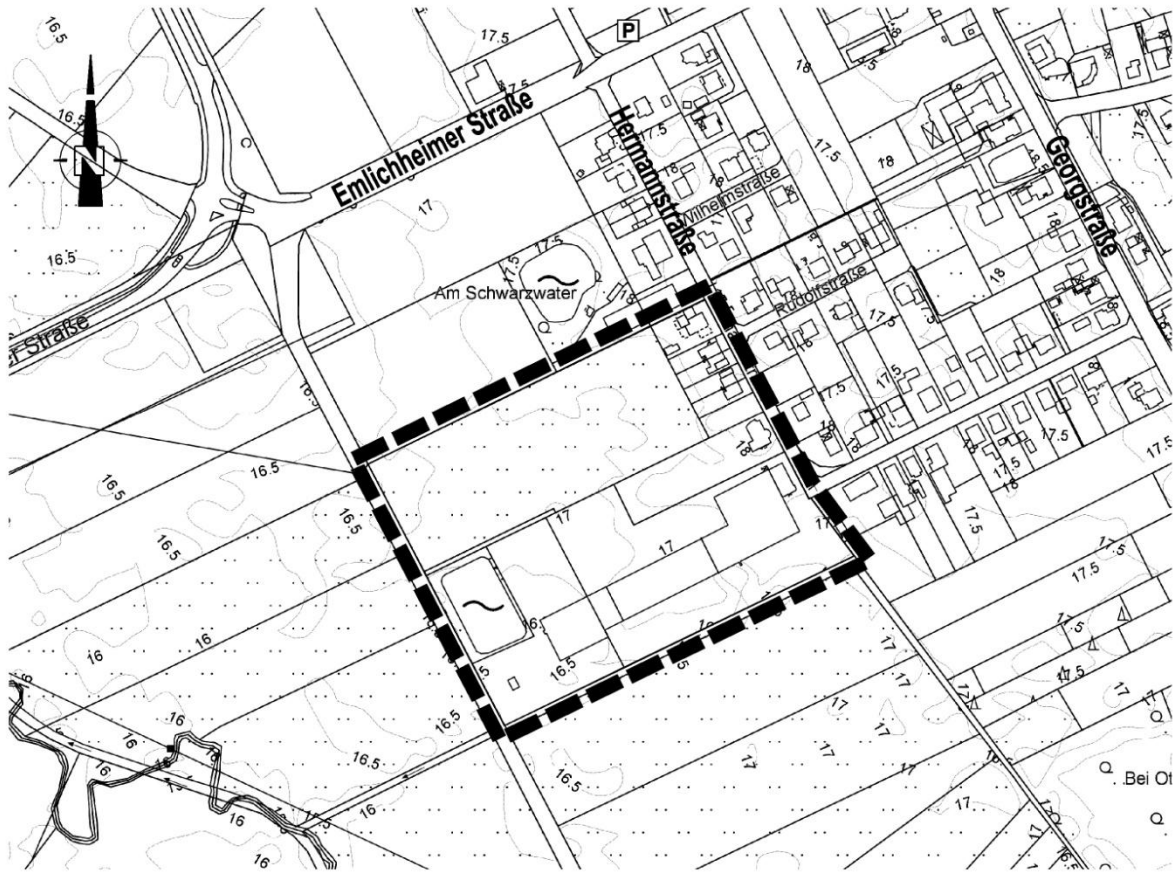


**BEGRÜNDUNG  
MIT  
UMWELTBERICHT  
zum  
BEBAUUNGSPLAN NR. 90  
„KOPPELWEG“  
IN DER  
GEMEINDE TWIST  
Landkreis Emsland**



Übersichtskarte M 1 : 5.000

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE</b>		<b>5</b>
<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
1.1	Planungsunterlagen .....	5
<b>2</b>	<b>LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN</b> .....	<b>6</b>
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	6
3.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland .....	7
3.3	Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist.....	8
3.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
<b>4</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>9</b>
4.1	Aufgaben des Bebauungsplanes .....	9
4.2	Planerfordernis / Planinhalt / Standort .....	9
<b>5</b>	<b>EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT</b> .....	<b>10</b>
5.1	Belange des Naturschutzes .....	10
5.2	Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen) .....	11
5.2.1	<i>Immissionen Landwirtschaft</i> .....	11
5.2.2	<i>Immissionen Straße</i> .....	11
5.2.3	<i>Immissionen Gewerbe</i> .....	11
5.3	Belange der Infrastruktur .....	12
5.4	Belange der Landwirtschaft .....	12
5.5	Belange des Verkehrs.....	12
5.5.1	<i>Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen</i> .....	12
5.5.2	<i>Innere Erschließung</i> .....	12
5.6	Ver- und Entsorgung .....	12
5.6.1	<i>Trinkwasserversorgung</i> .....	12
5.6.2	<i>Löschwasserversorgung, Brandschutz</i> .....	13
5.6.3	<i>Elektrizitätsversorgung</i> .....	13
5.6.4	<i>Telekommunikation</i> .....	13
5.6.5	<i>Schmutzwasserbeseitigung</i> .....	13
5.6.6	<i>Oberflächenentwässerung / Oberflächengewässer</i> .....	13
5.6.7	<i>Abfallentsorgung</i> .....	14
5.7	Denkmalpflege .....	14
<b>6</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>15</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.3	Baugrenze, Bauweise .....	15
6.4	Verkehrsfläche .....	15
6.5	Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage .....	16
6.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	16
6.7	Textliche Festsetzungen .....	16
6.8	Gestalterische Festsetzungen .....	19
<b>7</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>19</b>
7.1	Denkmalpflege .....	19
7.2	Immissionen Landesstraße 46.....	20
7.3	Versorgungsleitungen .....	20
7.4	Altlasten/Wasser- und Bodenschutz .....	20
7.5	Baum- und Strauchpflanzungen .....	20
7.6	Zugrunde liegende Vorschriften.....	20
7.7	Entsorgung von Abfällen.....	20
<b>8</b>	<b>SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN</b> .....	<b>21</b>
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b>		<b>22</b>

<b>9</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>22</b>
9.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes.....	22
9.1.1	Angaben zum Standort.....	22
9.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen.....	22
9.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	22
9.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	22
9.2.1	Fachgesetze.....	22
9.2.2	Fachplanungen.....	23
<b>10</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>23</b>
10.1	Beschreibung und Bewertung (Ziff. 2a der Anlage zum BauGB) mit Angaben über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Ziff. 2c der Anlage zum BauGB).....	23
10.1.1	Schutzgut Mensch.....	23
10.1.1.1	Immissionen Landwirtschaft.....	23
10.1.1.2	Immissionen aus dem Straßenverkehr.....	24
10.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung.....	24
10.1.3	Schutzgut Boden.....	27
10.1.4	Schutzgut Wasser.....	28
10.1.4.1	Grundwasser.....	29
10.1.4.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser.....	29
10.1.5	Schutzgut Luft und Klima.....	30
10.1.6	Schutzgut Landschaft.....	31
10.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	32
10.2	FFH- Gebiete, EU- Vogelschutzgebiete.....	32
10.3	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	32
10.3.1	Emissionen.....	32
10.3.2	Abfallbeseitigung.....	32
10.3.3	Abwasserbeseitigung.....	32
10.4	Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie.....	33
10.5	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne.....	33
10.6	Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität.....	33
10.7	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	33
10.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	33
10.9	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen.....	34
10.10	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	35
10.10.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	35
10.10.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	35
10.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	35
<b>11</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>35</b>
11.1	Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung.....	35
11.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	36
11.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	36
<b>TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN</b>		<b>38</b>
<b>12</b>	<b>ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN .....</b>	<b>38</b>
<b>13</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS .....</b>	<b>38</b>
<b>14</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>39</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS:</b>		
Tab. 1:	Eingriffsbilanzierung.....	25
Tab. 2:	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung ohne Ausgleichsmaßnahmen.....	33
Tab. 3:	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet.....	34

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abb. 1: Luftbild unmaßstäblich (Quelle: <a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3/">https://nibis.lbeg.de/cardomap3/</a> ) .....	6
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich blauer Kreis).....	6
Abb. 3: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) .....	7
Abb. 4: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist .....	9
Abb. 5: Schutzgut Boden.....	28

**ANLAGEN:**

- Biotypenkartierung
- Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 90 „Koppelweg“
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL12612.1/02 zur Gewerbelärmkontingentierung zum Bebauungsplan Nr. 90 „Koppelweg“ der Gemeinde Twist von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, vom 07.02.2017
- Versickerungsuntersuchung, Projekt: 2314-2017, Bebauungsplan Nr. 90 „Koppelweg“ in 49767 Twist, M&O Büro für Geowissenschaften, Spelle den 20. Februar 2017
- Entwässerungskonzept für die Oberflächenentwässerung der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 90 „Koppelweg“, Ing.-Büro W. Grote GmbH, Papenburg
- Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

## **TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE**

### **1 ALLGEMEINES**

In der Gemeinde Twist wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um auf die aktuellen wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Koppelweg“ werden als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Des Weiteren werden eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatstraße in Form einer Stichstraße sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

#### **1.1 Planungsunterlagen**

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Twist, Gemarkung Twist, Flur 7. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, -Katasteramt Meppen-, zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuchnummer L4-293/2016 geführt.

### **2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND**

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Twist im Ortsteil Twist-Bült, nahe der Grenze zu den Niederlanden. Mit der Bauleitplanung soll ein bestehender Gewerbebetrieb planungsrechtlich abgesichert und diesem gleichzeitig ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die vorhandene Gewerbeansiedlung wird in westlicher und nördlicher Richtung fortgeführt. Des Weiteren wird die vorhandene Wohnbebauung in den rückwertigen Raum um ein Grundstück erweitert. Durch diese Bauleitplanung wird die gewerbliche und wohnbauliche Struktur im Ortsteil Twist-Bült zusätzlich gestärkt.

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 48.681 m<sup>2</sup>. Entsprechend dem Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 90 „Koppelweg“ der Gemeinde Twist entwickelt. Die Lage ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Nördlich des vorhandenen Gewerbeansatzes werden die Flächen ackerbaulich bewirtschaftet. Des Weiteren liegen mehrere Wohnhäuser mit Gartenanlagen im Plangebiet, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist bislang als Allgemeines Wohngebiet mit der Grundflächenzahl 0,4 dargestellt sind.



Abb. 1: Luftbild unmaßstäblich (Quelle: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>)

### 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

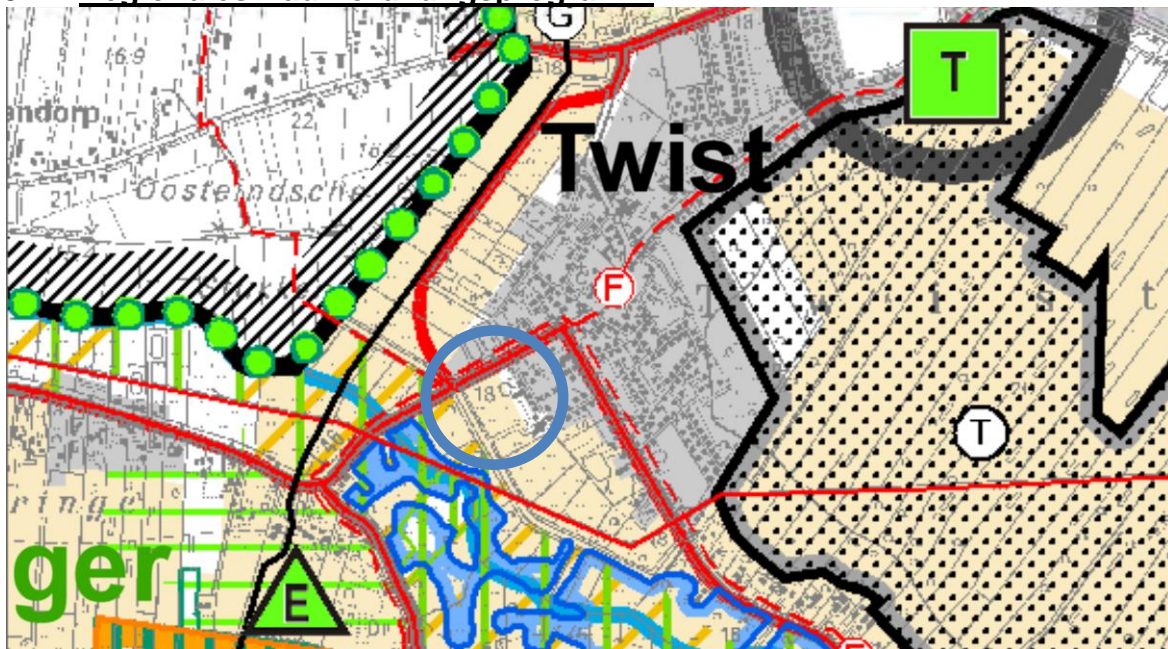


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich blauer Kreis)

Nach dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland (2010) liegt der Geltungsbereich aufgrund des hohen Ertragspotenzials in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Die Darstellung „Vorbehaltsgebiet“ (früher Vorsorgegebiet) hat keine strikte Bindungswirkung für die Gemeinde. Unter Einhaltung der Abwägungsgrundsätze ist eine Abweichung möglich.

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Die gewerbliche Nutzung wird in westlicher und nördlicher Richtung erweitert. Die bestehende Wohnbebauung an der „Hermannstraße“ wird in den rückwertigen Raum um ca. 40 m x 50 m erweitert.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für eine künftige gewerbliche Nutzung wird vorrangig auf Flächen vorgenommen, die eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Twist ermöglichen.

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Twist als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Twist ist mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus sowie mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten dargestellt.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. dem RROP zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

### 3.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland

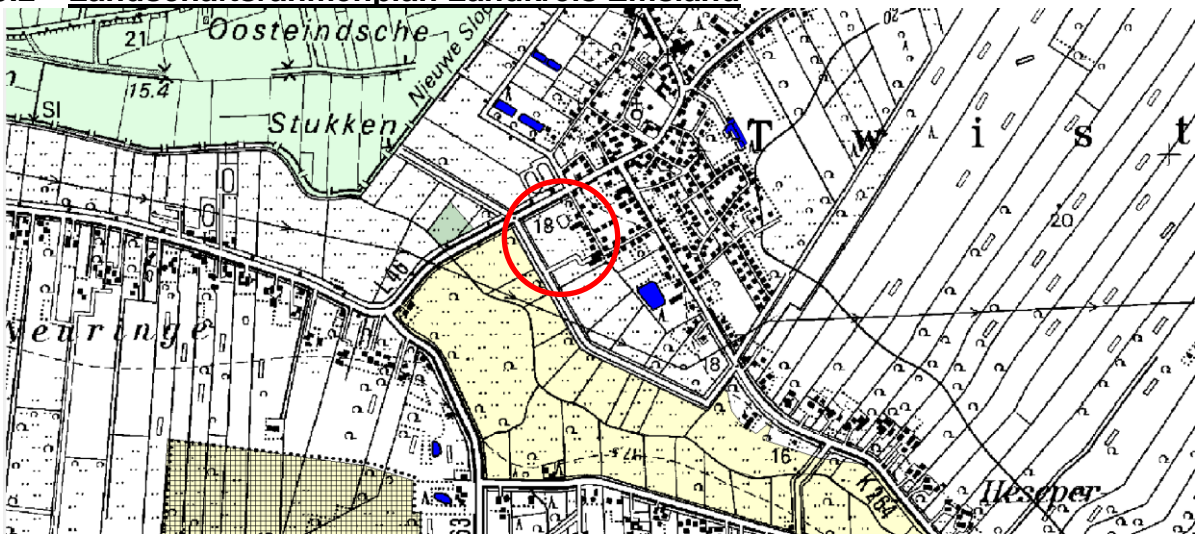


Abb. 3: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland ist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Darstellung vorhanden (weiße Fläche).

Westlich des Geltungsbereiches wird folgendes Gebiet im LRP dargestellt:

#### Gebiet

GK 28.03  
GK 28.04  
A20  
86 ha  
Twister Aa

#### Gebietsbeschreibung

Offener, überwiegend frischer und mesophiler Grünlandkomplex. Im Gebiet auch höherer Anteil an Intensivgrünland und Ackerflächen. Nur wenige Feuchtgrünländer. Wiesenvogelvorkommen.

#### Schutz-, Pflege-, und Entwicklungsziel

Offener, feuchter, mesophiler Grünlandkomplex mit Übergängen zu sehr nassen Bereichen. Die Nutzung ist überwiegend extensiv.

**Beeinträchtigungen**

- Entwässerung
- zu intensive Grünlandbewirtschaftung
- Ackerflächen

**Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen**

- Anhebung des Grundwasserstandes
- Umwandlung der Ackerflächen in extensiv bewirtschaftetes Grünland
- Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung

**Vordringliche Maßnahmen**

- Anhebung des Wasserstandes
- Umwandlung Ackerflächen
- Extensive Grünlandnutzung

**3.3 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist**

Für die Gemeinde Twist wurde ein Einzelhandelskonzept von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Köln angefertigt (Stand Oktober 2009) und vom Rat der Gemeinde Twist in seiner Sitzung am 28.04.2010 beschlossen. Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist werden auch standortbezogene Beschränkungen bzw. Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen aufgeführt, um die innerörtlichen Versorgungszentren zu sichern und auszubauen.

In Bezug auf Gewerbegebiete werden für den dezentral gelegenen Standort dieser Bauleitplanung folgende Beschränkungen bzw. Ausschlüsse vorgegeben:

*„In dezentralen Standortlagen der Gewerbegebiete sollte die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Kernsortiment - im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche - vollständig ausgeschlossen werden. Dagegen ist die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in dieser Lagekategorie grundsätzlich zulässig bzw. wünschenswert. Hierzu wird allerdings eine Konzentration auf die bereits bestehenden Standorte empfohlen, um einer weiteren Zersplitterung des Geschäftsbesatzes entgegenzuwirken.“*

**3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die 31. Flächennutzungsplanänderung wird parallel aufgestellt. Darin werden eine Wohnbaufläche und eine gewerbliche Baufläche für das Plangebiet dargestellt.

Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.



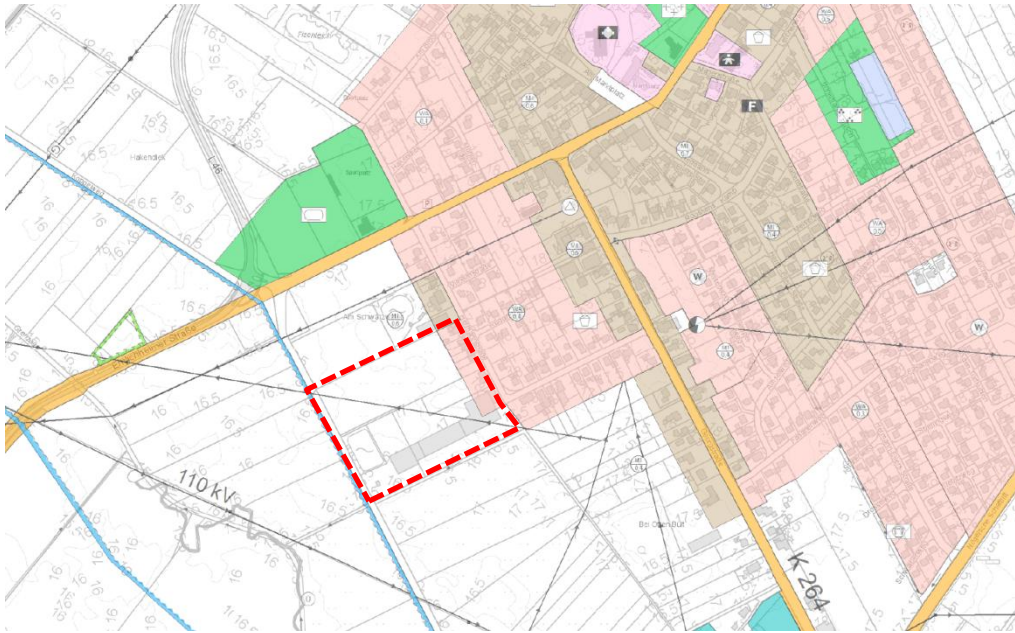


Abb. 4: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist

## **4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **4.1 Aufgaben des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

### **4.2 Planerfordernis / Planinhalt / Standort**

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es geboten, einen bereits vorhandenen gewerblichen Standort weiter zu entwickeln, um insbesondere bestehenden Betrieben eine Erweiterung ermöglichen zu können.

Der bestehende Gewerbebetrieb am Koppelweg hat sich auf Grundlage des § 35 BauGB in der Vergangenheit sukzessive in den Außenbereich hinein entwickelt. Die daraus resultierende Größe des Betriebes erfordert nach Auffassung der Gemeinde mittlerweile jedoch planungsrechtliche Festsetzungen durch einen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um den Betrieb einschließlich einer maßvollen Entwicklungsmöglichkeit zu sichern. Durch geeignete Festsetzungen können potentielle Konflikte im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnbebauung von vornherein vermieden bzw. zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Der Bebauungsplan ist somit aus Sicht der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Des Weiteren wird auch das Allgemeine Wohngebiet (WA) geringfügig erweitert, um die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu beachten. Es besteht bereits eine Nachfrage für ein Wohnbaugrundstück. Die Gemeinde möchte dieser Nachfrage neben der Gewerbegebietsabsicherung im Zusammenhang mit der vorgesehenen Überplanung Rechnung tragen.

## **5 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT**

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

### **5.1 Belange des Naturschutzes**

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da überwiegend eine aus naturschutzfachlicher Sicht weniger wertvolle Ackerfläche für die Erweiterung in Anspruch genommen wird. Ausgangspunkt dieser Planung bilden die bestehende Wohnbebauung und der bestehende Gewerbebetrieb.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Gemeinde Twist zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) und eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, sodass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) zu entnehmen.

Die darin vorgenommene Eingriffsbilanzierung stellt heraus, dass der durch die Planung vorbereitete Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Eine vollständige Kompensation kann nur auf einer externen Ersatzfläche erfolgen. Von der Gemeinde Twist werden die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Wohnbaugrundstücken und gewerblichen Grundstücken an dieser Stelle höher eingestuft, als die Belange des Naturschutzes und der Erhalt der Bodenfunktionen. Sie entscheidet daher, den Eingriff nur teilweise im Bebauungsplan auszugleichen und die restliche Kompensation auf Ersatzflächen vorzunehmen. Für das in der Eingriffsbilanzierung (s. Umweltbericht) ermittelte Kompensationsdefizit von 5.346 Werteinheiten steht der gemeindliche Flächenpool in Adorf zur Verfügung. Im Kompensationsflächenkataster des Landkreises hat diese Maßnahme die Kennung Twi-038. Es handelt sich um eine insgesamt etwa 12 ha große Fläche, auf der eine natürliche Sukzession stattfindet. Es sind dort derzeit noch 64.150 WE verfügbar.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte in den Umweltbericht (Teil II zu dieser Begründung) aufgenommen wurden.

In Bezug auf den speziellen Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt. Diese ist Bestandteil dieser Planunterlagen und zieht folgendes Fazit:

*„Es können keine erheblichen Einwirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse herausgestellt werden, wenn die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt.“*

*Sollten widererwartend während der Baumfäll- und Baumaßnahmen Individuen oder besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten entdeckt werden, wird unverzüglich fachkundiges Personal informiert, damit das weitere Vorgehen besprochen werden kann.“*

## **5.2 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)**

### **5.2.1 Immissionen Landwirtschaft**

#### Geruchsimmissionen Tierhaltung

Das Plangebiet mit der zukünftigen Nutzung als „Gewerbegebiet (GE) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA)“, liegt außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Die Abstände zu Tierhaltungsbetrieben sind so groß, dass sie im weiteren Verfahren vernachlässigt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Abstände sind Konflikte nicht zu erwarten.

#### Geruchsimmissionen Gülleausbringung

An den Planbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristige landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar zu betrachten und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme innerhalb dieses ländlich geprägten Raumes möglich ist.

### **5.2.2 Immissionen Straße**

Im Bezug auf Verkehrslärm wird im weiteren Verfahren zu dieser Bauleitplanung auf eine Verkehrslärmuntersuchung verzichtet, weil ausreichende Abstände zu klassifizierten Straße eingehalten werden.

Die Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße „Koppelweg“. Auf Grund der Entfernung zur Wohnbebauung (mehr als 200 m) ist nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den möglichen erweiterungsbedingten Mehrverkehr zu rechnen. Die geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung an der Hermannstraße wird sich lediglich marginal bis nicht messbar auf die Verkehrsbelastung der Hermannstraße auswirken.

### **5.2.3 Immissionen Gewerbe**

Die gewerbelärmbedingten Auswirkungen der Planung sind vor dem Hintergrund des Schutzanspruches der in der Nähe befindlichen Wohngebäude zu prüfen und zu bewerten. Ggf. sind Festsetzungen zur Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminderung erforderlich.

Die Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, hat für diese Bauleitplanung den schalltechnischen Bericht Nr. LL12612.1/01 erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der zugrundegelegten Lärmemissionskontingentierung keine erheblichen Auswirkungen entstehen. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **5.3 Belange der Infrastruktur**

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden zusätzliche Gewerbe- und Wohnflächen geschaffen bzw. im Bestand gesichert. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Twist gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

### **5.4 Belange der Landwirtschaft**

Bereits in Ziff. 5.2.1 wurde dargelegt, dass die Entfernungen zu den landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung so groß sind, dass mit unzumutbaren Immissionen im Plangebiet nicht zu rechnen ist.

Sofern die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der geltenden Bestimmungen (z. B. Düngeverordnung) erfolgt, sind keine Einschränkung für die künftigen Baugrundstücke zu erwarten. Auf die Ausführungen unter Ziff. 5.2.1 wird verwiesen.

### **5.5 Belange des Verkehrs**

#### **5.5.1 Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen**

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen.

Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die Erschließung des Plangebietes erfolgt bereits über den „Koppelweg“. Der „Koppelweg“ verläuft westlich außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung und ist über die „Emlichheimer Straße“ an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Das Allgemeine Wohngebiet ist bereits über die „Hermannstraße“ erschlossen.

#### **5.5.2 Innere Erschließung**

Um das rückwertig gelegene Grundstück im Erweiterungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes zu erschließen, wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße“ festgesetzt. Die Privatstraße ist an die „Hermannstraße“ angebunden.

### **5.6 Ver- und Entsorgung**

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt.

#### **5.6.1 Trinkwasserversorgung**

Für die Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ mit Sitz in Geeste-Varloh zuständig. Die Anschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserkanalisation für den bereits vorhandenen Gewerbebetrieb und das Wohnhaus der Firma „Nögel Montagetechnik mbH“ werden ausschließlich über die Hermannstraße sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung für den geplanten Be-

bauungsplan erfolgt über die bereits bestehenden Anschlüsse. Anschlussmöglichkeiten vom westlich gelegenen „Koppelweg“ sind nicht möglich.

### **5.6.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1. Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt bzw. Gemeinde. Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) möglich.

Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen sind im Zuge der Erschließung des Plangebietes bzw. im Rahmen evtl. Bauvorhaben in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitzustellen

### **5.6.3 Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt.

### **5.6.4 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom, die EWE Netz AG oder andere Anbieter.

### **5.6.5 Schmutzwasserbeseitigung**

Für die Schmutzwasserentsorgung ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ mit Sitz in Geeste-Varloh zuständig. Ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz ist möglich.

### **5.6.6 Oberflächenentwässerung / Oberflächengewässer**

Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt werden entsprechend dem Planungsstand im Umweltbericht dargelegt und bewertet.

Eine ungedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers in die Vorflut ist nicht zulässig. Ein von der Gemeinde beauftragtes Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung nur möglich ist, wenn das Bodenniveau angehoben sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens hergestellt wird.

Alternativ ist eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers in offenen oder geschlossenen Rückhaltesystemen denkbar. Die Größe des Plangebietes lässt die Anlegung von ausreichend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen grundsätzlich zu.

Aus Sicht der Gemeinde soll die Regelung der Entwässerung dem jeweiligen Verursacher der Versiegelung obliegen. Dies gilt umso mehr, als die Gemeinde über keine Flächen innerhalb des Plangebietes verfügt, die z.B. für die Anlegung von Regenrückhaltebecken geeignet wären.

Die Gemeinde verzichtet daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Ausweisung konkreter Flächen für die Rückhaltung, um den Eigentümern die Entscheidung

über die Ausgestaltung der entwässerungstechnischen Einrichtungen zu überlassen. Den Bauherrn eröffnen sich ohne eine Vorfestlegung auf ein Entwässerungssystem weitergehende Gestaltungs- und Lösungsmöglichkeiten, z.B. in dem sie Versiegelungen vermeiden oder im Einklang mit Ihren konkreten (betrieblichen) Bedürfnissen Lösungsmöglichkeiten flexibel vorsehen können.

Ein ordnungsgemäßer Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser ist technisch z.B. durch Rückhaltung möglich. Eine ausreichende und abschließende Konfliktbewältigung im Baugenehmigungsverfahren ist zu erwarten, sofern im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auch eine wasserrechtliche Genehmigung eingefordert wird. Ein Konflikttransfer auf das nachfolgende oder die nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist also zulässig.

Entsprechende Hinweise zur Notwendigkeit von wasserrechtlichen Anträgen wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Bauherr wird verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 114 „Vechte“ ist bereits am Verfahren beteiligt worden und wird im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes nochmals beteiligt.

### **5.6.7 Abfallentsorgung**

Der Erweiterungsanteil des Allgemeinen Wohngebietes ist über eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatweg an die „Hermannstraße“ angebunden. Am Einmündungsbereich wird eine Stellfläche für Abfallbehälter in den Plan aufgenommen.

Des Weiteren wird folgender Hinweis zur Abfallentsorgung in die Planunterlagen aufgenommen:

*„Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraße / Wohnwegen ohne Wendepunkte müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.“*

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

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

### **5.7 Denkmalpflege**

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. In die Planungsunterlagen sind daher folgende Hinweise aufzunehmen (vgl. auch Kapitel 9.1 „Bodenfunde“):

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde

oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## **6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Erfordernis von Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und eines Gewerbegebietes (GE) wurde bereits unter Ziff. 4.2 dargelegt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen das Gewerbe- und das Allgemeine Wohngebiet (WA) gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Der Anteil der Fläche, welche durch das Allgemeine Wohngebiet in Anspruch genommen wird, ist teilweise deckungsgleich mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche. Diese Fläche wird, um eine rückwertige Bebauung für ein Wohnhaus zulassen zu können, um ca. 40 m x 50 m erweitert. Für das Allgemeine Wohngebiet werden eine Geschossflächenzahl von 0,5, eine maximale Zahl der Vollgeschosse von II, eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Für das Gewerbegebiet (GE) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Firsthöhe von 12,5 festgesetzt. Darüber hinaus gilt eine Grundflächenzahl von 0,8 bei zwei zulässigen Vollgeschossen.

### **6.3 Baugrenze, Bauweise**

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits die städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass eine möglichst hohe Ausnutzung unter Einhaltung der erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen möglich ist.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise über 50 m festgesetzt, da sich gewerbliche Baukörper nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, die auch Gebäudelängen über 50 m erfordern können. Unnötige Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren sollen vermieden werden.

### **6.4 Verkehrsfläche**

Hierzu wird auf Ziff. 5.5 verwiesen.

### **6.5 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage**

Die im rückwärtigen Bereich des Grundstückes „Hermannstraße 11“ befindliche private Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Neben der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Ausgleichsfläche im Plangebiet festgesetzt wird, minimiert die Übernahme der privaten Grünfläche den Eingriff. Sie wird aus dem Bestand übernommen.

### **6.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Bei der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet. Zurzeit wird dieser Bereich ackerbaulich bewirtschaftet. Als Maßnahme ist eine Anpflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorgesehen, die entsprechend der textlichen Festsetzung § 5 erfolgt.

### **6.7 Textliche Festsetzungen**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### **§ 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO**

- a) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
  - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- b) Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind folgende zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
  - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

#### **§ 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 16 BauNVO**

- a) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußboden, gemessen von Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, 0,5 m nicht überschreiten.
- b) Die Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA), gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante First, darf 9,0 m nicht überschreiten.
- c) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA-Gebiet maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und eine je Doppelhaushälfte zulässig.
- d) Die Gebäudehöhe im Gewerbegebiet bemisst sich von der Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße bis obere Kante des Gebäudes. Die max. zulässige Gebäudehöhe im Gewerbegebiet beträgt 29,30 m über Normalnull (NHN). Dies entspricht einer relativen Höhe von ca. 12,50 m. Ausnahmsweise sind für einzel-



ne funktionsbedingte, untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Antennen und sonstige technische Anlagen gem. § 31 Abs. 1 BauGB Überschreitungen von bis zu 5 m zulässig.

### § 3 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### § 4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zugelassen werden.

### § 5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz

- a) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll ein Laubwald entwickelt werden.

Die Pflanzung wird im Folgenden stichwortartig beschrieben:

- Die Anpflanzung ist mit folgenden Gehölzarten in den angegebenen Anteilen vorzunehmen:

		Pflanzgröße	Anteil in %
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	150/200	3
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	150/200	3
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	125/150	5
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	125/150	8
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	125/150	7
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	100/125	7
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	100/125	8
<i>Salix caprea</i>	Salweide	100/125	8
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	125/150	6
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	80/120	8
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	80/120	8
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	80/120	8
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	80/120	7
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	80/120	6
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	80/120	8

- Pflanzdurchführung:

Gruppenpflanzung von jeweils 3 - 10 Stück.

Pflanzverband 1,5 x 1,5 m, reihenversetzt.

Tendenziell sind die Baumarten stärker in der Mitte der Bepflanzung einzubauen - Straucharten mehr in den Rändern. Die Bewirtschaftung von Nutzflächen darf nicht näher als 1,25 m an die äußere Stammreihe der Anpflanzung herangeführt werden.

- Pflege:

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde geändert werden.

b) Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Stellflächen, Wegeneu- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern und Gräben) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend werden die Gehölze nur dann geschlagen, wenn es bautechnisch zwingend erforderlich ist.
- Ausgleichsmaßnahme A1: Es sind Nisthilfen für gehölbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter nach Abschluss der Bauarbeiten auf der Fläche des B-Plans Nr. 90 anzubringen. Dabei werden folgende Kästen empfohlen: Drei Zaunkönig -Nistkugeln, drei Nischenbrüterkästen und drei Fledermaus-Flachkästen.
- Ausgleichsmaßnahme A2: Falls Baumfällarbeiten nötig werden, sind diese durch entsprechende Anpflanzungen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Dies dient der Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gehölbewohnende Freibrüter.

## § 6 Festsetzungen zum Lärmschutz

### Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L/EK nach DIN 45691 je m<sup>2</sup> der Betriebsfläche weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB (A)

Teilfläche	L/EK, tags	L/EK, nachts
L/EK1	65	50
L/EK2	57	42
L/EK3	59	44
L/EK4	58	43

### Richtungssektoren

Für die in den Richtungssektoren B bis D liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente L/EK der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren

Richtungssektor	Sektor	LEK, zus in dB tags und nachts

A	73°/103°	0
B	60°/73°	+4
C	46°/60°	+5
D	103°/46°	+6

Bezugspunkt: (ETRS89UTM) x = 32368225 / y = 5832953

Bezugsachse 0°: Nord

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

Die Kontingentierung bezieht sich dabei auf die schützenswerten Wohnnutzungen und Aufenthaltsräume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 90 der Gemeinde Twist.

### Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

### **§ 7 Oberflächenentwässerung**

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ist der jeweilige Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück verpflichtet. Die Grundstückseigentümer müssen die Ableitung des auf ihrem Grundstück anfallenden, als unbelastet geltenden und nicht als Brauchwasser genutzten Oberflächenwassers, durch die Herstellung von ausreichend dimensionierten Rückhalteanlagen begrenzen. Alternativ kann das auf dem Grundstück anfallende, als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser versickert werden, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Anhebung des Geländes und Bodentausch geschaffen wird (siehe Bodengutachten M&O GbR, Spelle vom 20.02.2017 - Anlage zum Bebauungsplan). Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist durch den Bauherrn einzuholen. Zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers und zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen ist gegebenenfalls eine Vorbehandlung entsprechend des DWA-Regelwerkes, Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" durchzuführen.

## **6.8 Gestalterische Festsetzungen**

### **§ 1 Dachneigung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind als Dachformen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-50° zulässig.

Ausnahmsweise ist eine geringere Neigung oder ein Flachdach bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

## **7 HINWEISE**

### **7.1 Denkmalpflege**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzei-

gen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

- b) Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## **7.2 Immissionen Landesstraße 46**

Von der Landesstraße 46 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

## **7.3 Versorgungsleitungen**

Bei Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

## **7.4 Altlasten/Wasser- und Bodenschutz**

Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfällungen mit Abfallstoffen oder schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.

## **7.5 Baum- und Strauchpflanzungen**

Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das Regelwerk DWA M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten.

## **7.6 Zugrunde liegende Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Twist, im Fachbereich "Gemeindeentwicklung" Flensbergstraße 7, 49767 Twist, während der Dienstzeit eingesehen werden.

## **7.7 Entsorgung von Abfällen**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraße / Wohnwegen ohne Wendepätze müssen ihre Abfallbehälter an

den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

## **8 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **9 EINLEITUNG**

#### **9.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes**

##### **9.1.1 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Twist im Ortsteil Twist-Bült, nahe der Grenze zu den Niederlanden. Mit der Bauleitplanung soll ein bestehender Gewerbebetrieb planungsrechtlich abgesichert und diesem gleichzeitig ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die vorhandene Gewerbeansiedlung wird in westlicher und nördlicher Richtung fortgeführt. Des Weiteren wird die vorhandene Wohnbebauung in den rückwertigen Raum um ein Grundstück erweitert. Durch diese Bauleitplanung wird die gewerbliche und wohnbauliche Struktur im Ortsteil Twist-Bült zusätzlich gestärkt.

##### **9.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Als Art der baulichen Nutzung beinhaltet dieser Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

##### **9.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 48.681 m<sup>2</sup>. Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 32.219 m<sup>2</sup>.

### **9.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

#### **9.2.1 Fachgesetze**

##### **Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen.

##### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

##### **Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

## **9.2.2 Fachplanungen**

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

Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) zu entnehmen (vgl. Teil I (Begründung), Kapitel 3.1).

### **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Der Landschaftsrahmenplan enthält für den Planbereich keine besonderen Festlegungen (vgl. auch Kapitel 3.2).

### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Angaben zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan können dem Teil I, Begründung, Kapitel 3.4 entnommen werden.

## **10 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **10.1 Beschreibung und Bewertung (Ziff. 2a der Anlage zum BauGB) mit Angaben über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Ziff. 2c der Anlage zum BauGB)**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

#### **10.1.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Das Plangebiet hat keine besondere Naherholungsbedeutung.

##### **10.1.1.1 Immissionen Landwirtschaft**

###### **Beschreibung und Bewertung**

###### **Geruchsimmissionen Tierhaltung**

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine größeren landwirtschaftlichen Betriebe (hier insbesondere größere Tierhaltungsbetriebe). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet können Beeinträchtigungen aus der Tierhaltung ausgeschlossen werden. Die Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe werden durch diese Planung nicht zusätzlich eingeschränkt, da vorhandene Bauflächen näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heranreichen als das Plangebiet.

###### **Geruchsimmissionen Gülleausbringung**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Düngeverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich

um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Maßnahmen sind im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht erforderlich.

#### **10.1.1.2 Immissionen aus dem Straßenverkehr**

##### **Beschreibung und Bewertung**

Das Plangebiet liegt ca. 100 m südöstlich der Landesstraße 46. Aufgrund der Entfernung und dem geringen Gesamtverkehr je 24 Stunden, Jahresmittel ist mit keinen erheblichen Immissionen aus dem Straßenverkehr zu rechnen.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Maßnahmen sind im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht erforderlich.

#### **10.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung**

##### **Beschreibung und Bewertung Eingriffsregelung**

Durch diesen Bebauungsplan wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche für die Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung und des vorhandenen Gewerbebetriebes in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie in ein Gewerbegebiet (GE) umgewandelt. Eine weitere Festsetzung ist unter anderem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes fungiert. Ein kleiner Bereich wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privatstraße“ festgesetzt, um das rückwertig gelegene Wohngrundstück zu erschließen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2016) wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetagmodell bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Vegetationskundliche Detailkartierungen wurden nicht durchgeführt. Es wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt. Die Vorhabensplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Grünflächen in absehbarem Zeitraum entstehen werden.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Eingriffsbilanzierung unter „Ist-Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) ermittelt. Unter „Soll-Bestand“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird mit einer Versiegelung von ca. 45 % für das WA und 80 % für das GE gerechnet. Dies ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 für das WA und einer zulässigen Überschreitung der Grundfläche von 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO ( $0,3 \text{ GRZ} + (0,3 \text{ GRZ} \times 50 \%) = 45 \%$  Versiegelung) und dem Maximalwert von 0,8 für das GE. Im Bereich der Verkehrsfläche wird von einer 100 %igen Versiegelung ausgegangen.



**Tab. 1: Eingriffsbilanzierung**

<b>Ist - Bestand</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m²)</b>	<b>Bewertung/m²</b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
Acker (A)	16.488	1	16.488
nährstoffreicher Graben (FGR)	186	3	558
artenarmer Scherrasen (GRA)	2.781	1	2.781
sonstiger Gehölzbestand / Gehölzanpflanzung (HP)	350	2	700
befestigte Freifläche von Sport und Freizeitanlagen (OFS)	1.497	1	1.497
locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) lt. wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist GRZ 0.4 mit 50 %iger Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO insgesamt 60 % versiegelte Fläche	2.884	0	0
locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) lt. wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist GRZ 0.4 mit 50 %iger Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO insgesamt 40 % unversiegelte Fläche	1.923	1	1.923
sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)	1.500	1	1.500
Gewerbegebiet (OGG) versiegelte Fläche	16.757	0	0
Gewerbegebiet (OGG) unversiegelte Fläche	4.315	1	4.315
<b>Summe</b>	<b>48.681</b>	<b>Summe</b>	<b>29.762</b>
<b>Soll - Bestand</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m²)</b>	<b>Bewertung/m²</b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA) 45%	2.919	0	0
Allgemeines Wohngebiet (WA) 55%	3.568	1	3.568
Gewerbegebiet (GE) 80%	28.980	0	0
Gewerbegebiet (GE) 20%	7.245	1	7.245
private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage Übernahme aus dem Bestand:			
sonstiger Gehölzbestand / Gehölzanpflanzung (HP)	350	2	700
befestigte Freifläche von Sport und Freizeitanlagen (OFS)	1.497	1	1.497
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Maßnahme: Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen auf einer Ackerfläche	3.802	3	11.406
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Privatstraße	320	0	0
<b>Summe</b>	<b>48.681</b>	<b>Summe</b>	<b>24.416</b>
<b>Kompensationsdefizit</b>			<b>5.346</b>

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 29.762 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 24.416 WE geht ein Kompensationsdefizit von 5346 WE

hervor. 5.346 WE entsprechen bei einer möglichen Aufwertung von 2 Wertfaktoren einer Ackerfläche von rund 2.673 m<sup>2</sup>.

### **Maßnahmen Eingriffsregelung**

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Darstellungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich durch diese Bauleitplanung und seiner Realisierung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG nur teilweise im Plangebiet erfolgen.

Die Anpflanzung ist mit folgenden Gehölzarten in den angegebenen Anteilen vorzunehmen:

		Pflanzgröße	Anteil in %
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	150/200	3
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	150/200	3
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	125/150	5
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	125/150	8
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	125/150	7
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	100/125	7
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	100/125	8
<i>Salix caprea</i>	Salweide	100/125	8
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	125/150	6
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	80/120	8
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	80/120	8
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	80/120	8
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	80/120	7
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	80/120	6
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	80/120	8

- Pflanzdurchführung:

Gruppenpflanzung von jeweils 3 - 10 Stück.

Pflanzverband 1,5 x 1,5 m, reihenversetzt.

Tendenziell sind die Baumarten stärker in der Mitte der Bepflanzung einzubauen - Straucharten mehr in den Rändern. Die Bewirtschaftung von Nutzflächen darf nicht näher als 1,25 m an die äußere Stammreihe der Anpflanzung herangeführt werden.

- Pflege:

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Das übrige Kompensationsdefizit von 5.346 WE kann im gemeindlichen Flächenpool in Adorf beglichen werden. Im Kompensationsflächenkataster des Landkreises hat diese Maßnahme die Kennung Twi-038. Es handelt sich um eine insgesamt etwa 12 ha große Fläche, auf der natürliche Sukzession stattfindet. Es sind derzeit noch 64.150 WE verfügbar. Nach Abzug von 5.346 WE verbleiben für zukünftige Vorhaben 58.804 WE.

### **Beschreibung und Bewertung Artenschutz**

Es wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorgenommen, die Bestandteil der Planunterlagen ist. Auf die darin enthaltene Beschreibung und Bewertung wird verwiesen. Durch diese wird herausgestellt, dass es zu keinen erheblichen Einwirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse kommt, wenn die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden ebenfalls nicht erfüllt.

**Maßnahmen Artenschutz:**

Für den Artenschutz sollten folgende Maßnahmen vorgenommen werden:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Stellflächen, Wegeneu- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern und Gräben) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölzbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend werden die Gehölze nur dann geschlagen, wenn es bautechnisch zwingend erforderlich ist.
- Ausgleichsmaßnahme A1: Es sind Nisthilfen für gehölzbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter nach Abschluss der Bauarbeiten auf der Fläche des B-Plans Nr. 90 anzubringen. Dabei werden folgende Kästen empfohlen: Drei Zaunkönig -Nistkugeln, drei Nischenbrüterkästen und drei Fledermaus-Flachkästen.
- Ausgleichsmaßnahme A2: Falls Baumfällarbeiten nötig werden, sind diese durch entsprechende Anpflanzungen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Dies dient der Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gehölzbewohnende Freibrüter.

**10.1.3 Schutzgut Boden****Beschreibung und Bewertung**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde, Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

Im Plangebiet kommt als Bodentyp der Gley-Podsol vor. Beim Bodentyp Gley handelt es sich um einen Grundwasserboden (semiterristischer Boden); beim Podsol um einen Landboden (terristischen Boden).

Suchräume für Schutzwürdige Böden werden lt. Datenserver nicht dargestellt.

Die Vorbelastungen der Böden des Planbereiches resultieren aus der landwirtschaftlichen Intensivnutzung. Die direkten Belastungen durch die Landwirtschaft sind durch den Einsatz

von Düngemitteln und Agrochemikalien sowie durch die Verdichtung der Bodenstruktur, hervorgerufen durch Maschineneinsatz, bedingt.

Durch die Überplanung mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Gewerbegebiet (GE) wird die Bodenoberfläche teilweise und langfristig versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen, der Standort und die Bodenfruchtbarkeit gehen verloren.

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird durch diesen Bebauungsplan ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Mit den Versiegelungen, die durch die Vorhabensplanung hervorgerufen werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden.

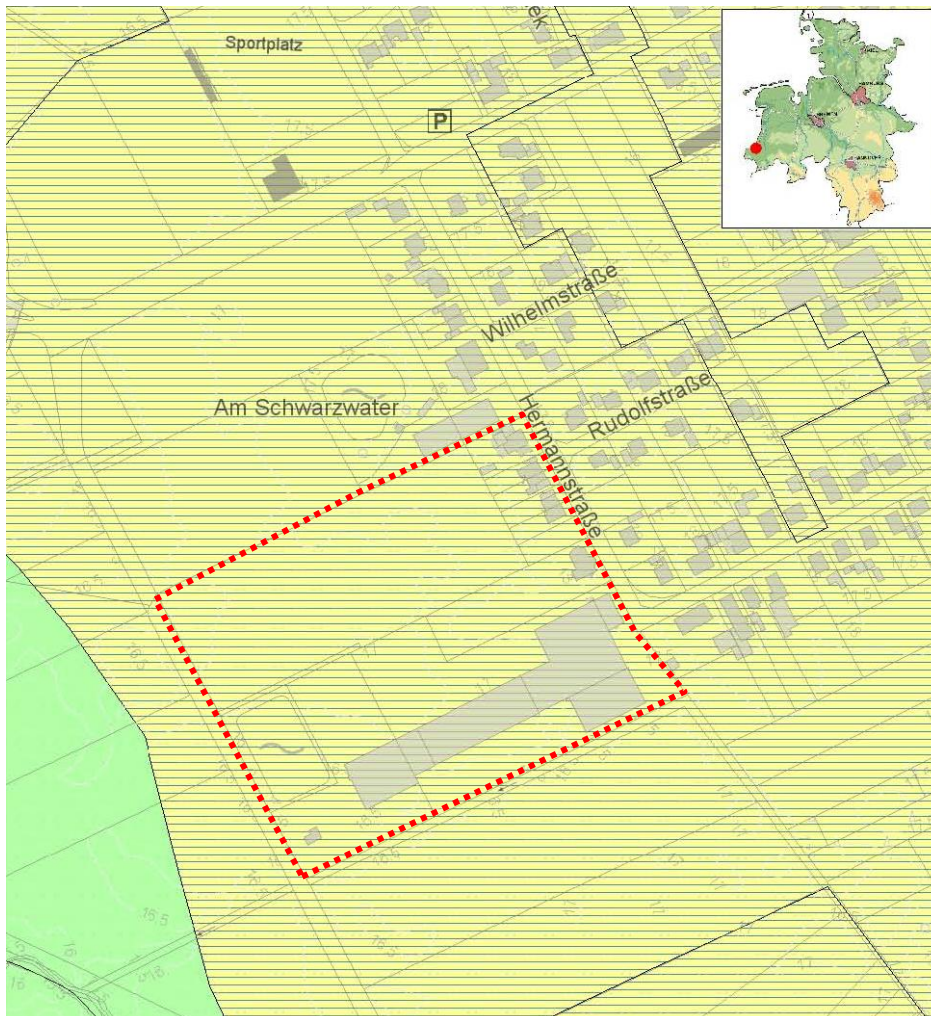


Abb. 5: Schutzgut Boden

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen (vgl. Kapitel 10.1.2) reagiert werden.

#### **10.1.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne

Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

#### **10.1.4.1 Grundwasser**

##### **Beschreibung und Bewertung**

Im NIBIS-Kartenserver werden für das Plangebiet folgende Angaben zum Grundwasser gemacht:

Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung:	gering
Lage der Grundwasseroberfläche:	> 15 m bis 17,5 m
Grundwasserneubildung:	51 - 100 mm/a

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen im Maßstab 1:200.000 „Grundwasser -Grundlagen-“ wird die Gefährdung des Grundwassers mit hoch eingestuft und bei Grundwasserabsenkungen sind erhöhte Grundwasserneubildungsraten zu erwarten.

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies beruht auch auf die intensive Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Gräben Drainagen etc.). Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist bereits aufgrund der intensiven Nutzung und der damit verbundenen hohen Einträge beeinträchtigt. Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Dem Bodengutachten kann entnommen werden, dass das Grundwasser im Plangebiet hoch ansteht.

##### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Wegen des engen Sachzusammenhanges wird auf die folgenden Ausführungen zum Oberflächenwasser verwiesen.

#### **10.1.4.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser**

##### **Beschreibung und Bewertung**

Südlich direkt am Geltungsbereich angrenzend verläuft der „westliche Hauptvorfluter Twist“, der in die „Grenz Aa“ weiter westlich gelegen mündet. Entlang des „Koppelweges“ verläuft ein kleiner Straßenseitengraben. Bei einer Ortsbegehung stand das Grundwasser dort sehr hoch an. Als weitere Gewässer kann der Feuerlöschteich des bestehenden Betriebes aufgeführt werden.

Durch die zusätzlich versiegelten Flächen verringert sich bei gleichem Anfall von Oberflächenwasser die bisherige Versickerungsfläche. Da das Oberflächenwasser nicht schnell genug versickern kann erhöht sich im Umkehrschluss der Oberflächenwasserabfluss und verschärft die Abflussverhältnisse. Eine ungedrosselte Ableitung dieses zusätzlichen Oberflächenwassers in die Vorflut ist nicht zulässig. Da im Bebauungsplan auch teilweise ein Gewerbegebiet festgesetzt wird, muss desweiteren mit einer möglichen erhöhten Verschmutzung des Oberflächenwassers gerechnet werden.

Die Parameter für eine Versickerung sind laut Bodengutachten im Bestand nicht gegeben.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet, insbesondere dem Gewerbegebiet, sollte gegebenenfalls vorbehandelt und über eine Regenwasserkanalisation in ausreichend dimensionierten Regenrückhalteanlagen zurückgehalten werden, um danach gedrosselt in die nächste Vorflut eingeleitet zu werden. Eine Verschärfung des natürlichen Zuflusses in den Vorfluter ist dabei zu vermeiden.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

Auf die Wirkungen durch die Bodenversiegelung auf das Grund- und Oberflächenwasser soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen (vgl. Kapitel 10.1.2) reagiert werden.

### **10.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

#### **Beschreibung und Bewertung**

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 650 - 700 mm/a und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 8,4 °C weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem mittleren Überschuss von 200 - 300 mm/Jahr auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Das lokalklimatische Verhältnis der Planfläche ist weitgehend durch die landwirtschaftliche Nutzung (Acker) bestimmt. Die angrenzende Bebauung (Wohnen / Gewerbe) besitzt einen hohen Versiegelungsanteil. Dieses ist bereits als Vorbelastung zu sehen.

Die Luftverhältnisse des Plangebietes sind durch die günstigen meteorologischen Bedingungen und durch den Grad der Industrialisierung als geringfügig belastet zu beschreiben. Es sind keine Gewerbebetriebe bekannt, die eine erhebliche Schadstoffbelastung der Luft verursachen.

Ggf. Schadstoffemissionen aus der Landwirtschaft führen punktuell zu einer Vorbelastung des Schutzgutes "Luft". Dies gilt insbesondere für die angrenzenden Ackerflächen.

Vor dem Hintergrund der Vorhabensplanung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kaum wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein.

Aufgrund der beschriebenen klimatischen Situation sowie der Begrenzung der baulichen Verdichtung des Planbereiches sind keine erheblichen, wahrnehmbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

### 10.1.6 Schutzgut Landschaft

#### Beschreibung und Bewertung



Als naturräumliche Gliederung wird das Plangebiet dem Bourtanger Moor (Ziffer 2.3 LRP) zugeordnet.

*„Die westliche Begrenzung dieser Landschaftseinheit wird auf ganzer Länge von Nord nach Süd durch die Grenze zu den Niederlanden markiert.*

*Ca. 2/3 dieser Landschaftseinheit wurden ehemals von Hochmoor eingenommen, während 1/3 als Streifen parallel zum nördlichen Emstal durch Talsandflächen mit eingestreuten Niedermooren geprägt war.*

*Das Bourtanger Moor hat in den letzten 50 Jahren den tiefgreifendsten Wandel in der emsländischen Landschaft erfahren. Der ehemalige große zusammenhängende Hochmoorblock wurde fast völlig abgetorft. Die Resttorfaufgabe wurde mit den darunterliegenden Talsanden vermischt, und auf diesen Sandmischkulturen entstanden Ackerflächen maschinengerechten Zuschnitts. Gegliedert ist diese sehr ebene Landschaft durch gradlinige Entwässerungsgräben und Windschutzstreifen. Vor allem im*

*Südteil sind noch Reste von Hochmoorflächen vorhanden, zum einen als Hochmoor-Degenerationsstadien und zum anderen und weitaus großflächiger als Hochmoor-Grünland.*

*Die das nördliche Emstal begleitenden Talsandgebiete werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Die ehemals großen Niedermoorbereiche sind melioriert und werden als Intensivgrünland bewirtschaftet oder auch beackert. Natürliche und naturnahe Biotope der feuchten bis nassen Böden sind nur noch mit sehr geringen Flächenanteilen präsent. Aber auch die trockeneren Geest- und Flugsandrücken tragen überwiegend nicht mehr den natürlichen Stieleichen-Birkenwald. Für die Landwirtschaft zu trocken, wurden sie mit Kiefern und anderen Nadelhölzern aufgeforstet.“ (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland 2001)*

Unter Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden.

Das Landschaftsbild der Betrachtungsfläche ist bereits deutlich durch die randlich gelegenen Wohnbebauungen und dem weit sichtbaren Gewerbebetrieb überformt. Der Bereich des Plangebietes ist eben. Das Landschaftsbild des Betrachtungsraums wird durch das Planvorhaben sichtbar verändert. Der östliche Ortsrand zur freien Landschaft verschiebt sich in Richtung der sich dort ausdehnenden weitgehend ausgeräumten landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die geplanten Wohn- und Gewerbeflächen schließen an vorhandene bebaute Strukturen an.

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild ist mit gering zu definieren. Der Planbereich ist als „ausgeräumte“ Ackerfläche und bestehende Wohn- und Gewerbestruktur für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Das optische Landschaftsbild ist hier in seiner Bedeutung als Puffer und Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Umgebung gegenwärtig als wenig hochwertig einzustufen. Die intensive Landnutzung hat zu einer fortgeschrittenen Nivellierung der Nutzungsformen geführt.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**10.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden.

Mit der Neubebauung ist eine im Sinne der Umwelteinwirkungen erhebliche Entwertung der bisher zur offenen Landschaft angelagerten Kultur- und Sachgüter verbunden.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Bebauungsplan bzw. in der Begründung ist ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufzunehmen.

**10.2 FFH- Gebiete, EU- Vogelschutzgebiete**

Werden nicht betroffen.

**10.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern****10.3.1 Emissionen**

Aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Gewerbegebietes (GE) sind unter Berücksichtigung der Emissionskontingente innerhalb des Gewerbegebietes keine schädlichen Emissionen zu erwarten.

**10.3.2 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

**10.3.3 Abwasserbeseitigung**

Die zukünftigen Grundstücke können an die zentrale Abwasserbeseitigung des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) „Bourtanger Moor“ in der Hermannstraße angeschlossen werden, die eine ausreichende Kapazität aufweist.



## **10.4 Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie**

Es besteht die Möglichkeit, auf den Dächern Sonnenkollektoren zu installieren. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

## **10.5 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne**

Sind nicht zu berücksichtigen.

## **10.6 Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität**

Werden nicht betroffen.

## **10.7 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens ohne Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

**Tab. 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung ohne Ausgleichsmaßnahmen**

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immissionsbelastung innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch Gewerbelärm</li> </ul>	●●
<b>Pflanze und Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden</li> </ul>	●●
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)</li> <li>Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung</li> </ul>	●●●
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>Beschleunigung des Wasserabflusses</li> <li>Verlust von Oberflächenwasserretention</li> </ul>	●●
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung</li> </ul>	●
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung</li> </ul>	●
<b>Kultur und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern</li> </ul>	-
<b>Wechselwirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung</li> </ul>	●

●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● weniger erheblich/ - nicht erheblich

## **10.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z. T. bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch kann sich dieser Oberflächenwasserabfluss erhöhen. Die Versickerung bleibt jedoch gewährleistet.

**Tab. 3: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet**

Leserichtung	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	o	o	o	-	+	o
Pflanzen	-		+	+	o	o	o	++	o
Tiere	-	+		+	o	o	o	+	o
Boden	--	+	+		o	o	o	o	o
Wasser	--	o	o	+		o	o	o	o
Klima	-	+	+	o	o		o	+	o
Luft	-	+	+	o	o	+		+	o
Landschaft	o	++	o	o	o	+	o		+
Kultur- und Sachgüter	-	o	o	o	o	o	o	o	

-- stark negative Wirkung/ -negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

## 10.9 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilen:

- Berücksichtigung der Eingriffsregelung,
- Berücksichtigung der Versiegelung durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Berücksichtigung des Artenschutzes
- Berücksichtigung der Gewerbelärmimmissionen

Grundsätzlich ist als wichtigstes Element des Vermeidungsgrundsatzes gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG die Standortwahl und u. a. der Erhalt von Strukturen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen sowie von Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften sind, hervorzuheben.

Diesem ist die Gemeinde Twist gefolgt, indem sie vornehmlich einen Landschaftsraum in Anspruch nimmt, der nicht durch empfindliche, ökologisch wertvolle Lebensraumstrukturen

gekennzeichnet ist und durch angrenzende Wohngebiete sowie vorhandene gewerbliche Strukturen bereits vorbelastet ist.

Allgemein sollten im Rahmen der Realisierung der Planung die zu den einzelnen Schutzgütern genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beachtet werden.

## **10.10 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **10.10.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit Durchführung der Planung werden attraktive Bauflächen geschaffen, die der Bevölkerung zur Schaffung von Eigentum dienen und durch die mögliche Ansiedlung / Erweiterung gewerblicher Betriebe den Standort Twist-Bült nachhaltig stärken. Gleichzeitig sind mit der Planung die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirken sich bei Durchführung der Planung insbesondere die Versiegelung des Bodens aus. Im Zuge der Realisierung der Planung kann jedoch durch die aufgezeigten Kompensationsmaßnahmen – hier die Anlage eines Laubwaldes – ein Teilausgleich im Plangebiet geschaffen werden.

### **10.10.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich der Planbereich im Erweiterungsanteil weiterhin als landwirtschaftlich intensiv genutzter Bereich, im Besonderen durch Ackerbau darstellen. Für den Wohn- und Gewerbebestand würde ohne eine städtebauliche Sicherung Bestandsschutz ohne eine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Somit würde der bisher als Acker genutzte Planbereich weiterhin mit Agrochemikalien und Düngergaben belastet. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten.

## **10.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### Standort

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund der Ausführungen in der Begründung nicht in Frage. Die bestehende Wohn- und Gewerbebebauung werden maßvoll an einem vorhandenen Standort weiterentwickelt.

### Planinhalt

Die Gründe für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Gewerbegebietes (GE) sind der Begründung (Teil I) zu entnehmen.

## **11 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **11.1 Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

#### **Umweltbericht / Eingriffsregelung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal-argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Bio-

toptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand Juni 2016 (NLWKN 2016)) verwendet. In Bezug auf den Artenschutz wurden allgemeine Vermeidungsmaßnahmen in die Planunterlagen aufgenommen.

### **Bodenuntersuchung**

Es wurde eine Bodenuntersuchung vom Büro für Geowissenschaften M&O GbR aus Spelle vom 20. Februar 2017 erstellt, um die Versickerungsfähigkeit und den Grundwasserflurabstand innerhalb des Geltungsbereiches zu ermitteln.

### **Artenschutzrechtliche Einschätzung**

In Bezug auf schutzrelevante Arten wurde auf die Ausführungen der artenschutzrechtlichen Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 90 „Koppelweg“ von der regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH zurückgegriffen.

### **Schalltechnischer Bericht:**

Zur Ermittlung und Beurteilung potenzieller Lärmimmissionen wurde der schalltechnische Bericht Nr. LL12612.1/01 zur Gewerbelärmkontingentierung zum Bebauungsplan Nr. 90 „Koppelweg“ der Gemeinde Twist von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen vom 07.02.2017 zugrunde gelegt. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Bei den im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegebenen Werten handelt es sich nicht um gesetzlich normierte Grenzwerte. Die DIN 18005 stellt jedoch nach der Rechtsprechung ein geeignetes Mittel zur Beurteilung des Lärms für die einzelnen Baugebiete dar.

### **Schwierigkeiten bei der Erhebung**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

## **11.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde Twist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, nach der Fertigstellung der Maßnahme sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahmen überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

## **11.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Twist plant die Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie in ein Gewerbegebiet (GE). Als weitere Festsetzung ist unter anderem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes fungiert, geplant. Ein kleiner Bereich wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatstraße festgesetzt, um das rückwertig gelegene Wohngrundstück zu erschließen.

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Twist im Ortsteil Twist-Bült nahe der Grenze zu den Niederlanden und ist ca. 48.681 m<sup>2</sup> groß. Mit der Bauleitplanung soll ein bestehender Gewerbebetrieb planungsrechtlich abgesichert und diesem gleichzeitig ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die vorhandene Gewerbeansiedlung wird in westlicher und nördlicher Richtung fortgeführt. Des Weiteren wird die vorhandene Wohnbebauung in den rückwertigen Raum um ein Grundstück erweitert. Durch diese Bauleitplanung wird die gewerbliche und wohnbauliche Struktur im Ortsteil Twist-Bült zusätzlich gestärkt.

Folgende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Koppelweg“ zu untersuchen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- Immissionen Gewerbe

Die gewerblichen Immissionen werden durch Festsetzung von Emissionskontingenten auf das zulässige Maß reduziert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden innerhalb dieses Umweltberichtes, unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN**

### **12 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN**

Siehe Anlage.

### **13 ABWÄGUNGSERGEBNIS**

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Das Gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung.

Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in den Teilen I und II sowie oben unter Teil III Ziff. 12 dieser Begründung dargelegt. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

## 14 VERFAHREN

Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 90 „Koppelweg“ der Gemeinde Twist wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den 28.09.2017

  
.....  
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Twist

Twist, den 28.09.2017

.....  
Bürgermeister

---

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat am 06.04.2017 den Entwurf dieser Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Twist, den 28.09.2017

.....  
Bürgermeister

---

Der Entwurf dieser Begründung mit Umweltbericht hat mit dem Entwurf dieses Bebauungsplanes in der Zeit vom 19.05.2017 bis 19.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Twist, den 28.09.2017

.....  
Bürgermeister

---

Der Rat der Gemeinde Twist hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 28.09.2017 beschlossen.

Twist, den 28.09.2017

.....  
Bürgermeister

**Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 26. Januar 2017 sind Anregungen und Bedenken vorgebracht worden (siehe nachfolgende Tabelle mit eingetragenen Stellungnahmen).

Mit Schreiben vom 20.12.2016 hat die Gemeinde Twist die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der obigen Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nord PTI	26.01.2017
2	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	24.01.2017
3	Engie E&P Deutschland GmbH	23.01.2017
4	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	24.01.2017
5	Wintershall Holding GmbH	23.01.2017
6	DFS Deutsche Flugsicherung	20.01.2017
7	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	19.01.2017
8	Nowega GmbH	
9	Oberfinanzdirektion Niedersachsen, Landesliegenschaftsfonds, Referat BL 45	10.01.2017
10	Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland (SBOE)	12.01.2017
11	Thyssengas GmbH, Liegenschaften und Geoinformation/Dokumentation	05.01.2017
12	Gemeinde Wietmarschen	10..01.2017
13	Gemeinde Geeste	28.12.2016
14	Landkreis Grafschaft Bentheim	06.01.2017
15	PLEDOC GmbH	03.01.2017
16	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	23.12.2016
17	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Meppen	16.01.2017
18	EWE NETZ GmbH	31.01.2017
19	Stadt Meppen	03.02.2017



Folgende Bürgerinnen und Bürger bzw. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<b>1. B. u. H.G. Cornelius, Hermannstraße 13, 49767 Twist: Schreiben vom 26.01.2017</b>	
<p>Wir sind aus NRW nach Twist umgesiedelt, um mit guter Infrastruktur im Naturpark Bourtanger Moor zu wohnen.</p> <p>Dabei war der Siedlungsstatus WA (allgemeines Wohngebiet) für uns wichtig.</p> <p>Der Lärm, den die FA. Nögel mit Be- u. Entladetätigkeiten verursacht, war uns zu damaliger Zeit nicht bewusst.</p> <p>Täglich wird das Betriebsgelände in großer Zahl von LKW's der 40t-Klasse angefahren. Das Be- Und Entladen mit einem dieselbetriebenen Gabelstapler mit starker Lärmentwicklung wird von der hohen Hallenaußenwand 1:1 zu unseren Wohnhäusern, die sich in ca. 60-80 m Entfernung befinden, reflektiert. Nahezu ständig hören wir Pfeifgeräusche vermutlich aus dem Produktionsprozess.</p> <p>Diese Lärmentwicklung trug wesentlich dazu bei, dass unsere damalige niederländischen Nachbarn Fam. Kneghtering im Frühjahr 2014 weggezogen sind.</p> <p>Bisher haben wir noch keine Beschwerde formuliert, weil die gegenwärtige Situation von uns toleriert wurde.</p> <p>Unmittelbar hinter unserer Grundstücksgrenze will sich die Fa. Nögel mit ihrem Betriebsgelände außerhalb der Siedlungsgrenze im Naturpark Bourtanger Moor erweitern und somit das Wohngebiet (WA) Hermannstr. einschneiden.</p> <p>Nach Fertigstellung des Industriegebietes bilden die Hallen einen Sperrrie-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich um eine Beschreibung des derzeitigen Betriebszustandes, wie er vom Einwender wahrgenommen wird. Dieser Zustand ist nicht das Resultat der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass der Betrieb im Einklang mit den bestehenden Genehmigungen sowie der einschlägigen Gesetze und Verordnungen betrieben wird.</p> <p>Dem Einwender bleibt es aber unbenommen, die Immissionssituation durch die zuständigen Behörden (Bauaufsichtsbehörde, ggf. Gewerbeaufsichtsamt) überprüfen zu lassen.</p> <p>Die Situationsbeschreibung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorentwurf zum Bebauungsplan sieht zwischen den rückwärtigen privaten Grundstücksgrenzen und den Gewerbeflächen eine Fläche für Natur und Landschaft in einer Tiefe von ca. 70 m in Bezug auf die vorhandene Bebauung vor. Die Fläche ist als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen anzusehen. Die Fläche wird mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen angepflanzt. Außerdem dient sie dazu, die</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>gel, der klimatische Auswirkungen auf das Mikroklima unserer Siedlung haben wird.</p> <p>Der gegen südliche bis nordwestliche Winde wirkende Riegel behindert besonders im Sommer den Luftaustausch für unsere unmittelbar dahinter liegende Siedlung.</p> <p>Mangelnde Versickerung und zunehmende Bodenversiegelung verstärken die Aufheizung und die Klimabeeinflussung.</p> <p>Seit geraumer Zeit bemerken wir im Sommer die starke Austrocknung unseres Gartenbodens. Unsere Rhododendren konnten wir nur mit vermehrter zusätzlicher Bewässerung über den Sommer bringen.</p> <p>Die mangelhafte Versickerung der Niederschläge verursacht trockene Böden im Sommer.</p> <p>Wir führen dies auf die erhebliche Bodenversiegelung des Betriebsgelän-</p>	<p>vorhandene Wohnbebauung entlang der Hermannstraße zum Gewerbegebiet hin abzuschirmen.</p> <p>Um eine möglicherweise bedrückende Wirkung durch das Gewerbegebiet abzumildern, wird im Entwurf eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m vorgesehen. Diese Höhe entspricht der höchsten vorhandenen baulichen Anlage auf dem Betriebsgrundstück.</p> <p>Des Weiteren verzichtet die Gemeinde entgegen ihrer ursprünglichen Absicht auf die Überplanung des gemeindeeigenen Flurstückes 113/9. Die Ausweitung des Gewerbegebietes auf dieses Flurstück war zur Schaffung eines zusätzlichen Gewerbeflächenangebotes ohne konkrete Ansiedlungsvorhaben vorgesehen. Sie geht damit über das eigentliche Planungsziel, nämlich der Absicherung des bestehenden Betriebes sowie der Schaffung von ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten für diesen Betrieb hinaus. Durch die Verringerung des Plangebietes werden verschiedene Konflikte (Orts- und Landschaftsbild, mögliche bedrückende Wirkung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) minimiert.</p> <p>Die mit der Planung verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Generell führt jede bauliche Veränderung zu Auswirkungen auf das Mikroklima. Gleichzeitig wirken die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sowie die im Plangebiet vorgesehenen Anpflanzungen ausgleichend auf das Schutzgut Klima.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt werden entsprechend dem Planungsstand im Umweltbericht dargelegt und bewertet.</p> <p>Eine ungedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers in die Vorflut ist</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>des der Fa. Nögel zurück. Die gesamte Bodenversiegelung dürfte aktuell bei <math>\frac{3}{4}</math> des Betriebsgeländes liegen.</p> <p>Auch bemerken wir nach Starkregen vermehrt große Wasserlachen auf dem angrenzenden Ackerland.</p> <p>Durch den Klimawandel wird verstärkt Starkregen auftreten. Mangelnde Versickerung und Bodenaustrocknung werden, wie bereits in anderen Regionen vorgenommen, dazu führen, dass die Gefahr der kurzfristigen Überschwemmungen weiter zunimmt.</p> <p>Bei der geplanten Ausdehnung des Betriebsgeländes der Fa. Nögel wird sich die mangelnde Niederschlagsversickerung mit den geschilderten Folgen verstärken.</p> <p>Der Vorfluter (in diesem Fall die Grenz-Aa) kann die kurzfristig auftretenden Starkregenfälle nicht abführen.</p>	<p>nicht zulässig. Ein von der Gemeinde beauftragtes Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung nur möglich ist, wenn das Bodenniveau angehoben sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens hergestellt wird.</p> <p>Alternativ bleibt eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers in offenen oder geschlossenen Rückhaltesystemen denkbar. Die Größe des Plangebietes lässt die Anlegung von Rückhalteeinrichtungen grundsätzlich zu.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde soll die Regelung der Entwässerung dem jeweiligen Verursacher der Versiegelung obliegen. Dies gilt umso mehr, als die Gemeinde über keine Flächen innerhalb des Plangebietes verfügt, die z.B. für die Anlegung von Regenrückhaltebecken geeignet wären.</p> <p>Die Gemeinde verzichtet daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Ausweisung konkreter Flächen für die Rückhaltung, um den Eigentümern die Entscheidung über die Ausgestaltung der entwässerungstechnischen Einrichtungen zu überlassen. Den Bauherrn eröffnen sich ohne eine Vorfestlegung auf ein Entwässerungssystem weitergehende Gestaltungs- und Lösungsmöglichkeiten, z.B. in dem sie Versiegelungen vermeiden oder im Einklang mit ihren konkreten (betrieblichen) Bedürfnissen Lösungsmöglichkeiten flexibel vorsehen können.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Naturschutz/Artenschutz</b></p> <p>Bezüglich der Vergrößerung des Betriebsgeländes der Fa. Nögel sind negative Auswirkungen auf die im folgenden beschriebenen Tiere zu erwarten.</p> <p>In dem vorhandenen Baumbestand, der das neue Plangebiet teilweise eingrenzt, haben Fasane, Tauben und in großer Zahl Raben ihren Ruheplatz.</p> <p>Der Turmfalke ist ebenfalls vorhanden.</p> <p>Kraniche und Zugvögel benutzen den Acker als Nahrungs- u. Erholungs-</p>	<p>Es wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes erstellt. Darin wurde folgendes Fazit gezogen:</p> <p><i>„Es können keine erheblichen Einwirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse herausgestellt werden, wenn die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt.“</i></p> <p><i>Sollten widererwartend während der Baumfäll- und Baumaßnahmen Individuen oder besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten entdeckt</i></p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>platz. Wilde Teichhühner kommen im Sommer bis in unseren Garten.</p> <p>Regelmäßig im Frühjahr zur Brutzeit befinden sich Austernfischer auf dem betreffenden Acker. Ihre Jungvögel machen hier erste Flugübungen. Es muss geprüft werden, welche negativen Folgen durch ein Industriebauwerk für das Brutgebiet entstehen. Der Austernfischer gilt hierzulande stark rückläufig und gefährdet und ist in die rote Liste aufgenommen worden.</p> <p>In dem Zusammenhang wird auf die Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen hingewiesen.</p>	<p><i>werden, ist unverzüglich fachkundiges Personal zu informieren, damit das weitere Vorgehen besprochen werden kann.“</i></p> <p>Der Hinweis auf die Richtlinie 92/43/EWG wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung wurde die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie berücksichtigt.</p> <p>Tauben und Raben: Es erfolgt eine Kompensation des zu fällenden Baumbestandes im Verhältnis 1:2. Damit werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gehölz-bewohnende Freibrüter geschaffen und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten (ASP, Ausgleichsmaßnahme A2). Zudem werden die Baumfällarbeiten nicht in der Brutzeit durchgeführt und der Gehölzeinschlag auf ein Minimum reduziert. Damit werden die Störungen auf die gehölzbewohnenden Arten minimiert (ASP, Vermeidungsmaßnahmen V2 und V3).</p> <p>Jagdfasan: Zur Vermeidung von Verletzung und Tötung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Offenlandarten wie dem Jagdfasan wird das Baufeld nicht während der Brutzeit geräumt (ASP, Vermeidungsmaßnahme V1).</p> <p>Turmfalke: Eine Brut des Turmfalken auf der B-Planfläche wird aufgrund der Habitatausstattung und der Lage ausgeschlossen. Nahrungssuchende Turmfalken können im Bereich der Fläche auftreten, eine erhebliche Störung wird nicht gesehen, da Turmfalken auf angrenzende Bereiche ausweichen können und die Nahrungssuche nicht an diese Fläche gebunden ist.</p> <p>Kranich und Zugvögel: Die Planfläche liegt nicht in einem für Gastvögel wertvollen Bereich. Durch die Lage angrenzend an das Firmengelände Nögel und Siedlungsbereiche ist eine Bedeutung als Rastvogellebensraum nicht er-</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Der geplante Bebauungsplan widerspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches § 35 Bauen im Außenbereich.</p> <p>Die Gemeindeverwaltung würde gegen ihren eigenen Grundsatz § 1a verstoßen, der den sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorschreibt, sowie bei der Ausweisung von Bauflächen der Innenverdichtung Vorrang</p>	<p>kennbar. Die Nutzung der Fläche von Kranichen ist sehr fraglich.</p> <p>Teichhühner: Eine Nutzung des Siedlungsbereiches von Teichhühnern ist unwahrscheinlich, aber durch die Lage in der Nähe eines Gartenteichs nicht komplett auszuschließen. Da der Lebensraum des Teichhuhns hauptsächlich das Gewässer und angrenzende Grünflächen darstellt, ist eine Beeinträchtigung nicht erkennbar.</p> <p>Austernfischer: Eine Brut des Austernfischers ist in dem Bereich denkbar, aber ebenfalls ist ein Ausweichen auf angrenzende Bereiche möglich, so dass der Verbotstatbestand nicht erfüllt wird. Die Vermeidungsmaßnahme V1 der ASP schützt auch hier vor Verletzungen und Tötungen von Individuen und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Da Austernfischer zunehmend auch auf Flachdächern brüten, ist auch dies nach Fertigstellung der Gebäude nicht ausgeschlossen. Der Austernfischer ist, wie alle europäischen Vogelarten, besonders geschützt, wird aber weder als rückläufig angesehen, noch befindet er sich auf der Roten Liste Niedersachsens (KRÜGER &amp; NIPKOW 2015) und Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015).</p> <p>§ 35 Baugesetzbuch stellt keine Vorschrift zur Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vielmehr handelt es sich um eine Zulässigkeitsnorm für Bauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich. Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist jedoch nicht die Erteilung einer Baugenehmigung, sondern die Schaffung von Planungsrecht. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Ein Bauvorhaben ist sodann zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.</p> <p>Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB wird insbesondere entsprochen, da ein vorhandener Wohn- und Gewerbestandort im Ortsteil Twist-Bült maßvoll erweitert wird. Somit wird einer</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen im Außenbereich vorsieht.</p> <p>Das gleiche gilt für die geplante Wohnbebauung auf dem Gelände. Die Voraussetzung zur Erteilung einer Baugenehmigung (siehe Baugesetzbuch § 35 „Bauen im Außenbereich“) ist nicht erfüllt.</p> <p>Das Vorhabengrundstück ist nicht erschlossen.</p> <p>Im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) hat die Gemeinde Twist als Grundzentrum Schwerpunktaufgaben. Eine dieser Aufgaben ist die besondere Entwicklung Tourismus.</p> <p>Der Naturpark soll sowohl Erlebnis- als auch Erholungsraum sein und will zudem über die schützenswerte Natur aufklären und informieren. In erster Linie zielt er jedoch auf den Erhalt der großräumigen Kulturlandschaft „Hochmoor“ mit den typischen Landnutzungs- und Siedlungsformen. Durch</p>	<p>Planung an einem völlig neuen Standort entgegengewirkt.</p> <p>Die Anschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserkanalisation für den bereits vorhandenen Gewerbebetrieb und das Wohnhaus der Firma „Nögel Montagetechnik mbH“ werden ausschließlich über die Hermannstraße sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung für den geplanten Bebauungsplan erfolgt über die bereits bestehenden Anschlüsse. Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die Erschließung des Plangebietes erfolgt bereits über den Koppelweg. Der Koppelweg verläuft westlich außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung und ist über die Emlichheimer Straße an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Das Allgemeine Wohngebiet ist über die Hermannstraße erschlossen. Um das rückwertig gelegene Grundstück im Erweiterungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes zu erschließen, wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Privatstraße festgesetzt. Die Privatstraße ist an die Hermannstraße angebunden.</p> <p>Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Twist als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Damit verbunden sind die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Dieser Aufgabe kommt die Gemeinde mit vorliegender Planung nach. Die Darstellung „besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus“ stellt eine zusätzliche Entwicklungsaufgabe dar. Gemäß dem RROP sollen Einrichtungen des Tourismus besonders gesichert, räumlich konzentriert und entwickelt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>die VO der Landesregierung ist unsere beispielgebende Kulturlandschaft mit dem Prädikat Naturpark ausgezeichnet worden. 54 % des Naturparks befinden sich auf dem Gemeindegebiet Twist.</p>	
<p>Die Außenansicht des Ortsteiles Bült aus westlicher Richtung gesehen, stellt nach Vollendung des Projektes Nögel nun wirklich kein touristisches Highlight im Naturpark Bourtanger Moor dar.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Innerhalb des internationalen Naturparks würden sich nun neben dem nachweislich ungeeigneten Standort Windenergie in räumlicher Nähe ein weiteres ungeeignetes Industrieobjekt befinden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Mit seiner Ausdehnung positioniert sich der Industriekomplex Nögel nach Fertigstellung unerträglich dominant im Landschaftsraum und beeinträchtigt das Ortsbild negativ.</p>	<p>Bei dem Plangebiet handelt sich um einen dörflichen Siedlungsbereich mit Gewerbe ohne regional- oder ortstypische Bauformen. Naturraumtypische erlebniswirksame Landschaftselemente sind nur noch vereinzelt oder nicht mehr vorhanden. Die Landschaft ist als ausgeräumt zu beschreiben.</p> <p>Durch Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild minimiert. Eine Ausweisung einer vollständig neuen Gewerbefläche an einem anderen Standort würde den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB widersprechen und ebenfalls einen Eingriff in das Landschaftsbild verursachen.</p> <p>Durch den Verzicht auf die Überplanung des gemeindeeigenen Flurstückes 113/9 (s. oben) wird die Beeinträchtigung minimiert.</p>
<p>Sollte die industrielle Produktion der Fa. Nögel rückläufig werden oder es zu einer Insolvenz kommen, befinden sich auf Jahrzehnte eine Industriebranche am Ortsrand der Gemeinde Twist-Bült.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei all den vorgenannten Argumenten sollen auch die der betroffenen Anlieger des WA Hermannstr. berücksichtigt werden.</p>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln und gerecht unter- und gegeneinander abzuwägen. Insofern werden auch die Belange der Anlieger berücksichtigt. Bei der</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Bei Siedlungsgrundstücken, die teilweise von einem Industriegebiet eingegrenzt werden, ist mit einem erheblichen Wertverlust zu rechnen.</p> <p>Möglicherweise werden die Immobilien unverkäuflich, denn wer will schon im Naturpark neben einem Industriekomplex wohnen?</p> <p>Eine Erweiterung der Industrie-Anlage könnte die ansässigen Bewohner verdrängen.</p> <p>Alleine aus den vorgenannten Gründen verbietet sich ein neuer Bebauungsplan Industriegebiet Nögel außerhalb der Siedlungsgrenze.</p>	<p>Planung können jedoch zumeist nicht alle Wünsche und Anregungen berücksichtigt werden, denn Planungen sind dadurch gekennzeichnet, dass sie nicht auf einen klaren zweiseitigen Interessenkonflikt stoßen, sondern auf ein Interessengeflecht, in dem einem Belang nicht etwas zugesprochen werden kann, ohne zwangsläufig andere Belange zu beeinträchtigen. Das Abwägungsgebot wird nicht verletzt, „wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet“ (vgl. BVerwG, Urt. v. 01.11.1974).</p> <p>Der Verzicht auf die Überplanung des gemeindeeigenen Flurstückes 113/9 (s. oben) dient einem Interessenausgleich.</p> <p>Es gibt keinen Anspruch auf Beibehaltung des planerischen Status quo. Auch gibt es keinen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden (BVerwG, Urt. V. 13.11.1997).</p> <p>Gleichwohl erkennt die Gemeinde an, dass das Interesse potentieller Grundstücksinteressenten durch die räumliche Nähe zu einem Gewerbegebiet (nicht etwa „Industriegebiet“) verringert sein könnte.</p> <p>Die Gemeinde bemisst der planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Betriebes sowie seiner möglichen Erweiterung jedoch vor allem im Hinblick auf den Erhalt und die Sicherung von Arbeitsplätzen ein hohes Gewicht bei, hinter das das private Interesse an einer unverbauten Aussicht sowie der möglicherweise eintretenden Wertminderung zurückzustehen hat. Der Verzicht auf die Überplanung des gemeindeeigenen Flurstückes 113/9 (s. oben) dient jedoch auch hier einem Interessenausgleich.</p> <p>Der Schutz der Anlieger vor unzumutbaren Beeinträchtigungen wird entsprechend der einschlägigen immissionsrechtlichen Vorschriften sichergestellt.</p>



Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Die Expansion der Fa. Nögel in Bült ist nicht Teil ihres Bestandsschutzes.</p> <p>Es stellt sich die Frage, warum die Fa. Nögel sich nicht in den bereits vorhandenen Industriegebieten in Twist ansiedelt.</p> <p>Das Steueraufkommen und der Erhalt der Arbeitsplätze sind wichtige Parameter kommunaler Entscheidungen.</p> <p>Dies ist in den vorhandenen Industriegebieten unserer Gemeinde gewährleistet. Dort sind keine Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf Natur, Umwelt und Bürger zu erwarten.</p> <p>Es muss erwähnt werden, dass die Fa. Nögel eine Vermessungsfirma aus Lingen beauftragte, Grenzsteine nach den Vorgaben des noch zu genehmigenden Bebauungsplanes zu setzen, dem die Vermessungsfirma kurz vor Weihnachten 2016 nachkam.</p> <p>Der Gemeinderat fällt eine Entscheidung, die auf die Außenansicht von Bült und die Lebensumstände von Natur und Bürger jahrzehntelange Auswirkungen haben wird.</p>	<p>Es wird ein Gewerbegebiet im Rahmen dieser Bauleitplanung festgesetzt. Gewerbegebiete sind vorwiegend zur Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art vorgesehen. Wegen ihres Störgrades durch Emissionen, insbes. durch Luftverunreinigungen und Lärm, sind in Gewerbegebieten „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe anzusiedeln. Auf Grundlage einer lärmtechnischen Untersuchung werden im Bebauungsplan die maximal zulässigen Immissionen festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Firma Nögel hat sich in den vergangenen Jahrzehnten auf Grundlage einer Vielzahl von einzelnen Baugenehmigungen sukzessive in den Außenbereich hinein erweitert. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den bestehenden Betrieb planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort zu eröffnen. Eine Betriebsverlagerung erscheint unter den gegebenen Voraussetzungen (bestehender Betrieb) unrealistisch.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde bemisst der planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Betriebes sowie seiner möglichen Erweiterung vor allem im Hinblick auf den Erhalt und die Sicherung von Arbeitsplätzen ein hohes Gewicht bei. Sie nimmt die geänderte Außenansicht des Ortsteiles hin.</p> <p>Durch den Verzicht auf die Überplanung des gemeindeeigenen Flurstückes 113/9 (s. oben) werden die Beeinträchtigung minimiert.</p>
<b>2. Herr Groote, Hermannstraße 15: 26.01.2017</b>	
Äußerung in vorgezogener Öffentlichkeitsbeteiligung (zusammengefasst):	Die private Erschließungsstraße dient als Zufahrt zum rückwärtig geplanten Grundstück. Durchgangsverkehr ist nicht zu erwarten. Analog

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Herr Groote, Hermannstraße 15, lehnte eine Wohnbebauung hinter seinem Grundstück unter Hinweis auf die von der privaten Zuwegung ausgehenden Belästigungen ab. Außerdem würden die bislang freien Sichtbeziehungen gestört. Darüber hinaus warf er die Frage auf, warum hinter seinem Grundstück Baurecht für eine Wohnbebauung geschaffen würde, nicht jedoch auf ganzer Länge rückwärtig zur Bebauung an der Hermannstraße.</p>	<p>einer üblichen Hofzufahrt werden Eigentümer und Besucher die Zuwegung nutzen.</p> <p>Die Gemeinde verfolgt nicht das Ziel einer Ausweisung von Wohnbauflächen rückwärtig zu den Grundstücken an der Hermannstraße. Die Leitung des Betriebes Nögel solle jedoch absehbar an die nachfolgende Generation abgegeben werden. Die Errichtung eines Wohnhauses für die Betriebsnachfolgerin solle in unmittelbarer Nähe zum Betrieb erfolgen. Da gleichzeitig mit Rücksicht auf die Immissionssituation auf die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet verzichtet werden soll, sei ein „reguläres“ WA mit einem geringen Abstand zum Betriebsgrundstück geplant.</p>
<b>3. Frau Janning, Hermannstraße 7a: 26.01.2017</b>	
<p>Äußerung in vorgezogener Öffentlichkeitsbeteiligung (zusammengefasst):</p> <p>Frau Janning, Hermannstraße 7a, regte an, die Betriebserweiterung nicht hinter die Wohnbebauung, sondern Richtung Süden in die freie Landschaft vorzusehen.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan werden Aussagen zur Standortfrage thematisiert.</p> <p>Die Betriebserweiterung in nördlicher Richtung und entlang des Koppelweges schließt den Bereich des vorhandenen Gewerbeansatzes bis auf das Flurstück 119/10 zur Emlichheimer Straße ein.</p> <p>Für die Auswahl und Abgrenzung des Plangebietes sind der vorhandene Standort des zu sichernden Betriebes ebenso wie die verfügbaren Flächen maßgeblich. Die Flurstücke 112/12 und 112/13 wurden durch den Betriebsinhaber zwischenzeitlich erworben. Das Flurstück 113/9 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die genannten Flächen stehen somit für die gewünschte Entwicklung zur Verfügung.</p> <p>Der Eingriff in das Landschaftsbild wäre bei einer Entwicklung Richtung Süden größer als bei der nun gewählten Plangebietsabgrenzung, so dass diese durch die Lage zwischen bereits bebauten Bereichen und dem Koppelweg eher einen integrierten Eindruck vermittelt.</p> <p>Darüber hinaus würde das südlich des Geltungsbereiches verlaufende Verbandsgewässer eine Erweiterung nach Süden deutlich erschweren.</p>
<b>4. Weitere AnwohnerInnen, Hermannstraße: 26.01.2017</b>	
<p>Äußerung in vorgezogener Öffentlichkeitsbeteiligung (zusammengefasst):</p>	<p>Für die Auswahl und Abgrenzung des Plangebietes sind der vorhandene</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Von einigen AnwohnerInnen wurde Verständnis für die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für die Firma Nögel gezeigt. Jedoch wurde kritisiert, dass die Gemeinde in diesem Zusammenhang ihre eigene Fläche (Flurstück 113/9) mit überplant und damit ein zusätzliches Angebot für weitere Betriebe macht.</p>	<p>ne Standort des zu sichernden Betriebes ebenso wie die verfügbaren Flächen maßgeblich. Die Flurstücke 112/12 und 112/13 wurden durch den Betriebsinhaber zwischenzeitlich erworben. Die Gemeinde verzichtet entgegen ihrer ursprünglichen Absicht auf die Überplanung des gemeindeeigenen Flurstückes 113/9. Die Ausweitung des Gewerbegebietes auf dieses Flurstück war zur Schaffung eines zusätzlichen Gewerbeflächenangebotes ohne konkrete Ansiedlungsvorhaben vorgesehen. Sie geht damit über das eigentliche Planungsziel, nämlich der Absicherung des bestehenden Betriebes sowie der Schaffung von ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten für diesen Betrieb hinaus. Durch die Verringerung des Plangebietes werden verschiedene Konflikte (Orts- und Landschaftsbild, mögliche bedrückende Wirkung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) minimiert.</p>
<b>5. Landkreis Emsland: Schreiben vom 25.01.2017</b>	
<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft</u></b></p> <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität etc.) sind auf Grundlage wasserwirtschaftlicher Voruntersuchungen (Bodengutachten, Hydraulische Berechnungen etc.) in der Umweltprüfung darzulegen und zu bewerten. Im nachfolgenden Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung ist das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung prüffähig darzulegen und die notwendigen Wasserrechtsanträge bis zur Entscheidungsreife voranzubringen.</li> <li>Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 114 „Vechte“ ist im Anhörungsverfahren zu beteiligen.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet:</p> <p><b><u>Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft</u></b></p> <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt werden entsprechend dem Planungsstand im Umweltbericht dargelegt und bewertet.</p> <p>Eine ungedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers in die Vorflut ist nicht zulässig. Ein von der Gemeinde beauftragtes Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung nur möglich ist, wenn das Bodenniveau angehoben sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens hergestellt wird.</p> <p>Alternativ bleibt eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers in offenen oder geschlossenen Rückhaltesystemen denkbar. Die Größe des Plangebietes lässt die Anlegung von Rückhalteeinrichtungen grundsätzlich zu.</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p><u>Hinweise:</u> Gewässerrandstreifen wirken sich positiv auf die Gewässergüte und den</p>	<p>Aus Sicht der Gemeinde soll die Regelung der Entwässerung dem jeweiligen Verursacher der Versiegelung obliegen. Dies gilt umso mehr, als die Gemeinde über keine Flächen innerhalb des Plangebietes verfügt, die z.B. für die Anlegung von Regenrückhaltebecken geeignet wären.</p> <p>Die Gemeinde verzichtet daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Ausweisung konkreter Flächen für die Rückhaltung, um den Eigentümern die Entscheidung über die Ausgestaltung der entwässerungstechnischen Einrichtungen zu überlassen. Den Bauherrn eröffnen sich ohne eine Vorfestlegung auf ein Entwässerungssystem weitergehende Gestaltungs- und Lösungsmöglichkeiten, z.B. in dem sie Versiegelungen vermeiden oder im Einklang mit ihren konkreten (betrieblichen) Bedürfnissen Lösungsmöglichkeiten flexibel vorsehen können.</p> <p>Ein ordnungsgemäßer Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser ist technisch z.B. durch Rückhaltung möglich. Eine ausreichende und abschließende Konfliktbewältigung im Baugenehmigungsverfahren ist zu erwarten, sofern im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auch eine wasserrechtliche Genehmigung eingefordert wird. Ein Konflikttransfer auf das nachfolgende oder die nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist also zulässig.</p> <p>Entsprechende Hinweise zur Notwendigkeit von wasserrechtlichen Anträgen sind in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Der Bauherr wird verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.</p> <p>Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 114 „Vechte“ ist bereits am Verfahren beteiligt worden und wird im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes nochmals beteiligt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Naturhaushalt des Gewässers aus. Sie bilden eine Pufferzone zwischen Gewässer und Nutzflächen. Darüber hinaus kann diesem Streifen bei ausreichender Abmessung eine weitere Bedeutung zukommen. Ab einer Breite von 5,0 m gemessen von der Böschungsoberkante kann dieser Streifen zusätzlich als Räum- und Unterhaltungstreifen zur Pflege der Gewässer/Verbandsgewässer genutzt werden.</p> <p>Die Belange der Ver- und Entsorgung können auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht beurteilt werden.</p> <p><u>Abfallentsorgung:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die Befahrbarkeit des Plangebietes mit Entsorgungsfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen und Wendepunkte (Minstdurchmesser 18 m) zu gewährleisten ist. Das Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.</p> <p>Sofern im Einzelfall ein ausreichend dimensionierter Wendepunkt nicht angelegt werden kann, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraße ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und dem Bereitstellungsort der Abfallbehälter an der ordnungsgemäß zu befahrenden Straße dürfen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≤ 80 m) nicht überschreiten. Im Bebauungsplan ist die entsprechende Stellfläche für Abfallbehälter festzusetzen.</p> <p>Die Zufahrt zu Abfallbehälterstellplätzen ist so anzulegen, dass eine Rückwärtsfahrt des Sammelfahrzeuges nicht erforderlich ist.</p> <p><u>Denkmalpflege</u></p> <p>Aus denkmalrechtlicher Sicht sind folgende Hinweise in die Planungsunterlagen aufzunehmen:</p>	<p>Aussagen zu den Belangen der Ver- und Entsorgung werden in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p><u>Abfallentsorgung:</u> Der Erweiterungsanteil des Allgemeinen Wohngebietes erhält mit einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatweg eine Anbindung an die Hermannstraße. Am Einmündungsbereich wird eine Stellfläche für Abfallbehälter in den Plan aufgenommen.</p> <p>Des Weiteren wird folgender Hinweis zur Abfallentsorgung in die Planunterlagen aufgenommen:</p> <p>Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraße/ Wohnwegen ohne Wendepunkte müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.</p> <p><u>Denkmalpflege</u></p> <p>Die Hinweise aus Sicht der Denkmalpflege werden in die Planunterlagen aufgenommen.</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).</li> </ul> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.</p> <p>Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).</p>	
<b>6. Wasser- und Bodenverband „Twister Aa“: Schreiben vom 17.01.2017</b>	
<p>Der Wasser- und Bodenverband Twister Aa hat zu den vorliegenden Planunterlagen folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet grenzt an den Westlichen Hauptvorfluter, ein öffentliches Gewässer, das vom Vechteverband und dem WABO „Twist Rühlermoor“ im Oberlauf sowie dem WABO „Twister Aa“ im Unterlauf unterhalten wird. Wir weisen darauf hin, dass der gesetzliche Gewässerrandstreifen in der Breite von 5 Meter beidseitig des Gewässers von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss.</li> <li>Des Weiteren sind die Verbände an dem zu erstellenden Entwässerungskonzept zu beteiligen.</li> <li>Abflüsse durch Einleitungen sind auf das natürliche Abflussverhalten zu</li> </ul>	<p>Das Verbandsgewässer befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung. Unmittelbar an der Grenze zum Verbandsgewässer befindet sich ein Zaun zur Einfriedung des Betriebsgeländes der Fa. Nögel. Diese Situation stellt sich bereits seit vielen Jahren entsprechend dar. Ein möglicher Konflikt zwischen den wasserrechtlichen Anforderungen und der tatsächlichen Nutzung ist nicht der vorliegenden Bauleitplanung zuzurechnen. Im Rahmen der Bauleitplanung bestehen ohne einen erheblichen Eingriff in die tatsächliche betriebliche Nutzung keine Möglichkeiten, einen zusätzlichen Gewässerrandstreifen festzusetzen. Flächen für die Räumung der Verbandsgewässer sind außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung vorhanden.</p> <p>Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt werden entsprechend dem Planungsstand im Umweltbericht dargelegt und bewertet.</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>reduzieren. Dafür sind Retentionsräume zu schaffen. Der Westliche Hauptvorfluter kann nicht als Rückhaltegraben genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der westliche Hauptvorfluter ab Koppelweg bis zur Mündung in die Twister Aa ist unzureichend ausgebaut. Sollten sich deutliche Mehrbelastungen ergeben, ist ein Teilausbau durch die Antragsstellerin notwendig.</li> <li>- Ergeben sich zukünftig Mehraufwendungen in der Gewässerunterhaltung, so sind diese dem Vechteverband und den beiden Wasser- und Bodenverbänden zu erstatten.</li> <li>- Die Verbände möchten am weiteren Verfahren beteiligt werden.</li> </ul>	<p>Eine ungedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers in die Vorflut ist nicht zulässig. Ein von der Gemeinde beauftragtes Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung nur möglich ist, wenn das Bodenniveau angehoben sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens hergestellt wird.</p> <p>Alternativ bleibt eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers in offenen oder geschlossenen Rückhaltesystemen denkbar. Die Größe des Plangebietes lässt die Anlegung von Rückhalteeinrichtungen grundsätzlich zu.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde soll die Regelung der Entwässerung dem jeweiligen Verursacher der Versiegelung obliegen. Dies gilt umso mehr, als die Gemeinde über keine Flächen innerhalb des Plangebietes verfügt, die z.B. für die Anlegung von Regenrückhaltebecken geeignet wären.</p> <p>Die Gemeinde verzichtet daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Ausweisung konkreter Flächen für die Rückhaltung, um den Eigentümern die Entscheidung über die Ausgestaltung der entwässerungstechnischen Einrichtungen zu überlassen. Den Bauherrn eröffnen sich ohne eine Vorfestlegung auf ein Entwässerungssystem weitergehende Gestaltungs- und Lösungsmöglichkeiten, z.B. in dem sie Versiegelungen vermeiden oder im Einklang mit ihren konkreten (betrieblichen) Bedürfnissen Lösungsmöglichkeiten flexibel vorsehen können.</p> <p>Ein ordnungsgemäßer Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser ist technisch z.B. durch Rückhaltung möglich. Eine ausreichende und abschließende Konfliktbewältigung im Baugenehmigungsverfahren ist zu erwarten, sofern im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auch eine wasserrechtliche Genehmigung eingefordert wird. Ein Konflikttransfer auf das nachfolgende oder die nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist also zulässig.</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
	<p>Entsprechende Hinweise zur Notwendigkeit von wasserrechtlichen Anträgen sind in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Der Bauherr wird verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verbände werden am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<b>7. Vechteverband, Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 114: Schreiben vom 19.01.2017</b>	
<p>Der Vechteverband hat zu den vorliegenden Planunterlagen folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet grenzt an den Westlichen Hauptvorfluter, ein öffentliches Gewässer, das vom Vechteverband und dem WABO „Twist Rührermoor“ im Oberlauf sowie dem WABO „Twister Aa“ im Unterlauf unterhalten wird. Wir weisen darauf hin, dass der gesetzliche Gewässerstrandstreifen in der Breite von 5 Meter beidseitig des Gewässers von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss.</li> <li>- Des Weiteren sind die Verbände an dem zu erstellenden Entwässerungskonzept zu beteiligen.</li> <li>- Abflüsse durch Einleitungen sind auf das natürlich Abflussverhalten zu reduzieren. Dafür sind Retentionsräume zu schaffen. Der Westliche Hauptvorfluter kann nicht als Rückhaltegraben genutzt werden.</li> <li>- Der westliche Hauptvorfluter ab Koppelweg bis zur Mündung in die Twister Aa ist unzureichend ausgebaut. Sollten sich deutliche Mehrbelastungen ergeben, ist ein Teilausbau durch die Antragsstellerin notwendig.</li> <li>- Ergeben sich zukünftig Mehraufwendungen in der Gewässerunterhaltung, so sind diese dem Vechteverband und den beiden Wasser- und</li> </ul>	<p>Das Verbandsgewässer befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung. Unmittelbar an der Grenze zum Verbandsgewässer befindet sich ein Zaun zur Einfriedung des Betriebsgeländes der Fa. Nögel. Diese Situation stellt sich bereits seit vielen Jahren entsprechend dar. Ein möglicher Konflikt zwischen den wasserrechtlichen Anforderungen und der tatsächlichen Nutzung ist nicht der vorliegenden Bauleitplanung zuzurechnen. Im Rahmen der Bauleitplanung bestehen ohne einen erheblichen Eingriff in die tatsächliche betriebliche Nutzung keine Möglichkeiten, einen zusätzlichen Gewässerstrandstreifen festzusetzen. Flächen für die Räumung der Verbandsgewässer sind außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung vorhanden.</p> <p>Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt werden entsprechend dem Planungsstand im Umweltbericht dargelegt und bewertet.</p> <p>Eine ungedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers in die Vorflut ist nicht zulässig. Ein von der Gemeinde beauftragtes Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung nur möglich ist, wenn das Bodenniveau angehoben sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens hergestellt wird.</p> <p>Alternativ bleibt eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers in offenen oder geschlossenen Rückhaltesystemen denkbar. Die Größe des Plangebietes lässt die Anlegung von Rückhalteeinrichtungen</p>



Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Bodenverbänden zu erstatten.</p> <p>- Die Verbände möchten am weiteren Verfahren beteiligt werden.</p>	<p>grundsätzlich zu.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde soll die Regelung der Entwässerung dem jeweiligen Verursacher der Versiegelung obliegen. Dies gilt umso mehr, als die Gemeinde über keine Flächen innerhalb des Plangebietes verfügt, die z.B. für die Anlegung von Regenrückhaltebecken geeignet wären.</p> <p>Die Gemeinde verzichtet daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Ausweisung konkreter Flächen für die Rückhaltung, um den Eigentümern die Entscheidung über die Ausgestaltung der entwässerungstechnischen Einrichtungen zu überlassen. Den Bauherrn eröffnen sich ohne eine Vorfestlegung auf ein Entwässerungssystem weitergehende Gestaltungs- und Lösungsmöglichkeiten, z.B. in dem sie Versiegelungen vermeiden oder im Einklang mit ihren konkreten (betrieblichen) Bedürfnissen Lösungsmöglichkeiten flexibel vorsehen können.</p> <p>Ein ordnungsgemäßer Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser ist technisch z.B. durch Rückhaltung möglich. Eine ausreichende und abschließende Konfliktbewältigung im Baugenehmigungsverfahren ist zu erwarten, sofern im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auch eine wasserrechtliche Genehmigung eingefordert wird. Ein Konflikttransfer auf das nachfolgende oder die nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist also zulässig.</p> <p>Entsprechende Hinweise zur Notwendigkeit von wasserrechtlichen Anträgen sind in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Der Bauherr wird verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Verbände werden am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p><b>8. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden: Schreiben vom 16.01.2017</b></p>	

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Von den o. a. Entwürfen habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet ist entlang der Hermannstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Zur Sicherstellung der Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in der umliegenden bewohnten Nachbarschaft sind die zu erwartenden Lärmimmissionen des Plangebietes gemäß der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ zu ermitteln. Dabei sind auch die Beurteilungspegel der Summe aller auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Geräusche von bereits bestehenden Betrieben und Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes („<b>vorhandene Vorbelastung</b>“) einschließlich der Immissionskontingente für noch nicht bestehende Betriebe und Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes („<b>planerische Vorbelastung</b>“) zu berücksichtigen. Die entsprechenden Emissionskontingente sollten im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.</p> <p>Gewerbegebiete sind „vorwiegend“ zur Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art vorgesehen. Wegen ihres Störgrades durch Emissionen, insbes. durch Luftverunreinigungen und Lärm, sind in Gewerbegebieten „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe anzusiedeln. Um eine uneingeschränkte Nutzung des geplanten Gewerbegebietes sicherstellen zu können, sollte sorgfältig geprüft werden, ob die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in dem Plangebiet ausgeschlossen werden sollten. Das Plangebiet kann insbesondere dann Einschränkungen unterworfen werden, wenn Ansiedlungen von Betrieben mit Nachtarbeit beabsichtigt sind.</p> <p>Unter Hinweis auf Nr. 38.2 VV-BauGB vom 02.05.1988 (Nds. MBl. S. 547) wird um Übersendung einer Nebenausfertigung Ihrer Entscheidung bzw. der rechtswirksamen Planänderungsunterlagen gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Zwischenzeitlich wurde die Zech Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen beauftragt eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen. Die darin gemachten Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Lärmschutz werden in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet</p>
<b>9. Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“: Schreiben vom 18.01.2017</b>	
<p>Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens des TAV unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet. Die aufgeführten Hinweise</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Die Anschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserkanalisation für den bereits vorhandenen Gewerbebetrieb und das Wohnhaus der Firma „Nögel Montagetechnik mbH“ werden ausschließlich über die Hermannstraße sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung für den geplanten Bebauungsplan erfolgt über die bereits bestehenden Anschlüsse. Anschlussmöglichkeiten vom westlich gelegenen Koppelweg sind nicht möglich.</p> <p>Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1. Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt bzw. Gemeinde. Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 800 l/min (48 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.</p> <p><b>Bestehende und noch zu verlegende Ver- und Entsorgungsleitungen müssen entsprechend vor Überbauungen, Bepflanzungen usw. geschützt werden. Ein ausreichender Sicherheitsabstand ist einzuhalten.</b></p> <p>Nach der Verabschiedung und endgültigen Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>werden in die Begründung aufgenommen.</p>
<b>10. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 30.01.2017</b>	
<p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Erweiterungsplanung (Ausweisung von Gewerbe- und, in geringem Umfang, von Wohngebietsflächen) keine Bedenken vor. Wir begrüßen die Planungen im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbeentwicklung. Mit der Planung werden zudem die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes geschaffen, sodass dem Unternehmen daher ein Ausbau und eine Stärkung seines Standortes und somit eine positive wirtschaftliche Entwicklung ermöglicht wird. Ebenso wird mit der Erweiterungsplanung die Wirtschaftskraft der Gemeinde erhalten. Damit handelt es sich zum einen bei dieser Bauleitplanung um eine wirtschaftsfördernde Maßnahme der Gemeinde Twist im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a und c BauGB (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft - hier: Bereitstellung von Betriebsflächen - und dem Belang der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Arbeitsmarktregion), die zu einer Stärkung des Arbeitsplatzangebotes in der Arbeitsmarktregion führt.</p> <p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir unser Mitgliedsunternehmen Nögel Montagetechnik Vertriebsgesellschaft mbH beteiligt. Von dort wurden uns keine Bedenken gegen die Planungen mitgeteilt. Wir schließen uns dem Votum des Unternehmens an und stimmen daher den Planungsinhalten ebenfalls zu.</p> <p>Das allgemeine Wohngebiet grenzt im Süden an den bestehenden Gewerbebetrieb. Wir gehen davon aus, dass zur Bewältigung von eventuellen Nutzungskonflikten durch die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung geeignete Maßnahmen und Festsetzungen - wie unter Nr. 4.2 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen) beschrieben - getroffen werden, die eben diese Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen lassen. Der Gewerbebetrieb genießt an der vorhandenen Stelle Bestandsschutz und sollte nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden. Wir regen daher für das Wohngebiet Festsetzungen zum passiven Schallschutz gegenüber dem Gewerbebetrieb an.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich ist eine schalltechnische Untersuchung bei der Zech Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen in Auftrag gegeben worden. Darin werden alle notwendigen Lärmschutzmaßnahmen erläutert. Entsprechende textliche Festsetzungen zum Lärmschutz werden im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><b>11. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen: Schreiben vom 02.01.2017</b></p>	

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Vorgesehen ist im Parallelverfahren die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Koppelweg“ der Gemeinde Twist. Die Plangebiete liegen ca. 100 m südöstlich der Landesstraße 46. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Gewerbegebietes (GE). Die verkehrliche Erschließung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt u. a. über die vorhandene Gemeindestraße „Koppelweg“ an die Landesstraße 46.</p> <p>Gegen die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 der Gemeinde Twist bestehen aus Sicht der Straßenbauverwaltung grundsätzliche keine Bedenken.</p> <p><u>Hinweis:</u> Von der Landesstraße 46 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Immissionsschutz wird in die Planunterlagen ergänzend aufgenommen.</p>
<b>12. Westnetz GmbH: Schreiben vom 30.01.2017</b>	
<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 20. Dezember 2016 und teilen Ihnen mit, dass wir den oben genannten Bebauungsplanentwurf und die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Auf der neu ausgewiesenen Gewerbefläche befindet sich eine Gasleitung zur Versorgung einer Lagerhalle. Auf den geplanten, kleineren Wohnbauflächen sind keine Versorgungseinrichtungen die von der Westnetz betrieben werden. Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk.</p> <p>Zur Versorgung der Gewerbe- und Wohnflächen mit elektrischer Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Der Umfang derselben ist von uns zur Zeit noch nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die Innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlagen</p>	
<b>13. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland: Schreiben vom 30.01.2017</b>	
<p>Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu den o. a. Planungen aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Die Plangenehmigungsverfahren zur Größe von ca. 5,7 ha für den Flächennutzungsplan und 6,0 ha für den Bebauungsplan werden im Parallelverfahren durchgeführt.</p> <p>Das o. g. Plangebiet mit der zukünftigen Nutzung als „Gewerbegebiet“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“, liegt außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Da die bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Emissionen als ortsüblich hingenommen und als Vorbelastung akzeptiert werden (Ziff. 5.2 in der Kurzerläuterung zum Flächennutzungsplan und Ziff. 4.2 in der Kurzerläuterung zum Bebauungsplan Nr. 90 „Koppelweg“), bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die o. g. Planung.</p> <p>Sofern weitere Kompensationsflächen erforderlich sind, setzen wir voraus, dass dabei der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche möglichst gering gehalten wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Auf Grund der vorgelegten Unterlagen bestehen gegen die o. a. Vorhaben aus forstlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	

Aufgestellt durch



Freren, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

i.A. Markus Robin

Geprüft:



Twist, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

i.A. Michael Schröter



**Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.05.2017 bis 19.06.2017 wurde eine Stellungnahme vorgebracht. Mit Schreiben vom 12.05.2017 hat die Gemeinde Twist die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Meppen	06.06.2017
	Gemeinde Wietmarschen	19.06.2017
	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden	12.06.2017
	Wintershall Holding GmbH	14.06.2017
	EWE Netz GmbH	31.05.2017
	Stadt Meppen	06.06.2017
	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	08.06.2017
	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nord PTI	12.06.2017
	Nowega GmbH	09.06.2017
	Engie E&P Deutschland GmbH	31.05.2017
	Gemeinde Geeste	31.05.2017
	PLEdoc GmbH	19.05.2017
	Oberfinanzdirektion Niedersachsen	17.05.2017
	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	16.05.2017
	Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen	16.05.2017

Folgende Bürgerinnen und Bürger bzw. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

<b>Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 &amp; 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>Abwägung</b>
<b>1. B. u. H.G. Cornelius, Hermannstraße 13 49767 Twist: Schreiben vom 12.06.2017</b>	
2 Blatt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet:
Seite 4: Bodenversiegelung, Regenrückhaltung:	zu Bodenversiegelung, Regenrückhaltung:
Die Genehmigungsbehörden kommen ihrer Gestaltungs- und Fürsorgepflicht nicht ausreichend nach.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Sie überlassen es dem Investor, Lösungen zur Ausgestaltung der entwässerungstechnischen Einrichtungen zu gestalten. Investoren handeln gewinnorientiert, nicht unbedingt klima- und umweltgerecht. Die aktuellen Folgen der bisherigen behördlichen Planungsfreizügigkeit wurden bereits beschrieben.</p> <p>Wir fordern im Baugenehmigungsverfahren konkrete Vorgaben der Behörden zu diesem Thema.</p> <p>Z.B.: Teichhühner, Austernfischer</p> <p>Bei der artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebietes fällt den Sachkundigen nichts anderes ein, als Ereignisse in Frage zu stellen. Entgegen ihren Aussagen kommen jedes Jahr Teichhühner in unseren Gärten.</p> <p>Dem Austernfischer Flachdächer, z.B. Industriehallen als Ausgleichsbrutgebiet zuzubilligen, wirft ein fragwürdiges Bild auf die Qualität der Artenschutzbeurteilung.</p> <p>Wir fordern, dass die Ausgleichsmaßnahmen unverzüglich durchgeführt werden und von Fach/Sachkundigen ausgestaltet werden. So soll schon während der Bauphase der Arten/Naturschutz durchgeführt werden.</p>	<p>Für die ordnungsgemäße Ableitung von Oberflächenwasser bestehen eine Vielzahl gesetzlicher Regelungen, z.B. im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. im Nds. Wassergesetz (NWG). Diese Gesetze sind unabhängig von der planungsrechtlichen Einstufung eines Gebietes von jedermann zu beachten.</p> <p>Die Gemeinde hat in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zusätzlich ein Entwässerungskonzept erstellen lassen, welches beispielhaft eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung beschreibt. Das Konzept wird den Planunterlagen als Anlage beigefügt. Dem jeweiligen Grundstückseigentümer bleibt es überlassen, unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Oberflächenwassers zu sorgen. Das vorliegende Konzept stellt eine beispielhafte Variante dar.</p> <p>Das Vorkommen von Teichhühnern wird weder in der artenschutzrechtlichen Einschätzung noch in der den Auslegungsunterlagen beigefügten Abwägungsvorschlägen zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren in Frage gestellt. Jedoch ist eine Beeinträchtigung des Lebensraumes (Gartenteich und angrenzende Grünfläche) nicht erkennbar.</p> <p>Der Hinweis auf die angrenzenden Flachdächer stellt keine Ausgleichsmaßnahme dar. Es handelt sich um eine Zustandsbeschreibung des Brutverhaltens der Austernfischer. Im Bereich Emsland/Grafschaft Bentheim brütet ein großer Teil der Population der Art auf Flachdächern. So wird auch im „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ von Südbeck et al. 2005 die Brut auf Flachdächern aufgeführt.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind i.W. durch die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt. Der konkrete Umsetzungszeitpunkt der Durchführung wird z. B. bestimmt durch die Vegetationsperiode, den Lebens-</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Seite 6: Der Paragraph 35 beinhaltet in der Tat die Zulässigkeitsnormen für Bauvorhaben im Außenbereich. Für die bestehende Fertigungsanlage wurden von Seiten der Behörden diese Verfahrensabläufe nicht angewendet (Änderung des Flächennutzungsplanes, Erstellung eines Bebauungsplanes).</p> <p>Die Bürgerbeteiligung wurde somit umgangen. Durch die bisherigen Baugenehmigungen seitens der Bau- und Planungsbehörden haben diese vermutlich von Beginn an gegen Paragraph 1a BauGB verstoßen und beabsichtigen nun, diese Gesetzesverstöße planungsrechtlich abzusichern. Wir fordern die Beteiligten auf, die Erweiterungen am Standort nochmals zu hinterfragen.</p> <p>Seite 10: Die Gemeindevertretung verzichtet auf die Ausweitung des Gewerbegebietes auf Flurstück 113/9. Auf Seite 11 schreibt die Gemeindevertretung dann „das Flurstück 113/9 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die genannten Flächen stehen somit für die gewünschte Entwicklung zur Verfügung“. Wie soll der Bürger diesen Widerspruch verstehen? Wir bitten die Gemeindeverwaltung, diesen Widerspruch zu konkretisieren.</p> <p>Bei der zu erwartenden Produktionsausweitung sind Lärmschutzkonzepte zum Schutz des Wohngebietes WA nicht vorhanden.</p> <p>Zu evtl. Schichtarbeit, z.B. auch Nachtschicht sowie Feiertagsarbeit mit Verlade- und Produktionsabläufen, gibt es kein Schutzkonzept für Anwohner. Der Bezug auf die gesetzlichen Höchst-Dezibel-Vorgaben ist nicht ausreichend und sollte jetzt im Vorfeld zum Schutz der Anwohner gestaltet werden.</p> <p>Bei der Lage und dem Volumen der Vergrößerung der Fa. Nögel im Naturpark sind wesentlich mehr Schutzvorgaben für das angrenzende Wohngebiet WA notwendig.</p>	<p>rhythmus betroffener Tierarten usw.. Grundsätzlich sollten die Kompensationsmaßnahmen spätestens in der Vegetationsperiode ausgeführt werden, die der Beendigung des Eingriffs folgt.</p> <p>§ 35 BauGB stellt die Zulässigkeitsnorm für Bauvorhaben im Außenbereich dar. Er beinhaltet weder Verfahrensabläufe noch eine Verpflichtung zur Änderung des Flächennutzungsplanes oder zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Er beschreibt vielmehr, welche Bauvorhaben im unbeplanten Bereich einer Gemeinde („Außenbereich“) zulässig sind. So ist u.a. die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes zulässig. Auf dieser Grundlage hat sich der bestehende Gewerbebetrieb Nögel sukzessive erweitert. Nach Kenntnis der Gemeinde Twist liegen entsprechende Baugenehmigungen des Landkreises Emsland vor. Insofern entspricht der bestehende Gewerbebetrieb Nögel den gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein redaktionelles Versehen. Der Satz wird ersatzlos gestrichen, da das Flurstück nicht mehr im Geltungsbereich der Flächen-nutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes liegt. Der Widerspruch ist damit aufgelöst.</p> <p>Um die Gewerbelärsituation zu beurteilen, wurde der schalltechnische Bericht Nr. LL12612.1/01 von der Zech Ingenieurgesellschaft aus Lingen mit Stand vom 07.02.2017 erstellt. Dieser war Bestandteil der Auslegungsunterlagen. Die darin empfohlenen Festsetzungen zum Lärmschutz wurden im Bebauungsplan in Form von Emissionskontingenten als textliche Festsetzung aufgenommen. Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Sämtliche einschlägige Vorgaben (z. B. TA Lärm / TA Luft) werden eingehalten.</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Lärmschutzwälle oder Wände sind eine sinnvolle Option.</p>	<p>Der Schutzanspruch des Allgemeinen Wohngebietes wurde im schalltechnischen Bericht bei der Ermittlung der Emissionskontingente berücksichtigt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente sind keine Lärmschutzwälle oder -wände erforderlich.</p>
<b>2. Landkreis Emsland: Schreiben vom 08.06.2017</b>	
<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Naturschutz und Forsten</u></b></p> <p>Resultierend aus der artenschutzrechtlichen Prüfung wird auf die Maßnahmen V3, A1 und A2 hingewiesen.</p> <p><b><u>Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft</u></b></p> <p><b><u>Wasserwirtschaft</u></b> Gegen die Aufstellung der Bauleitplanung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgereicht und die Umsetzbarkeit durch die Bauleitplanung sichergestellt wird.</p> <p>Bei der Größe des Plangebietes ist ein gesammeltes Fortleiten des Abwassers erforderlich, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten (vgl. § 96 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)). Dies wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht sichergestellt.</p> <p>Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Hierfür ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen, das den Regeln</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet:</p> <p><b><u>zu Naturschutz und Forsten</u></b></p> <p>Die in der artenschutzrechtlichen Einschätzung aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan als textliche Festsetzung aufgenommen.</p> <p><b><u>zu Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft</u></b></p> <p><b><u>Wasserwirtschaft</u></b> Die Gemeinde hat zwischenzeitlich in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept erstellen lassen, welches beispielhaft eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung beschreibt. Das Konzept wird den Planunterlagen als Anlage beigefügt.</p> <p>Dem jeweiligen Grundstückseigentümer bleibt es überlassen, unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Oberflächenwassers zu sorgen. Das vorliegende Konzept stellt eine beispielhafte Variante dar.</p> <p>Die Gemeinde verzichtet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Ausweisung konkreter Flächen für die Rückhaltung, um den Eigentümern die Entscheidung über die Ausgestaltung der entwässerungstechnischen Einrichtungen zu überlassen. Den Bauherren eröffnen sich ohne eine Vorfestlegung auf ein Entwässerungssystem weitergehende Ge-</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>der Technik entspricht und das Wohl der Allgemeinheit nicht negativ beeinflusst. Die für die Umsetzung notwendigen Festlegungen sind in der Bauleitplanung zu treffen.</p> <p><u>Abfallentsorgung</u></p> <p>Hinweis: Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.</p> <p>Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden</p>	<p>staltungs- und Lösungsmöglichkeiten, z.B. in dem sie Versiegelungen vermeiden oder im Einklang mit ihren konkreten (betrieblichen) Bedürfnissen Lösungsmöglichkeiten flexibel vorsehen können.</p> <p>Mit dem o.g. Konzept ist nachgewiesen, dass die Oberflächenentwässerung ordnungsgemäß erfolgen kann. Eine ausreichende und abschließende Konfliktbewältigung im Baugenehmigungsverfahren ist zu erwarten, sofern im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auch eine wasserrechtliche Genehmigung eingefordert wird. Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen sowie das Erfordernis eines wasserrechtlichen Antrages enthalten.</p> <p>Ein Konflikttransfer auf die nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist also zulässig.</p> <p><u>Abfallentsorgung</u></p> <p>Der Erweiterungsanteil des Allgemeinen Wohngebietes erhält mit einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatweg eine Anbindung an die Hermannstraße. Am Einmündungsbereich wurde eine Stellfläche für Abfallbehälter in den Plan festgelegt.</p> <p>Des Weiteren wurde folgender Hinweis zur Abfallentsorgung in die Planunterlagen aufgenommen:</p> <p>Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraßen/ Wohnwegen ohne Wendepunkte müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Bereitstellungsorten der Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≤ 80 m) nicht überschreiten. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Stellflächen für Abfallbehälter festzusetzen.</p>	
<p><b>3. Landkreis Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 19.06.2017</b></p>	
<p>Mit obigem Schreiben übersandten Sie die Entwurfsunterlagen für die o. g. Bauleitplanung mit der Bitte um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p><b>Aus Sicht der Abteilung Wasser und Boden nehme ich wie folgt Stellung:</b></p> <p>Um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können, bitte ich um Vorlage eines Oberflächenentwässerungskonzeptes.</p> <p>Ansonsten bestehen gegen die beabsichtigte Planung seitens des Landkreises Grafschaft Bentheim keine Bedenken.</p>	<p>Die Gemeinde hat zwischenzeitlich in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland ein Entwässerungskonzept erstellen lassen, welches beispielhaft eine mögliche ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung beschreibt. Das Konzept wurde dem Landkreis Grafschaft Bentheim zur Abstimmung zugeleitet und wird den Planunterlagen als Anlage beigelegt.</p> <p>Dem jeweiligen Grundstückseigentümer bleibt es überlassen, unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Oberflächenwassers zu sorgen. Das vorliegende Konzept stellt eine beispielhafte Variante dar.</p> <p>Die Gemeinde verzichtet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Ausweisung konkreter Flächen für die Rückhaltung, um den Eigentümern die Entscheidung über die Ausgestaltung der entwässerungstechnischen Einrichtungen zu überlassen. Den Bauherrn eröffnen sich ohne eine Vorfestlegung auf ein Entwässerungssystem weitergehende Gestaltungs- und Lösungsmöglichkeiten, z.B. in dem sie Versiegelungen vermeiden oder im Einklang mit ihren konkreten (betrieblichen) Bedürfnissen Lösungsmöglichkeiten flexibel vorsehen können.</p> <p>Mit dem o.g. Konzept ist nachgewiesen, dass die Oberflächenentwässerung ordnungsgemäß erfolgen kann. Eine ausreichende und abschließende Konfliktbewältigung im Baugenehmigungsverfahren ist zu erwarten,</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
	<p>sofern im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auch eine wasserrechtliche Genehmigung eingefordert wird. Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen sowie das Erfordernis eines wasserrechtlichen Antrages enthalten.</p> <p>Ein Konflikttransfer auf die nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist also zulässig.</p>
<b>4. Trink- und abwasserband (TAV) „Bourtanger Moor“, Geeste: 24.05.2017</b>	
<p>Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens des TAV unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Bedenken.</p> <p>Die Anschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserkanalisation für den bereits vorhandenen Gewerbebetrieb und das Wohnhaus der Firma „Nögel Montagetechnik mbH“ werden ausschließlich über die Hermannstraße sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung für den geplanten Bebauungsplan erfolgt über die bereits bestehenden Anschlüsse. Anschlussmöglichkeiten vom westlich gelegenen Koppelweg sind nicht möglich.</p> <p>Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt bzw. Gemeinde. Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 800 l/min. (48 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.</p> <p><b>Bestehende und noch zu verlegende Ver- und Entsorgungsleitungen müssen entsprechend vor Überbauungen, Bepflanzungen usw. geschützt werden. Ein ausreichender Sicherheitsabstand ist einzuhalten.</b></p> <p>Nach der Verabschiedung und endgültigen Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet. Die aufgeführten Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
<b>5. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 19.05.2017</b>	
<p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planungen (Ausweisung von Gewerbe- und Wohngebietsflächen) keine Bedenken vor. Wir begrüßen die Planungsziele im Sinne der regionalen Wirtschaftsförderung.</p> <p>Mit der Bauleitplanung soll ein bestehender Gewerbebetrieb, der sich sukzessive im Außenbereich entwickelt hat, planungsrechtlich abgesichert werden. Gleichzeitig sollen weitere Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Bei der Planung der Gemeinde Twist handelt es sich damit um eine wirtschaftsfördernde Maßnahme im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, hier: Bereitstellung von Betriebsflächen und Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Arbeitsmarktregion).</p> <p>Weiterhin soll die bereits vorhandene Wohnbebauung in den rückwertigen Raum um ein Grundstück erweitert werden. Durch geeignete Festsetzungen sollen dabei mögliche Konflikte im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Wohnbebauung vermieden bzw. einem gerechten Ausgleich zugeführt werden. Wir gehen dabei auf Grundlage des schalltechnischen Berichtes davon aus, dass eventuelle Nutzungskonflikte nicht entstehen werden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir unser Mitgliedsunternehmen Nögel Montagetechnik Vertriebsgesellschaft mbH beteiligt. Sollten uns vor Ablauf der Stellungnahmefrist noch Anmerkungen zugehen, werden wir ergänzend vortragen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland: Schreiben vom 31.05.2017</b>	
<p>[...]</p> <p>Das o. g. Plangebiet mit der zukünftigen Nutzung als „Gewerbegebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet“, liegt außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Die bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen.



Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>ausgehenden Emissionen werden als ortsüblich hingenommen und als zumutbar akzeptiert (Ziff. 5.2.1 in der Begründung zum Flächennutzungsplan und Ziff. 5.2.1 in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 90 „Koppelweg“). Sofern die an der Kompensationsfläche angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ordnungsgemäß weiter bewirtschaftet werden können und keine Einschränkungen erfahren, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die o. a. Planungen.</p> <p>Auf Grund der vorgelegten Unterlagen bestehen gegen die o. a. Vorhaben aus forstlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>[...]</p>	
<b>7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH: Schreiben vom 16.06.2017 (31. Flächennutzungsplanänderung)</b>	
<p>[keine Bedenken]</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet. Hinweise zu vorhandenen Leitungen wurden in die Begründung aufgenommen.</p>
<b>8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH: Schreiben vom 16.06.2017 (Bebauungsplan Nr. 90 „Koppelweg“)</b>	
<p>[...]</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>[...]</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet. Hinweise zu vorhandenen Leitungen wurden in die Begründung aufgenommen.</p>
<b>9- Westnetz GmbH: Schreiben vom 19.06.2017 (31. Flächennutzungsplanänderung)</b>	
<p>[...] keine Bedenken.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen Auszug aus unserem Planwerk.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet. Hinweise zu vorhandenen Leitungen wurden in die Begründung aufgenommen.</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Zur verbindlichen Bauleitplanung dieses Geltungsbereiches haben wir mit Schreiben vom heutigen Tage unsere Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns vor.</p> <p>Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum v. g. Flächennutzungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlagen.</p>	
<b>10. Westnetz GmbH: Schreiben vom 19.06.2017 (Bebauungsplan Nr. 90 „Koppelweg“)</b>	
<p>[...] keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen beachtet werden.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk. Unser Netzbezirk Meppen (Tel. 05931-88559-3760) ist nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befindet sich der Gasanschluss für die Lagerhalle (Koppelweg 1). Diese Gasleitung darf nicht überbaut werden.</p> <p>Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet. Hinweise zu vorhandenen Leitungen wurden in die Begründung aufgenommen.</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnende Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“</p> <p>Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p> <p>Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum o. g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlagen.</p>	
<b>11. Vechteverband, Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 114: Schreiben vom 22.06.2017</b>	
<p>Wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen und haben folgende Anmerkungen zum Plangebiet:</p> <p>Wie bereits beschrieben liegt das Plangebiet unmittelbar am Westlichen Hauptvorfluter Twist und somit im Einzugsgebiet der Grenzaa, ein Gewässer der II. Ordnung mit überörtlicher Bedeutung. Zusätzliche Versiegelungen sind mit geeigneten Maßnahmen entsprechend dem natürlichen Abfluss anzupassen. Wir weisen vorsorglich an dieser Stelle darauf hin, dass der große Ausbau der Grenzaa/Schonebeeker Diep der niederländischen Waterschap Vechtstromen nicht mehr kommen wird und aus dem derzeitigen Umbau des Barger Veen das Einzugsgebiet der Grenzaa vergrößert werden soll.</p>	<p>Die Gemeinde hat zwischenzeitlich in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland ein Entwässerungskonzept erstellen lassen, welches beispielhaft eine mögliche ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung beschreibt. Das Konzept wurde dem Vechteverband zur Abstimmung zugeleitet und wird den Planunterlagen als Anlage beigelegt.</p> <p>Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen sowie das Erfordernis eines wasserrechtlichen Antrages enthalten.</p>

Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Die Fa. Nögel hat laut Aussage der vorliegenden Planunterlagen selbst ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Die Gemeinde Twist hat aus unserer Sicht dafür Sorge zu tragen, dass dieses Konzept von der Fa. Nögel erstellt und ordnungsgemäß umgesetzt wird. Die verbandliche Wasserwirtschaft möchte das Konzept zur Abstimmung vorgelegt bekommen und behält sich eine Prüfung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Emsland vor. Wir bitten daher die Antragstellerin der Fa. Nögel mitzuteilen, dass vor Baubeginn das Entwässerungskonzept mit den Verbänden abgestimmt wird.</p>	

Aufgestellt durch



Freren, den 07.09.2017

i.A. Markus Robin

Geprüft:



Twist, den 07.09.2017

i.A. Michael Schröter