

GEMEINDE TWIST:

BEBAUUNGSPLAN NR. 92

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a BauGB) 13. Februar 2024

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92

Die Gemeinde Twist beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 im Ortsteil Hebelermeer die bauliche Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs planungsrechtlich zu sichern und Möglichkeiten zur ortsteilweisen Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben zu schaffen.

Planungsalternativen

Planungsalternativen ergeben sich nicht, da hier ein bestehender Betrieb Erweiterungsabsichten hegt und andere Nutzungen als gewerbliche im Umfeld des Betriebes auch aus immissionsschutztechnischer Sicht nicht sinnvoll sind.

Maßgebliche Umweltbelange

Gesetzliche Grundlagen - Planungsvorhaben

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der o. g. Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Schutzgut Flora und Fauna

Es werden bisher unversiegelte Flächen überplant. Damit ist ein dauerhafter Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen verbunden. Die Lebensraumverluste sind als erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu werten.

Durch externe Ausgleichsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Schutzgut Boden

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes werden Neuversiegelungen und Flächeninanspruchnahmen bisher unversiegelter Flächen vorbereitet. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Im Bereich eines Bestandsgebäudes sind keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden abzuleiten. Für die Erweiterungsbereiche sehr wohl. Durch externe Ausgleichsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Neuversiegelungen sind Auswirkungen auf die lokale Versickerungsrate und die Grundwasserneubildung zu erwarten. Die erforderliche Regenrückhaltung ist im Plangebiet möglich und wird entsprechend gesichert.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die kleinräumigen Neuversiegelungen und die Erhöhung der baulichen Nutzung sind geringfügige Änderungen des Lokalklimas nicht ausgeschlossen. Die Auswirkungen bleiben weitgehend örtlich auf die unmittelbar von Versiegelung betroffene Fläche beschränkt.

Schutzgut Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden teilweise bisher landwirtschaftlich Flächen in Anspruch genommen. Die bauliche Nutzung und der Versiegelungsgrad werden am Standort erhöht. Da sich das Plangebiet in Siedlungsrandlage befindet, bereits große bauliche Anlagen stehen, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes vorbereitet werden.

Schutzgut Mensch

Die vorliegende Planung wird zusätzliche gewerbliche Immissionen verursachen. Es werden entsprechende geeignete Maßnahmen getroffen, um die maximal zulässigen Pegel an den nächsten schützenswerten Nutzungen einzuhalten.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Als Sachgut gehen kleinräumig landwirtschaftliche Flächen sowie ein Gebäude dauerhaft verloren. Aufgrund des geringen räumlichen Ausmaßes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

Zentrale Abwägungsentscheidung

Zusammenfassung der Abwägung über Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3 und 4 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach **§ 3 (1) BauGB** erging keine Stellungnahme.

Vom Fachdienst Landkreis Emsland wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß **§ 4 (1) BauGB** insbesondere Hinweise aus raumordnerischer Sicht gegeben. Dies betraf vor allen der Festlegung als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Torf) im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP). Es konnte jedoch ermittelt werden, dass hier ein herkömmlicher Torfabbau nicht mehr möglich ist.

Weiterhin sollte beachtet werden, dass das Landesraumordnungsprogramm 2022 (LROP 2022) auch Aussagen zum Schutz von kohlenstoffreichen Böden einfordert. Die Vorgabe zum Schutz kohlenstoffreicher Böden werden insofern beachtet, indem im Süden des Plangebietes die GE-Fläche verkleinert und diese als private Grünfläche festgesetzt wird.

Redaktionelle Hinweise zu den textlichen Festsetzungen wurden berücksichtigt.

In Abstimmung mit dem Landkreis Emsland -Fachbereich Umwelt- wurde im Frühjahr 2023 eine Brutvogelkartierung durchgeführt und ein faunistisches Gutachten erstellt. Es wurden insgesamt 32 Vogelarten (30 Brutvogelarten und 2 Gastvogelarten) erfasst. Bei dem Großteil der erfassten Vogelarten handelt es sich um häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle Arten, die in typischer Weise in geeigneten Gehölzstrukturen vorkommen.

Ein eingefordertes Oberflächenentwässerungskonzept wurde ebenso wie eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die Inhalte sind in die Planung eingeflossen. Letztgenannte Untersuchung war auch von der IHK angeregt worden.

Nach Forderung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, ein (allgemeiner) Kampfmittelverdacht hat sich dabei nicht bestätigt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen regte eine geruchstechnische Untersuchung an. Im Plangebiet liegen nahezu ausschließlich maximale Werte von 17 % an Jahresgeruchsstunden für die überbaubaren Grundstücksflächen vor. Der einzuhaltende Wert von 15 % für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet. Aufgrund der grundsätzlichen Aufenthaltsdauer der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zulässig sein, dabei soll ein Immissionswert von 25 % nicht überschritten werden. Innerhalb der Bereiche im Plangebiet, innerhalb derer betriebsbezogenen Wohnnutzungen zugelassen sind, werden Werte von 14 – 15 % an Jahresgeruchsstunden erreicht und der Wert somit eingehalten. Die nächsten Betriebe in der Umgebung werden nicht zusätzlich durch die Planung beeinträchtigt, da bereits ohne die hier vorliegende Planung nordöstlich des Plangebietes an Wohnnutzungen Werte von 16 – 17% an Jahresgeruchsstunden ermittelt worden sind, somit geruchstechnisch relevante Erweiterungsmöglichkeiten nicht gegeben sind.

Während der öffentlichen Auslegung nach **§ 3 (2) BauGB** ergingen erneut keine privaten Stellungnahmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** wurde vom Fachdienst Städtebau und dem Fachdienst Naturschutz und Forsten des Landkreises Emsland hinterfragt, ob es sich bei dem Boden im Plangebiet ggf. nicht um einen Tiefumbruchboden handeln würde. Die Anregung wurde aufgenommen, eine erneute Prüfung vorgenommen und die Begründung entsprechend um differenzierte Aussagen zum Boden aktualisiert. Die Beschreibung der Bodentypen erfolgt gemäß den Angaben des NIBIS Kartenservers und der durchgeführten Begutachtung seitens der Landwirtschaftskammer.

Nach Aussagen von Zeitzeugen wurde ein Tiefenumbruch in der Vergangenheit vorgenommen. Dies schließt allerdings nicht aus, dass in tieferen Erdschichten Restmoorstärken mit hohem Zersetzungsgrad vorgefunden wurden.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK) wies auf einen weiteren Legehennenstall in der Umgebung des Plangebietes hin, der innerhalb der geruchstechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt worden war. Daraufhin wurde ergänzend gerechnet. Im Ergebnis wurde ermittelt, dass in dem Bereich, in dem betriebsbezogenes Wohnen zulässig sein soll, Werte von 15 % an Jahresgeruchsstunden nicht überschritten werden. Im nördlichen Teil des Änderungsreiches liegen den Neuberechnungen zufolge kleinteilig maximale Werte von 17 – 18 %

an Jahresgeruchstunden vor. Dies wird unter dem Aspekt, dass sich hier die Arbeitnehmer nur temporär im Plangebiet aufhalten und damit auch nur weniger Zeit den Immissionen ausgesetzt sind, für verträglich erachtet.

Weiterhin wurde von der LWK angemerkt, dass eine Aufforstung innerhalb des Plangebietes aus immissionsschutzfachlichen Gründen (Abstände von Tierhaltungen wegen Ammoniakemissionen) zu Beeinträchtigungen umliegender landwirtschaftlicher Betriebe führen kann. Der Einschätzung wird nicht gefolgt. Zum einen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Wald- oder waldähnliche Flächen mit gleicher oder ähnlicher Artenauswahl, zum anderen werden die Belange des Schutzes von Waldbiotopen erst relevant bei FFH-Gebieten und sind in dem Rahmen zu prüfen. Ein entsprechender Schutzstatus liegt hier jedoch nicht vor. Weiterhin ist auch zu bedenken, dass Kompensationsmaßnahmen nach Möglichkeit im Plangebiet selber umgesetzt werden sollen, bevor ein Ausweichen auf planexterne Flächen erfolgt.

Von der IHK wurde hinterfragt, ob die Planungen mit dem im Plangebiet betroffenen Unternehmen abgestimmt wären. Dies ist erfolgt, der Unternehmer sieht sich durch die vorliegende Planung nicht weiter beeinträchtigt.

Verfahrensablauf

Der Planungsprozess wurde unter der vorgeschriebenen öffentlichen und behördlichen Beteiligung durchgeführt. Die wesentlichen Verfahrensdaten lauten:

29.09.2022	Beschluss durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist nach § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
14.09.2023 – 17.10.2023	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
14.12.2023	Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Twist

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“ der Gemeinde Twist wurde daraufhin am 15.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtswirksam.