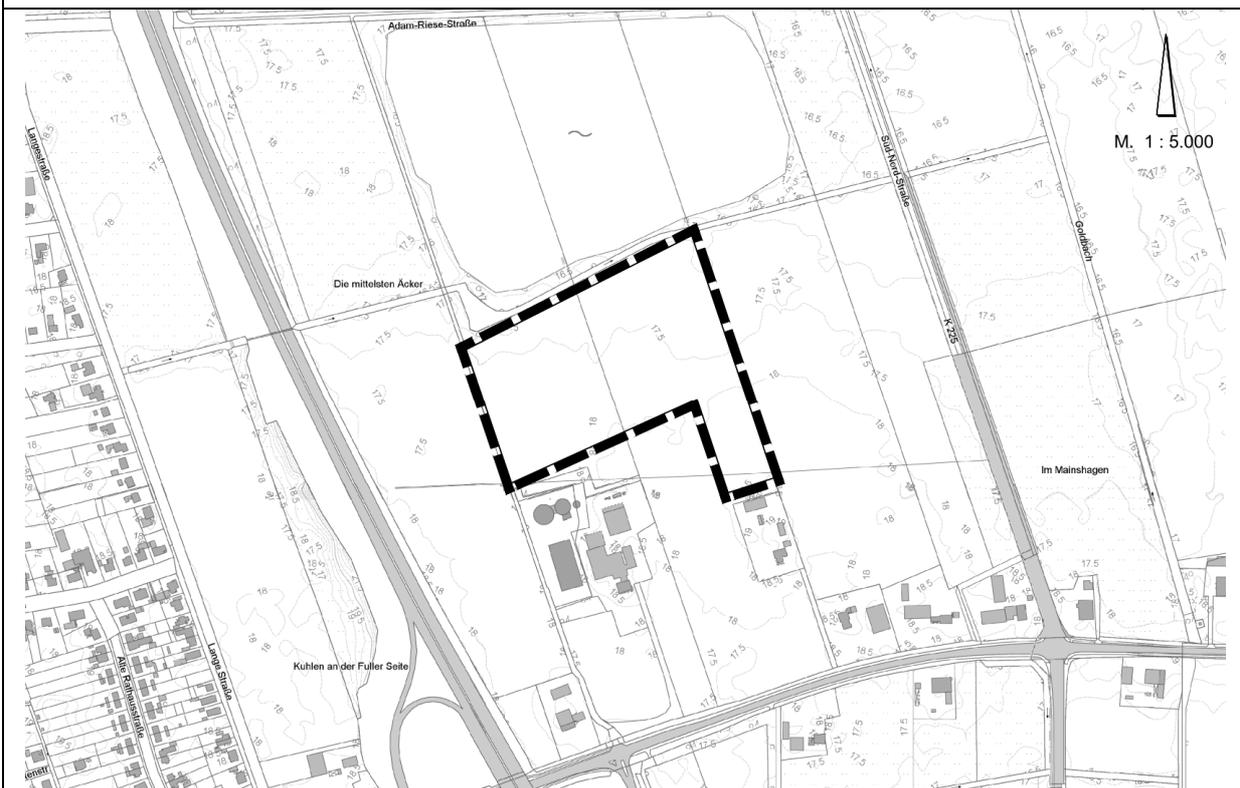


Gemeinde Twist

Landkreis Emsland

Begründung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes Ortsteil Rühlerfeld



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB

Juni 2017



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I:	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	3
1.	EINLEITUNG	3
1.1.	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Änderungsbereich	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	3
1.5.1	Landesraumordnungsprogramm.....	3
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm	3
1.5.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.5.4	Bebauungspläne.....	4
2.	ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3.0	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange	5
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	5
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	6
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	6
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	6
3.2.5	Belange des Artenschutzes	6
3.2.6	Belange der Wasserwirtschaft	7
3.2.7	Klimaschutz	7
3.2.8	Belange der Landwirtschaft	7
4.	INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	7
5.0	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	7
TEIL II:	UMWELTBERICHT - KURZFASSUNG	8

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Twist hat die Absicht, im Ortsteil Rühlerfeld eine gewerbliche Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft umzuwandeln.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Änderungsbereich

Der ca. 5,7 ha große Änderungsbereich erfasst Flächen im Ortsteil Rühlerfeld östlich der Autobahn A 31 und nördlich der Landesstraße L 47 (Bezeichnung Rühlerfeld). Der genaue Änderungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich in einem bisher überwiegend landwirtschaftlich geprägten Bereich. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen, die nördlich an eine landwirtschaftliche Hofstelle angrenzen. Die Hofstelle wird über eine Zufahrt bzw. landwirtschaftliche Wege von der L 47 erschlossen.

Nördlich grenzt eine große Wasserfläche an den Änderungsbereich an. An der südlich gelegenen L 47 sind vereinzelt Grundstücke im Außenbereich vorhanden. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohngrundstücke und landwirtschaftliche Hofstellen. Südlich der L 47 befindet sich ein Gewerbe- und Industriegebiet. Westlich der Autobahn A 31 sind Wohngebiete vorhanden.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm (Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017) enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

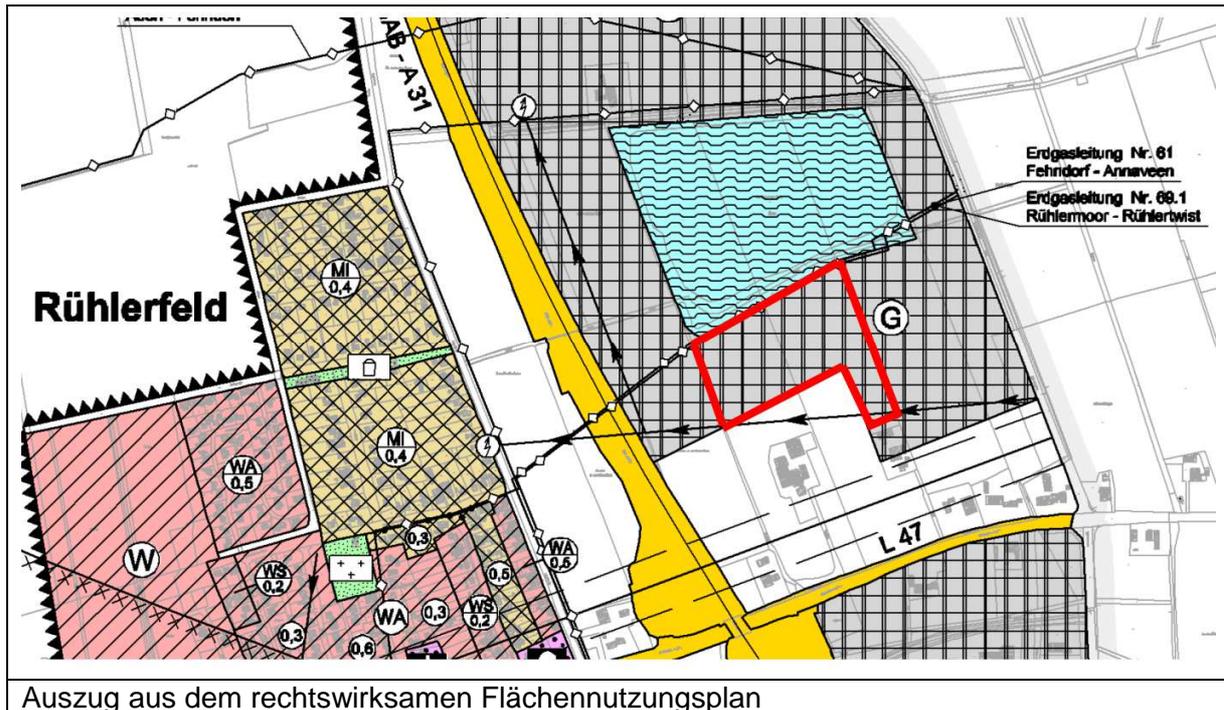
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland gehört der Änderungsbereich zu einem Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe.



1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dieses gilt auch für die östlich und westlich angrenzenden Flächen. Im Norden grenzt die Darstellung einer Wasserfläche an. Die südlich gelegenen Flächen sind ohne Darstellung und daher den Flächen für die Landwirtschaft zuzuordnen. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs sind die Trassen der Erdgasleitung Nr 61 und 69.1 dargestellt.



1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan.

2. ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Twist verfolgt mit der vorliegenden Planung die Absicht, dem südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Landwirt eine Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen der Privilegierung gemäß § 35 Ab. 1 Nr. 1 BauGB einzuräumen. Der Landwirt plant hier als betriebliche Entwicklung den Neubau eines Bio-Legehennenstalles im Anschluss an seine Hofstelle. Da dem Landwirt keine alternativen Standorte zur Verfügung stehen, ist die betriebliche Entwicklung an diesen Standort gebunden. Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, befinden sich aber noch im Eigentum des Landwirtes. Die Gemeinde Twist wird daher die gewerblichen Bauflächen zurücknehmen, um die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes zu ermöglichen.

Die betreffende Fläche wird im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit gelten zukünftig für das Plangebiet die Privilegierungstatbestände des § 35 BauGB wieder uneingeschränkt.

Die Gemeinde wird die Flächen im Änderungsbereich zwar von der gewerblichen Entwicklung ausnehmen, hat aber weiterhin die Absicht die verbleibenden gewerblichen Bauflächen kurz- bis mittelfristig zu entwickeln.

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

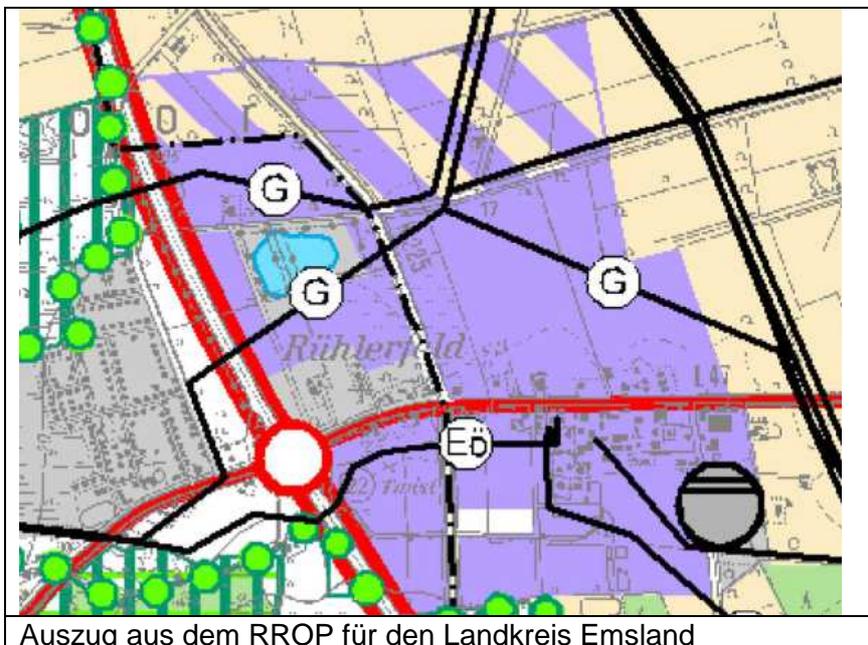
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Der Änderungsbereich gehört zu einem Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe.





Da sich die betreffende Fläche in Randlage des Vorranggebietes befindet, wird davon ausgegangen, dass die Rücknahme der gewerblichen Baufläche aufgrund einer nicht parzellenscharfen Darstellung möglich ist. Durch die Rücknahme der gewerblichen Baufläche wird das raumordnerische Ziel, an diesem Standort ein Gewerbe- und Industriegebiet zu entwickeln, nicht eingeschränkt. Es verbleiben ausreichend Flächen, um das raumordnerische Ziel umzusetzen. Die Umwandlung der gewerblichen Baufläche in landwirtschaftliche Fläche erzeugt keine Schutzansprüche, die einer Umsetzung des Gewerbe- und Industriegebietes entgegenstehen.

3.2.2 Verkehrliche Belange

Der Änderungsbereich kann über die vorhandene Zufahrt von der L 47 erschlossen werden. Von dort ist eine kurze Anbindung an die Autobahn A 31 möglich. Damit ist der Standort für das geplante landwirtschaftliche Vorhaben sehr gut in das regionale Verkehrssystem eingebunden.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Von dem geplante landwirtschaftlichen Vorhaben im künftigen Außenbereich sind Geruchsemissionen zu erwarten. Den verbleibenden gewerblichen Bauflächen sind in Bezug auf Geruchsmissionen Schutzansprüche zuzuordnen. Für Gewerbegebiete gilt ein Immissionsrichtwert von $0,15^1$. Im Änderungsbereich wird durch die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft lediglich die Privilegierung gemäß § 35 Ab. 1 Nr. 1 BauGB wiederhergestellt. Die Umsetzung des Vorhabens ist im Rahmen des Zulassungsverfahrens auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens oder des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu prüfen.

Die Sicherung der Schutzansprüche der Außenbereichsnutzungen gegenüber Gewerbelärm aus den verbleibenden gewerblichen Bauflächen ist im Rahmen der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanungen für das Gewerbegebiet abzuhandeln.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bei der landwirtschaftlichen Fläche im Änderungsbereich handelt es sich um Ackerflächen. Großgehölze sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Durch die Umwandlung der gewerblichen Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft wird der Eingriff in Natur und Landschaft zurückgenommen. Bei der Umsetzung der gewerblichen Baufläche wäre von einer Versiegelung von bis zu 80 % auszugehen. Dieses wird bei landwirtschaftlichen Vorhaben im Außenbereich nicht erreicht. Insofern erfolgt durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kein Eingriff.

3.2.5 Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden im Plangebiet durch Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes (vor allem Erhalt bedeutender Gehölzbestände sowie artenschutzgerechte Bauzeitenregelung) nicht prognostiziert. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind auf der Umsetzungsebene zu beachten.

¹ Ein Immissionswert von $0,15$ entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m^3 in 15 % der Jahresstunden

3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft

Die schadlose Oberflächenentwässerung ist im Rahmen eines möglichen Zulassungsverfahrens zu prüfen, da durch die Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich die Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wiederhergestellt wird.

3.2.7 Klimaschutz

Die Rücknahme der gewerblichen Bauflächen zugunsten landwirtschaftlicher Flächen trägt dem Klimaschutz Rechnung.

3.2.8 Belange der Landwirtschaft

Durch die Umwandlung der gewerblichen Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft werden die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt.

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die gewerbliche Baufläche wird auf einer Flächengröße von 5,7 ha zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 18 BauGB dargestellt.

5.0 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung ist der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt.

Twist, den

Bürgermeister



TEIL II: UMWELTBERICHT - KURZFASSUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter nach den Maßgaben gemäß der Anlage zum BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

Die Gemeinde Twist ändert den Flächennutzungsplan, um gewerbliche Bauflächen in Fläche für die Landwirtschaft zurückzuführen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5,7 ha, die derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird. Großgehölze sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Durch die Umwandlung der gewerblichen Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft wird der Eingriff in Natur und Landschaft zurückgenommen. Bei der Umsetzung der gewerblichen Baufläche wäre von einer Versiegelung von bis zu 80 % auszugehen. Dieses wird bei landwirtschaftlichen Vorhaben im Außenbereich nicht erreicht. Insofern erfolgt durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kein Eingriff. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die Rücknahme der gewerblichen Bauflächen zugunsten der Fläche für die Landwirtschaft nicht zu erwarten. Die Umsetzung des Vorhabens ist im Rahmen des Zulassungsverfahrens auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens oder des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu prüfen. Die Sicherung der Schutzansprüche der Außenbereichsnutzungen gegenüber Gewerbelärm aus den verbleibenden gewerblichen Bauflächen erfolgt durch die jeweiligen verbindlichen Bauleitpläne für das Gewerbegebiet.

Die gemäß Anlage 1 des BauGB für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben und deren Berücksichtigung in der Bauleitplanung werden im weiteren Verfahren abgehandelt.

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im weiteren Verfahren werden nähere Aussagen zur Abhandlung der artenschutzrechtlichen Vorgaben getroffen.

Standortalternativen für das geplante landwirtschaftliche Vorhaben auf den hofnahen Flächen sind derzeit nicht erkennbar.