Stellungnahme der Stadtwerke zeitverzögert und kontrolliert in das Grabensystem abgeführt werden. Exakte Einleitmengen und ein geforderter hydraulischer Leistungsnachweis des Grabensystems werden in den nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geführt und nachgehalten.

Schmutzwasserbeseitigung

Gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke ist das anfallende Schmutzwasser der werkseigenen Kläranlage zuzuführen. Nach erfolgter Vorreinigung kann es in die Abwassertransportleitung der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld eingeleitet werden.

Übrige Nebenanlagen

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden übrigen Nebenanlagen (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie Ableitung von Abwasser) können nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Damit ist eine flexible Nutzung des Plangebiets möglich.

Befestigung von Außenabstell-, Lager- und Stellplatzflächen

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grund- und Oberflächenwasser von Außenflächen wird festgesetzt, dass für die Herstellung der Befestigung von Außenabstell-, Lager- und Stellplatzflächen ein Abflussbeiwert von mindestens 0,7 anzusetzen ist (z. B. Pflaster mit dichten Fugen, asphaltierte Fläche). Bei der Lagerung von wassergefährdenden Gütern sind diese Flächen jedoch dicht herzustellen.

6.14 Ein- und Durchgrünung

Zur optischen Abschirmung des Industriegebiets soll in der festgesetzten Grünfläche eine Anpflanzung zur Entwicklung eines artenreichen Laubbaumgehölzes mit mesophilem Gebüsch an den Gehölzrändern vorgenommen werden. Damit die geplante Biotopqualität der Maßnahmenfläche mittelfristig verlässlich erreicht werden kann, wird die Fläche aus den Industriegebieten GI1 und GI2 herausgenommen und als private Grünfläche der Zweckbestimmung „Siedlungsgehölz“ festgesetzt.

Die nichtheimische Roteiche (*Quercus rubra*) wurde in die Artenliste der wahlweise anzupflanzenden Baumarten aufgenommen, weil sich die Art als Waldbaum im Mischbestand bewährt hat. Außerdem kann sie im Endstadium eine große Kronenhöhe erreichen, so dass sie sich gut zur landschaftlichen Einbindung höherer Industriebauten eignet.

Zusätzliche Eingrünung und Abschirmung kann mit den festgesetzten Gehölzanpflanzungen am Rad- und Wanderweg (Alleebäume am Nordrand und Strauchecke am Südrand) erzielt werden. Zur Durchgrünung der Industriegebiete sind je 2000 qm versiegelter Fläche ein Laubbaum aus der Artenliste anzupflanzen.

6.15 Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des Industriestandortes Langelsheim Süd wird derzeit im Wesentlichen durch die Gewerbe- und Industriearchitektur bestimmt und durch den Anstieg des Harzes südlich der Kernstadt. Die Bebauung der Gewerbe- und Industriegebiete ist weitgehend funktionsbezogen, so dass sich exakte Festsetzungen zur Stellung von Gebäuden und zur

Wahrung einer flexiblen Entwicklungsmöglichkeit nur in Grenzen anbieten. Es ist davon auszugehen, dass vornehmlich eine Hallenbebauung erfolgen wird. Es ist wünschenswert, dass sich eine gut gestaltete Industriearchitektur der Umgebung anpasst.

Zur Verbesserung der landschaftlichen Abschirmung wird die Breite der waldartigen Eingrünungsfläche am West- und Südrand von bisher mind. 8-10 m auf mind. 21,5 m vergrößert. Die Baumpflanzdichte wird von 150 qm je Baum auf 50 qm je Baum erhöht. Durch die Verbreiterung der Eingrünungsfläche wird das heranrückende Industriegebiet mind. 35 m von der Fahrbahn der B 82 abgerückt. Gebäude werden durch die festgesetzte Baugrenze weitere 5 m ferngehalten. Die festgesetzte einseitige Baumreihe des Rad-/Wanderwegs an der Bundesstraße (ca. 40 Bäume) bewirkt eine zusätzliche Abschirmung.

Durch das nach Norden abfallende Gelände ergibt sich von der südlichen Grün- und Maßnahmenfläche im überwiegenden Teil des Plangebiets ein Höhenunterschied von bis ca. 10 m. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 25 m wird ein wesentlicher Teil der zukünftigen Industriegebäude von der B82 gesehen schon von Bäumen mit einer Kronen-höhe von 15 m verdeckt, sodass durch die Grünfläche „Siedlungsgehölz“ und durch die Baumreihe am Rad-/Wanderweg die Beeinträchtigung der Landschaft mittelfristig gemindert werden kann (siehe Anlage 2-Geländeschnitt-Gebäudehöhen).

Von der Stadt aus gesehen verdecken die zur Durchgrünung des Industriegebiets anzupflanzenden großkronigen Bäume (insgesamt 25 Bäume) die zukünftigen Gebäude nicht so effektiv. Der Gebäudemaßstab der höchsten vorhandenen Gebäude (25 m) wird jedoch nicht überschritten. Außerdem wird das Industriegebiet durch die langfristig erreichbaren Baumhöhen der südlichen Eingrünungsfläche, der Baumreihe am neuen Radwanderweg und durch den südlich der B 82 beginnenden Hochwald des Harzgebirges in den Landschaftsraum eingebunden.

Da das Plangebiet außerdem eine Abrundung und einen Lückenschluss des südlichen Industriegürtels darstellt, verbleibt auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen insgesamt gesehen eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

6.16 Angrenzender überörtlicher Verkehr (B 82)

Zufahrtenbeschränkung und das Anbauverbot gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Die Zufahrtenbeschränkung und das Anbauverbot gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) werden beachtet: Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die vorhandene Betriebszufahrt an der L 515. Der Abstand der Baugrenze von der gebietsseitigen Fahrbahn beträgt zwischen 40 und 58 m.

Verkehrssicherheit

Aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden B 82 wird festgesetzt, dass mit baulichen Vorkehrungen zu verhindern ist, dass sich von den Industriegebieten GI1 und GI2 Wasserdampfemissionen auf der höhergelegenen B 82 niederschlagen, welche zu Glatteis gefrieren können.

7 Nachrichtliche Übernahmen (Teil C. des Bebauungsplans)

7.1 Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes L 124 liegt im Teilgebiet 3 der Neufassung des „Bodenplanungsgebiets Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO in der Neufassung vom 31.03.2011). Der Bebauungsplan enthält gemäß § 9 (6) BauGB sowohl eine zeichnerische als auch eine textliche nachrichtliche Übernahme des betroffenen Bodenplanungsgebiets sowie einen ergänzenden Hinweis zum Umgang mit belastetem Boden.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden Regelungen bei Bauarbeiten beachtet werden und keine belasteten Stäube freigesetzt werden. Gemäß § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) können im Bebauungsplan keine weitergehenden Regelungen/Festsetzungen getroffen werden.

Die Stadt erfüllt somit im Rahmen des Bebauungsplans ihre Vorsorgepflicht hinsichtlich des in Langelsheim ubiquitär anstehenden belasteten Bodens.

8 Hinweise

8.1 Störfallgefährdung

Im Gutachten zur Würdigung des § 50 BImSchG und Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (KAS-18 Gutachten) wurde festgestellt, dass sich im Radius des maximalen angemessenen Abstandes schutzbedürftige Nutzungen befinden (Baracken und Freifläche eines Motorradclubs und eine Gaststätte).

Im Rahmen der Beantragung einzelner öffentlich-rechtlicher Zulassungen für die Errichtung und den Betrieb von störfallrechtlich relevanten Anlagen im Plangebiet kann es deshalb erforderlich sein, Berechnungen und Nachweise zu den störfallrechtlich gebotenen Abständen im jeweiligen Einzelfall vorzulegen."

Das erstellte Gutachten betrachtet ausschließlich den Aspekt „Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten zwecks Vorsorge gegen die Folgen störungsbedingter Immissionen und Gefahren“.

Die Verträglichkeit von (derzeit nicht absehbaren) Anlagen, deren angemessener Abstand nach Leitfaden KAS 18 über die beurteilte Fläche von 250 Metern um das Plangebiet hinausgeht, ist grundsätzlich einzelfallbezogen zu beurteilen, da das Gutachten hierzu keine Aussage trifft. Aufgrund des Abstands des Plangebiets zu geschlossenen Siedlungsgebieten (incl. zugehöriger Privatgärten) von etwa 300 bis etwa 800 Metern (Kern der Stadt Langelshheim) und mehr, als offensichtlich schutzbedürftiger Nutzung im Sinne des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie oder ca. 800 Metern von einem westlich des Stadtgebiets liegenden Discounter, dürfte nach dem Gutachten jedoch die Ansiedlung von Anlagen, deren Abstandswerte im Bereich von bspw. 1000 Meter liegen, im Sinne der vg. Richtlinie nicht als verträglich mit der Nachbarschaft zu bewerten sein.

Die Untersuchung ist nach den Vorgaben des Leitfadens KAS 18 auf Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Mensch“ beschränkt. Für andere Schutzgüter liegen derzeit keine belastbaren Beurteilungskriterien hinsichtlich störungsbedingter Emissionen vor, anhand derer eventuelle Konflikte ermittelt, bewertet und ggf. Abstände festgelegt werden könnten.

Die in Abschnitt 4 des Gutachtens enthaltene generelle Ausarbeitung zur Beurteilung von Planungen und Vorhaben innerhalb des angemessenen Abstands stellt den Stand des Wissens und der Beurteilung zum Zeitpunkt der Erstellung der Ergänzung vom November 2020 dar. Das hier behandelte Thema befindet sich derzeit noch in fachlich und rechtlich bedingter, dynamischer Entwicklung. Insoweit ist für die Zukunft wenigstens mit Änderungen im Detail bspw. in Folge von Gerichtsentscheidungen zu rechnen, bis sich ein gefestigter Stand des Wissens und der Beurteilung ausgebildet hat. Es wird deshalb empfohlen, diese Entwicklung weiterhin zu verfolgen und insbesondere die Ausführungen des Abschnitts 4 bei dem Versuch der Übertragung auf weitere zukünftige Planungen oder Vorhaben jeweils unter Berücksichtigung eventueller Änderungen neu zu würdigen.

Der Bebauungsplan enthält unter D. Hinweise Nr. 1 folgenden Hinweis zur möglichen Störfallgefährdung:

„Im Gutachten zur Würdigung des § 50 BImSchG und Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (KAS-18 Gutachten) wurde festgestellt, dass sich im Radius des maximalen angemessenen Abstandes schutzbedürftige Nutzungen befinden (Baracken und Freifläche eines Motorradclubs und eine Gaststätte).

Im Rahmen der Beantragung einzelner öffentlich-rechtlicher Zulassungen für die Errichtung und den Betrieb von störfallrechtlich relevanten Anlagen im Plangebiet kann es deshalb erforderlich sein, Berechnungen und Nachweise zu den störfallrechtlich gebotenen Abständen im jeweiligen Einzelfall vorzulegen“.

8.2 Schallkontingente vs. flächenbezogene Schalleistungspegel

Das erstellte schalltechnische Gutachten stellt fest, dass die Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen im Rahmen städtebaulicher Planungen i.d.R. frequenzunabhängig nach dem alternativen Verfahren gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2^{VI} erfolgt, da bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Angaben über die Frequenzspektren maßgebender Emittenten i.d.R. nicht

vorliegen. (sog. typisierende Betrachtung, abstrakter Planfall). Ebenso bleiben nach den diesbezüglichen Vorgaben der DIN 45691 alle Zusatzdämpfungen unberücksichtigt, die von der Lage (Höhe) der Emittenten bzw. der Immissionsorte abhängig sind. Demgemäß sind im späteren konkreten Einzelfall (Genehmigungsverfahren nach der TA Lärm) die nutzbaren flächenbezogenen Schalleistungspegel durch Berücksichtigung der Bodendämpfung und Luftabsorption i.d.R. höher als die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente.

8.3 Luftschadstoffe, Ableitung von Abgasen

8.3.1 Luftschadstoffe

Die vorhandenen Industriebetriebe Chemetall GmbH und Albemarle Germany GmbH gehören zu den Betrieben, die der Genehmigungspflicht des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterliegen. Sie sind im Anhang 1 der 4. BImSchV abschließend aufgelistet. Ob dies auch für Erweiterungen dieser Betriebe in das Plangebiet hinein/sonstige Neuansiedlungen gilt, wird im jeweiligen Einzelzulassungsverfahren zu prüfen und zu entscheiden sein.

Zum Schutze empfindlicher Nutzungen im Umfeld wird deshalb darauf hingewiesen, dass gem. § 4 BImSchG die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, (...) einer Genehmigung bedürfen.

Auch insoweit wird städtebaurechtlich ein nicht überschreitbarer Rahmen gezogen; die Stadt kann und darf sich weitergehend nicht an die Stelle der Immissionsschutzbehörde setzen (vgl. zu den Festsetzungsmöglichkeiten und deren Grenzen in diesem Zusammenhang Schimpfermann/Stühler in Fickert/Fieseler, 13. Auflage 2018, Rn. 94.1 u § 1 BauNVO).

8.3.2 Geruchsstoffimmissionen

~~Da die Geruchsstoffemissionen in der umgebenden Bebauung nach früherer Untersuchung in einzelnen Emissionsrichtungen zum Teil in der Gesamtbelastung über den Grenzwerten der GIRL liegen, gibt das Geruchsgutachten vom 23.05.2018 folgende Hinweise zum Immissionsschutz für den Nahbereich des Plangebietes:~~

~~Rechtlicher Rahmen (Auszüge aus der GIRL)~~

~~Allgemeines aus der GIRL~~

~~Die Grundlage für die Beurteilung von Geruchsstoffimmissionen bildet die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), wie sie in Niedersachsen in Verbindung mit der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) eingeführt ist.~~

~~In der TA Luft wird die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche geregelt; sie enthält keine Vorschriften zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen. Daher sind bis zum Erlass entsprechender bundeseinheitlicher Verwaltungsvorschriften die in der GIRL beschriebenen Regelungen zu beachten, um sicherzustellen, dass bei der Beurteilung von Geruchsimmissionen und bei den daraus ggf. folgenden Anforderungen an Anlagen mit Geruchsemissionen im Interesse der Gleichbehandlung einheitliche Maßstäbe und Beurteilungsverfahren angewandt werden. Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung werden in der GIRL in Abhängigkeit von verschiedenen Nutzungsgebieten Immissionswerte als regelmäßiger Maßstab für die höchstzulässige Geruchsimmission festgelegt. Mit diesen Immissionswerten sind Kenngrößen zu vergleichen, die auch die durch andere Anlagen verursachte vorhandene Belastung berücksichtigen.~~

~~Die Ermittlung der vorhandenen Belastung hat im Allgemeinen durch olfaktorische Messungen gemäß DIN EN 13725 und anschließender Geruchsausbreitungsrechnung oder im Rahmen von Rasterbegehungen entsprechend der DIN EN 16841 Bl. 1 (ersetzt die VDI 3940 Bl. 1) zu erfolgen.~~

~~Eine Genehmigung soll wegen der Überschreitung der Immissionswerte nicht versagt werden, wenn die zu erwartende Zusatzbelastung durch die zu beurteilenden Anlagen die Kriterien der Irrelevanz (< 2% der Jahresstunden) erfüllt oder eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung~~

anderer die Zumutbarkeit der Geruchsmission beeinflussender Kriterien ergibt, dass die Geruchsbelästigung nicht als erheblich (z.B. durch Bestimmung eines Polaritätenprofils, GIRL Kap. 5) zu qualifizieren ist.

Anforderungen an die Begrenzung und Ableitung der Geruchsemissionen

Grundsätzlich ist vor einer Immissionsbeurteilung zu prüfen, ob die nach dem Stand der Technik gegebenen Möglichkeiten zur Verminderung der Emissionen ausgeschöpft sind (vgl. Nr. 5 TA Luft) und die Ableitung der Restemissionen den Anforderungen der Nr. 5.5 TA Luft entspricht (vgl. BVerwG, Beschluss v. 10.5.90 (Gew. Arch 1991/8, S. 312)).

Als Abgase im Sinne der Nr. 2.4 TA Luft gelten Luft und andere Trägergase mit geruchsintensiven Stoffen.

Die Schornsteinmindesthöhe ist i. d. R. so zu bemessen, dass die Kenngröße der zu erwartenden Zusatzbelastung IZ (vgl. Nr. 4.5) auf keiner Beurteilungsfläche den Wert 0,06 (6%) überschreitet, sofern keine Vorbelastung vorliegt. Bei der Berechnung der Schornsteinhöhe findet ein Reduktionsfaktor für angenehme Gerüche (Polaritätenprofil, GIRL Kap. 5) keine Anwendung.

Beurteilungswerte

Eine Geruchsmission ist nach dieser Richtlinie zu beurteilen, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d. h. abgrenzbar ist gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder ähnlichem. Sie ist in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung IG die in der Tabelle 1 angegebenen Immissionswerte IW überschreitet. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden in Prozent der Jahresstunden.

Tabelle 1: Immissionswerte IW für verschiedene Nutzungsgebiete

Wohn- /Mischgebiete	Gewerbe- /Industriegebiete	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den einzelnen Spalten der Tabelle 1 zuzuordnen.

Der Immissionswert der Spalte „Dorfgebiete“ gilt nur für Geruchsmissionen verursacht durch Tierhaltungsanlagen in Verbindung mit der belästigungsrelevanten Kenngröße IG.

Gemäß § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes „Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen“. In der Regel werden die Art der Immissionen durch die Geruchsqualität, das Ausmaß durch die Feststellung von Gerüchen ab ihrer Erkennbarkeit und über die Definition der Geruchsstunde (10% Zeitanteil einer Stunde) sowie die Dauer durch die Ermittlung der Geruchshäufigkeit hinreichend berücksichtigt.

Ein Vergleich mit den Immissionswerten reicht jedoch nicht immer zur Beurteilung der Erheblichkeit der Belästigung aus. Regelmäßiger Bestandteil dieser Beurteilung ist deshalb im Anschluss an die Bestimmung der Geruchsstundenhäufigkeit die Prüfung, ob Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Prüfung für den jeweiligen Einzelfall bestehen.

Erheblichkeit der Immissionsbeiträge (Irrelevanzkriterium)

Die Genehmigung für eine Anlage soll auch bei Überschreitung der Immissionswerte der GIRL nicht wegen der Geruchsmissionen versagt werden, wenn der Immissionsbeitrag, der von der zu beurteilenden Anlage in ihrer Gesamtheit zu erwarten ist (Kenngröße der zu erwartenden Zusatzbelastung), auf keiner Beurteilungsfläche, auf der sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, den Wert 0,02 (2%) überschreitet.

Bei Einhaltung dieses Wertes ist davon auszugehen, dass die Anlage die belästigende Wirkung der vorhandenen Belastung nicht relevant erhöht (Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung – Irrelevanzkriterium). Bei der Prüfung auf Einhaltung des Irrelevanzkriteriums bei angenehmen Gerüchen findet der Reduktionsfaktor für angenehme Gerüche entsprechend (Polaritätenprofil, GIRL Kap. 5) keine Anwendung.

Alle weiteren Regelungen der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) sind für die vorliegende Betrachtung eher von untergeordneter Bedeutung und werden daher nicht ausgeführt oder zitiert.

Bedingungen unter denen eine Ansiedlung geruchsemitterender Anlagen im Planungsgebiet „L 124 Sültefeld III“ möglich ist

Nachweisweg 1: Neuerliche Vorbelastungsuntersuchung

Rechtliches Rahmenkonzept

Ausgangspunkt ist, dass eine Firma (hier Albemarle/Rockwood-Lithium) auf einer räumlich definierten im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche als Erweiterungspotenzial ein bestimmtes Geruchskontingent zugeordnet bekommen möchte.

Eine solche Kontingentierung kann in einem Bebauungsplan nur flächenbezogen festgesetzt werden. Es muss eine Fläche im B-Plangebiet für die Firma definiert werden, der ein bestimmtes Geruchskontingent zugewiesen werden kann. Vorstellbar ist, dass diese räumlich definierte Fläche mit erhöhten Geruchsemissionen getauscht bzw. verschoben werden könnte.

Folgender Stufenplan wäre denkbar:

1. Man unterscheidet zwischen einer Erweiterungsfläche (E) und einer Restfläche (R). Die Fläche E dient der Firma; sie ist im Bebauungsplan räumlich genau zu definieren (umgrenzt) und wird hinsichtlich der geruchsbezogenen Festsetzung von der Fläche R durch eine entsprechende Kennzeichnung getrennt.
2. Für die Fläche E wird eine quellenbezogene Geruchsmissionszusatzbelastung in Höhe von n % Beurteilungsflächen-spezifisch festgesetzt. Gleichzeitig werden für die Fläche R Geruchsstoffemission einschließlich der irrelevanten Zusatzbelastungen (2 %)1 ausgeschlossen.
Mit dieser Festsetzung könnte das gesamte verbleibende Geruchspotenzial gemäß den Irrelevanzkriterien der Fläche E zugeordnet werden. Die rechtliche Festsetzbarkeit einer solchen differenzierten Regelung ist im Bebauungsplanverfahren gegeben. Zu klären ist allein, ob damit das angesprochene Ziel erreicht werden kann.
3. Im Bebauungsplan kann zusätzlich vorgesehen werden, dass Flächenteile zwischen E und R im Wege der Ausnahme ganz oder teilweise getauscht werden können, wenn durch Baulast und Dienstbarkeit sichergestellt wird, dass auf der getauschten E-Fläche dann keine Geruchskontingente mehr zur Verfügung stehen. Damit könnte die notwendige Beweglichkeit geschaffen werden, wenn die Firma derzeit noch nicht abschließend in der Lage ist, die Lage der E-Fläche zu klären.

Folgen aus dieser rechtlichen Festsetzung:

Entscheidend ist nun die Festlegung eines quellenbezogenen Geruchsmissionszusatzpegels IZ von n % für die von der Fläche E ausgehende Belastung für benachbarte Wohngebiete. Dies hängt von folgenden abzusichernden Randbedingungen ab:

1. Zuerst ist es zwingend erforderlich, Kenntnis über die aktuelle und tatsächliche Vorbelastung (IV – Immissionsvorbelastung) zu erlangen, die auf die benachbarten Wohngebietsflächen wirkt. Im vorliegenden Fall wären dies die bisher untersuchten Beurteilungs-(Raster-)flächen der früheren Untersuchung (iMA-Proj.-Nr.: 12-05-02-S-Rev3, Beurteilungsflächen 2, 4, 10, 13, 14, 15, 23, 24 und 25). Für diese Rasterflächenmüssen Geruchsmissionsbelastungsuntersuchungen vorgenommen werden (Rastermessungen n. DIN EN 16841 Blatt 1) Nur so kann festgestellt werden, um wie viel Prozent der Jahresstunden mehr (bis zum Erreichen der Grenzwerte der GIRL) die oben aufgeführten Beurteilungsflächen noch belastet werden könnten.
2. Sollte sich ergeben, dass die Grenzwerte in den Wohnbereichen noch nicht ausgeschöpft sind, muss eine mögliche Geruchsmissionszusatzbelastung so bestimmt werden, dass die Grenzwerte der GIRL auf den oben genannten Beurteilungsflächen nicht überschritten werden. Dies kann nur durch Prognosetechnik (Immissionsprognose) mit den zukünftigen, zusätzlichen auf der B-Planungsfläche E gelegenen Geruchsstoffemissionen erfolgen. Hierfür ist eine möglichst detaillierte Kenntnis der zukünftigen Emissionsquellen notwendig

~~(Emissionsniveau, Emissionstemperatur, Ausdehnung, etc.) erforderlich.~~

~~Nachweisweg 2: Irrelevanzkriterium der GIRL~~

~~Wie bereits oben ausgeführt, wird bei der Einhaltung des Irrelevanzkriteriums der GIRL eine Genehmigung auch bei bestehender Überschreiten des IG-Wertes der GIRL die Genehmigung nicht versagt, da davon auszugehen ist, dass die Anlage die belastigende Wirkung der vorhandenen Belastung nicht relevant erhöht.~~

Im Plangebiet des Bebauungsplans „L 124 Sültefeld III“ können im Rahmen nachfolgender öffentlich-rechtlicher Zulassungsverfahren geruchsemitternde Anlagen nur zugelassen werden, wenn nach Maßgabe der jeweils einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten sind. Demnach wird nachzuweisen sein, dass die Gesamtgeruchsbelastung im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet oder das zu beurteilende Vorhaben die Kriterien der Irrelevanz erfüllt oder eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung anderer die Zumutbarkeit der Geruchsmission beeinflussender Kriterien ergibt, dass die Geruchsbelastung nicht als erheblich zu qualifizieren ist. Die abschließende Beurteilung der Geruchsverträglichkeit erfolgt im zuständigen Genehmigungsverfahren durch die hierfür verantwortliche Behörde. Durch diesen Hinweis werden weder zusätzliche Anforderungen begründet noch Entscheidungen der Genehmigungsbehörden vorweggenommen.

8.3.3 Ableitung von Abgasen

Hinsichtlich der Ableitung von Abgasen wird im Bebauungsplan unter D. Hinweise ergänzend auf die TA Luft 2021 und die Anforderungen der VDI 3781, Ausgabe Juli 2017, hingewiesen. Sie definiert die erforderlichen Mindestanforderungen an die Ableitung und ist als Erkenntnisquelle zur Schornsteinhöhenberechnung nach Nr. 5.5.1 und 5.5.2 TA Luft heranzuziehen.

Im erstellten Geruchsgutachten wird hinsichtlich von Gerüchen darauf hingewiesen, dass die Schornsteinmindesthöhe i. d. R. so zu bemessen ist, dass die Kenngröße der zu erwartenden Zusatzbelastung IZ auf keiner Beurteilungsfläche den Wert 0,06 (6%) überschreitet, sofern keine Vorbelastung vorliegt. Bei der Berechnung der Schornsteinhöhe findet ein Reduktionsfaktor für angenehme Gerüche (Polaritätenprofil, GIRL Kap. 5) keine Anwendung.

8.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der im Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Flächen gerechnet werden muss, die im Rahmen des Ortsüblichen hinzunehmen sind (ortsübliche Vorbelastung).

8.5 Technische Regelwerke

Die DIN 18916, 45691, ~~die Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL)~~, die VDI-Richtlinie 3781 und die TA Luft 2021 sind im Rathaus der Stadt Langelsheim für jedermanns Einsicht vorzuhalten.

8.6 Natur- und Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 3 und 4 BNatSchG verboten ist, Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden und ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird. Außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Bei Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten (bspw. Feldlerche) ist die untere Naturschutzbehörde zu unterrichten.

8.7 Abstand zum Wald

Für Anlagen, die den haftungsrechtlichen Mindestabstand von 35 m zum Wald unterschreiten, ist mit dem Waldeigentümer eine privatrechtliche Haftungsausschlussvereinbarung zu treffen.

8.8 Archäologischer Denkmalschutz

Von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass im Plangeltungsbereich mit Funden und Befunden zu rechnen ist und der Beginn von Erdarbeiten aus diesem Grund dem Landesamt für Denkmalpflege - Arbeitsstelle Montanarchäologie, Bergtal 18, 38640 Goslar, Tel.: 05321 / 317-487 und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar, Tel.: 05321 / 76-649 mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen ist, damit archäologische Kontrollen durchgeführt werden können.

8.9 Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar

Auf die Erschwernisse im Umgang mit durch Umgebungsbelastung kontaminiertem Boden im Plangeltungsbereich, z.B. im Rahmen von Baumaßnahmen, wird im Bebauungsplan hingewiesen. Der Grundstückseigentümer hat auch zu beachten, dass es bei einem frühzeitigen Bodenauftrag durch spätere Bautätigkeiten später zu einer Vermischung zwischen belastetem und unbelastetem Material kommen kann. Für Aushubboden aus den Erschließungsarbeiten gilt, direkten Kontakt mit dem belasteten Boden sowie Verstaubungen möglichst zu vermeiden. Bodenaushub, der nicht im Plangebiet wiederverwendet wird, ist entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.

8.10 Vermeidung von Bodenverdichtungen

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen wird darauf hingewiesen, dass die verdichtungsempfindlichen Böden während der Bauphase nicht im feuchten Zustand befahren werden. Baggermatten sollten vorgehalten werden.

8.11 Vermeidung von Schadstoffeinträgen durch Dach- und Außenwandmaterialien

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen wird empfohlen, nur beschichtete kupfer-, zink- und bleihaltige Dach- und Außenwandmaterialien zu verwenden.

8.12 Gewässer

Im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes verläuft beidseitig des Sültewegs ein wasserführender Graben (Sültewegsgraben - Gewässer III. Ordnung), die als Wasserfläche der Zweckbestimmung „Graben“ festgesetzt sind.

Bei einer wesentlichen Umgestaltung der Gräben, die beispielsweise über die geplante Verrohrung im Bereich der zulässigen Überfahrten hinausgeht, handelt es sich um einen Gewässerausbau, der im Vorfeld einer baulichen Umsetzung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen ist.

8.13 Vorbeugender Brandschutz

Die Art der Bevorratung des Löschwassers ist vorab mit den Brandschutzprüfern abzustimmen. Falls Objektschutz erforderlich wird, ist dieser im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

8.14 Baugrund

Da es sich nach Ziff. 3.3 im Plangeltungsbereich teilweise um setzungsempfindlichen Baugrund handelt, wird empfohlen, die gründungstechnischen Erfordernisse mit Baugrunderkundungen zu prüfen und festzulegen.

8.15 Kampfmittel

Da sich der Plangeltungsbereich in einem ehemaligen Rüstungsalblastengebiet befindet, geht der Kampfmittelbeseitigungsdienst davon aus, dass unabhängig von den unter Ziff. 3.5 dargelegten Untersuchungsergebnissen grundsätzlich mit Kampfmitteln z.B. in Form von Munitions-

und Sprengstoffresten zu rechnen ist. Deshalb wird empfohlen, den Bereich, zur Gewährleistung der Baugrundsicherheit, durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma untersuchen zu lassen. In Rüstungsalastengebieten besteht die Möglichkeit, dass der Bund Räumkosten erstattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können. Deshalb ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN umgehend zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden.

8.16 Anpflanzungen

Hinsichtlich möglicher Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

9 Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

9.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung des Planvorhabens nicht erforderlich. Das noch nicht im Eigentum der Industriebetriebe Chemetall/Albemarle befindliche Flurstück 944/6 soll mittels Kauf erworben werden. Weitere bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung des Planvorhabens nicht erforderlich.

9.2 Rad- und Wanderweg

Der an den Südrand des Plangebiets verlegte Weg wird mittels städtebaulichem Vertrag mit dem Eigentümer des östlich angrenzenden Flurstücks 942/6 an den außerhalb des Plangelungsbereichs liegenden öffentlichen Weg „Sültefeld“ angebunden.

Die Bauweise/Befestigung des Weges wird auf der Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 6.5 im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahrens im Detail bestimmt.

9.3 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser kann über das Netz der Stadt Langelsheim erfolgen. Dafür müsste ein ca. 100 m langer Hausanschluss in geeigneter Dimension verlegt werden. Brauch- Betriebs- und Kühlwasser kann wie bisher z.T. aus der Innerste und z.T. aus einem Direktanschluss der Harzwasserwerke GmbH entnommen werden.

Schmutz- und Regenwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser ist der werkseigenen Kläranlage zuzuführen. Nach erfolgter Vorreinigung kann es in die Abwassertransportleitung der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugebiete des Bebauungsplans oder in den nördlich angrenzenden Baugebieten in unter- oder oberirdischen Rückhalteanlagen zurückzuhalten und gedrosselt in den Sültewegsgraben einzuleiten. Dies ist in der ingenieurtechnischen Fachplanung im Detail zu regeln.

Der Planbereich wird von der bestehenden Einleitungserlaubnis für Niederschlagswasser nicht erfasst, so dass hierfür eine wasserrechtliche Änderungserlaubnis erforderlich ist.

Ob hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung hydraulische und behandlungsspezifische Kapazitäten vorhanden sind, ist im Einzelfall der Bebauung bzw. abhängig von Art und Umfang anfallender Abwässer zu prüfen und zu bewerten.

Die Abwasserbeseitigungspflicht ist diesbezüglich nach Maßgabe der satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Langelsheim sowie gestützt auf § 96 Abs. 8 NWG zu prüfen und zu regeln.

Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung des Gebiets wird von der Avacon AG durchgeführt. Der Anschluss erfolgt über die Versorgungsnetze der Albemarle Germany GmbH. Für die Gasversorgung ist die Harz Energie zuständig.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für GI- und GE-Gebiete beträgt gemäß Arbeitsblatt 405 des DVGW abhängig von der Gefahr der Brandausbreitung 96 – 192 m³/Std. für eine Löschzeit von 2 Std. Die Stadt Langelsheim stellt über ihr Leitungsnetz den Löschwassergrundschutz zur Verfügung (1600 l/min bzw. 96 m³/Std. für eine Löschzeit von 2 Std.). Der darüberhinausgehende Löschwasserbedarf für den jeweiligen Objektschutz ist vom jeweiligen Betrieb/Eigentümer selbst vorzuhalten.

9.4 Der Stadt Langelsheim voraussichtlich entstehende Kosten

Wegen der Kosten der Bauleitplanung hat die Stadt mit der Firma Rockwood Lithium GmbH, die inzwischen in der Firma Albemarle Germany GmbH aufgegangen ist, eine Planungsvereinbarung getroffen. Diese Planungsvereinbarung regelt, dass die Firma Rockwood Lithium GmbH die gesamten Kosten der Bauleitplanung trägt, insbesondere die Kosten für das Planungsbüro und jedes Fachbüro, dessen Hinzuziehung im Zuge der Bauleitplanung erfolgt ist und/oder zukünftig erforderlich ist. Davon ausgenommen sind allein die Kosten, die spezifisch auf die hoheitliche Tätigkeit der Stadt entfallen. Die Planungsvereinbarung hat das Recht der Stadt, über die Aufnahme und Fortführung der Bauleitplanung allein zu befinden, auch den Inhalt des Bebauungsplans in Ausnutzung der ihr zustehenden Planungshoheit allein zu bestimmen, unberührt gelassen.

Die Kosten der Anbindung des Plangebiets an die öffentliche Frischwasserversorgung sowie an die öffentliche Abwasserentsorgung tragen die Eigentümer im Plangebiet, und zwar unter Beachtung des Baugesetzbuchs, des Nds. Kommunalabgabengesetzes und des städtischen Satzungsrechts.

Die Kosten der naturschutzfachlichen Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebiets tragen die zukünftigen Nutzer. Das ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 und 6.6, 6.7 und 6.8. Wegen des Rad- und Wanderwegs (textliche Festsetzung Nr. 6.5) und der externen Ausgleichsmaßnahme ist ein städtebaulicher Vertrag, und zwar wegen der externen Ausgleichsmaßnahme unter Einbeziehung der Nds. Landesforsten, zwischen der Stadt und den Firmen Chemetall GmbH und Albemarle Germany GmbH (Vertragsschluss muss vorbereitet und spätestens vor dem Satzungsbeschluss erfolgt sein) geschlossen. Dieser städtebauliche Vertrag regelt auch die Weiterführung des (verlegten) Rad- und Wanderwegs / dessen Anschluss an das östlich dem Plangebiet vorgelagerte Rad-, Wander- und Wirtschaftswegetz.

Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet oder für den Anschluss des Plangebiets an vorgelagerte öffentliche Einrichtungen, insbesondere öffentliche Straßen, sind nicht erforderlich; die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Grundstücke der ansiedlungswilligen Betriebe, die bereits nördlich des Plangebiets industriell genutzt werden.

10 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	8,97 ha
• Industriegebiete GI ₁ , GI ₂	6,25 ha
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Privatstraße	0,14 ha
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Rad- und Wanderweg	0,51 ha
• Wasserflächen, Zweckbestimmung Graben	0,33 ha
• Fläche für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung Rückhaltebecken	0,22 ha
• Grünfläche, Zweckbestimmung Siedlungsgehölz	1,52 ha

11 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Baugesetzbuch

11.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 12.05.2016 im Vortragsraum des Business-Parks der Stadt Langelsheim durchgeführt.

Dabei wurden folgende Fragen vorgebracht:

- es wurde auf den vorhandenen Wanderweg hingewiesen, der durch das Plangebiet verläuft und erhalten bleiben müsse
- es wurde darauf hingewiesen, dass über diesen Weg ebenfalls angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen für größeres Gerät erschlossen werden
- hinsichtlich der nördlich vorhandenen Firmen Rockwood Lithium und Chemetall wurde sich nach einem vorhandenen Gutachten zu den angemessenen Abständen gemäß § 50 BImSchG bzw. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie erkundigt

Im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB sieht die Stadt Langelsheim von einer erneuten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ab. Der Zweck der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB, wurde bereits mit der Öffentlichkeitsbeteiligung am 12.05.2016 erreicht. Dies gilt allemal dann, wenn man zusätzlich bedenkt, dass die im Grundsatz unverändert bleibende Bauleitplanung auch bereits einmal förmlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01. bis 01.03.2019 offengelegt war.

11.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 25.01.2019 bis einschließlich 01.03.2019. Dabei wurden von folgenden Seiten Stellungnahmen vorgebracht:

- Stellungname Nr. 37
- Stellungname Nr. 38
- Stellungname Nr. 39
- Stellungname Nr. 40

Die Berücksichtigung bzw. Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen ist in der Anlage 4a (Abwägung der im Verfahren nach §§ 3 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen) dargelegt.

11.3 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 28.04.2021 bis einschließlich 31.05.2021. Dabei wurden von folgenden Seiten Stellungnahmen vorgebracht, die abgewogen wurden (s. Anlage 4a):

- Stellungnahme Nr. 35
- Stellungnahme Nr. 36
- Stellungnahme Nr. 37
- Stellungnahme Nr. 38
- Stellungnahme Nr. 39
- Stellungnahme Nr. 40
- Stellungnahme Nr. 41

11.4 Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB – erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom ____ bis einschließlich _____. Es wurde bestimmt, dass nur zu den geänderten bzw. ergänzten Inhalten Stellungnahmen abgegeben werden dürfen.

12 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch

12.1 Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Mit Schreiben vom 10.08.2018 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25.09.2018 gegeben.

Dabei wurden von folgenden Stellen wesentliche Stellungnahmen vorgebracht, die berücksichtigt bzw. abgewogen wurden:

- Deutsche Telekom Technik
- IHK Braunschweig
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Landkreis Goslar (Kreisentwicklung, Waldrecht, Naturschutz, Gewässerschutz, Planungsrecht, Denkmalrecht, Vorbeugender Brandschutz)
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Polizeiinspektion Goslar
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig
- Stadtwerke Langelsheim
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Die Stadt Langelsheim sieht im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB von einer erneuten Beteiligung der Behörden spezifisch nach § 4 Abs. 1 BauGB ab. Der Zweck dieser frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde bereits mit dem Schreiben der Stadt vom 10.08.2018 erfüllt; im Übrigen sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange mit der Bauleitplanung auch bereits aufgrund der förmlichen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die die Stadt mit Schreiben vom 15.01.2019 eingeleitet hatte, vertraut.

12.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Mit Schreiben vom 17.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gelegenheit zur Stellungnahme wurde bis zum 01.03.2019 einschließlich gegeben. Dabei wurden von folgenden Stellen wesentliche Stellungnahmen vorgebracht:

- IHK Braunschweig
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Landkreis Goslar, Fachbereiche Wasserrecht, Naturschutz, Waldrecht, Planungsrecht und Abfallrecht
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig
- LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Clausthal

Die Berücksichtigung bzw. Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen ist in der Anlage 4b (Abwägung der in den Verfahren nach §§ 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen) dargestellt.

12.3 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch

Mit Schreiben vom 20.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gelegenheit zur Stellungnahme wurde bis zum 31.05.2021 einschließlich gegeben. Dabei wurden von folgenden Stellen wesentliche Stellungnahmen oder Hinweise vorgebracht, die beachtet bzw. abgewogen wurden (s. Anlage 4b).

- Industrie- und Handelskammer

- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Nds., Reg.dir. Braunschweig, Katasteramt Goslar
- Landkreis Goslar (Wasserrecht, Naturschutz)
- LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Nieders. Forstamt Clausthal (als Beratungsforstamt)
- Nieders. Landvolk
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig

12.4 Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB – erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB von der erneuten Veröffentlichung im Rahmen des ergänzenden Verfahrens benachrichtigt. Gelegenheit zur Stellungnahme wurde bis zum __.__.____ gegeben. Es wurde bestimmt, dass nur zu den geänderten bzw. ergänzten Inhalten Stellungnahmen abgegeben werden dürfen.

13 Präambel und Ausfertigung der Begründung, Verfahrensvermerke

13.1 Präambel und Ausfertigung der Begründung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt diese Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan L 124 „Sültefeld III“ im Stadtteil Langelsheim beschlossen.

Langelsheim, 12.01.2022

gez. Henze
Bürgermeister

13.2 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan L 124 „Sültefeld III“ wurde ausgearbeitet von:

ARC-PLAN MÜLLER
Architekten + Stadtplaner
Horstfeldstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth
Bad Salzdetfurth,

Bad Salzdetfurth, 29.10.2021

gez. Müller
Planverfasser

Der geänderte Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan L 124 „Sültefeld III“ wurde fortgeschrieben und ausgearbeitet von:

Planungsgruppe Puche GmbH
Häuserstraße 1, 37154 Northeim

Northeim, 03.03.2026

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.11.2018 dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Langelsheim, 12.01.2022

gez. Henze
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.02.2021 den geänderten und überarbeiteten Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Langelsheim, 12.01.2022

gez. Henze
Bürgermeister

Beschluss über die Begründung

Der Rat der Stadt Langelsheim hat die Begründung einschl. Umweltbericht zum Bebauungsplan L 124 „Sültefeld III“ entsprechend § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.12.2021 beschlossen (Satzungsbeschluss).

Langelsheim, 12.01.2022

gez. Henze
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung/Veröffentlichung im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ____ die Durchführung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Fehlerheilung beschlossen, den geänderten und überarbeiteten Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung/Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Langelsheim,

Bürgermeister

Beschluss über die Begründung

Der Rat der Stadt Langelsheim hat die Begründung einschl. Umweltbericht zum Bebauungsplan L 124 „Sültefeld III“ entsprechend § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ beschlossen (Satzungsbeschluss).

Langelsheim, ____

Bürgermeister

14 Anlagen

1. Gestaltungsvorschlag für den Rad- und Wanderweg
2. Geländeschnitt-Gebäudehöhen
3. Verkehrliche Anbindung gem. Bebauungsplan L 123 „Sültefeld II“
4. Abwägung der im ersten Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen
5. Abwägung der im erneuten Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen