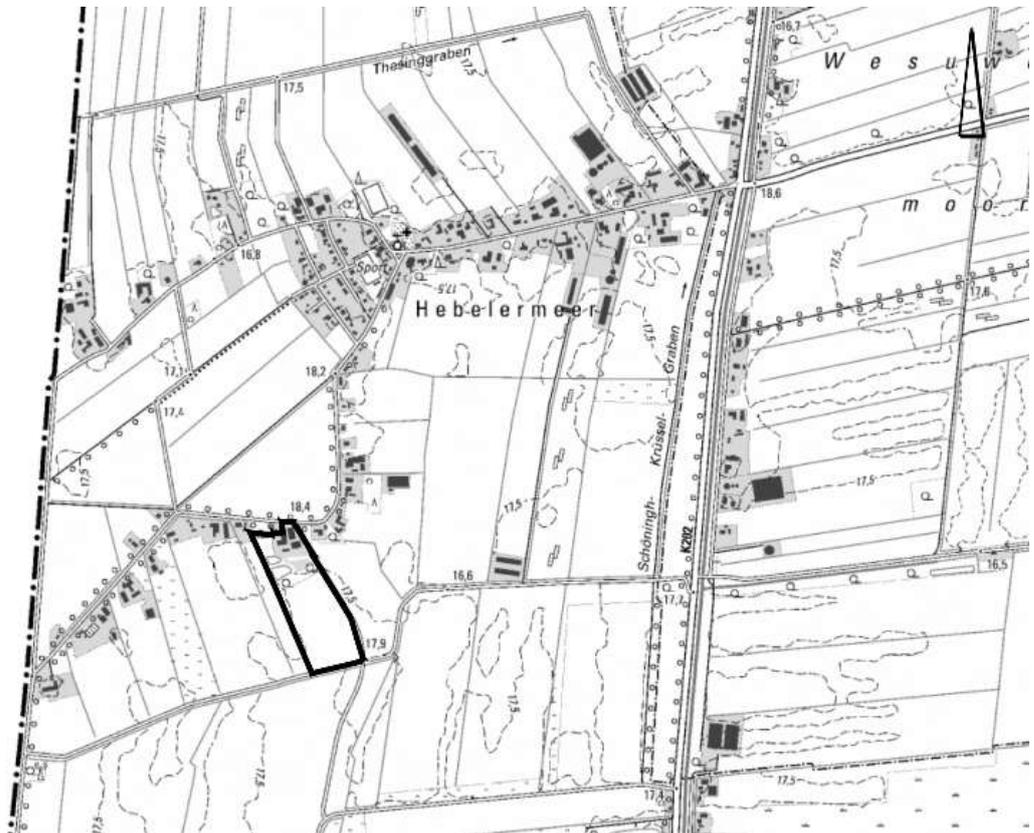


Gemeinde Twist

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 92

„Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“



Vorentwurf

September 2022

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 5335
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I DER BEGRÜNDUNG	5
1 ANLASS DER PLANUNG	5
1.1 Rechtsgrundlagen.....	5
1.2 Beschreibung des Geltungsbereichs.....	5
1.3 Planungsrahmenbedingungen	6
1.3.1 Raumordnung.....	6
1.3.2 Flächennutzungsplan	6
1.3.3 Bebauungspläne	7
2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	7
3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	8
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	8
3.2 Relevante Abwägungsbelange.....	9
3.2.1 Raumordnung.....	9
3.2.2 Belange der Erschließung	9
3.2.3 Immissionsschutz	9
3.2.4 Landwirtschaft	11
3.2.5 Waldbelange	14
3.2.6 Belange von Natur und Landschaft.....	14
3.2.7 Klimaschutz.....	18
3.2.9 Belange der Oberflächenentwässerung.....	19
3.2.10 Flugsicherung.....	19
4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	19
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	19
4.2 Maß der baulichen Nutzung	20
4.3 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise ...	20
4.4 Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen.....	21
4.5 Private Verkehrsfläche / Erschließung	21
4.6 Private Grünflächen	21
4.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
5 ERGÄNZENDE ANGABEN	22
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	22
5.2 Belange der Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung.....	22
6 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	22
TEIL II: UMWELTBERICHT	24

1.	EINLEITUNG	24
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....	24
1.2	Ziele des Umweltschutzes	25
1.2.2	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	25
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes	29
1.3.1	Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet.....	30
1.3.2	Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG	31
1.3.3	Artenschutzrechtliches Fazit.....	32
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	32
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	32
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	32
2.1.2	Fläche und Boden	33
2.1.3	Wasser	34
2.1.4	Klima und Luft	35
2.1.5	Landschaft.....	35
2.1.6	Mensch.....	35
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	36
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	36
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	37
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	37
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	38
2.2.3	Auswirkungen auf Wasser	38
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	38
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	38
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	39
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	39
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	39
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....	39
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	39
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	41
	Großkronige Bäume	41
	Sträucher und kleinere Bäume	41
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	43
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	43
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	43
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	43

a.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	44
6.1	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	46
ANHANG ZUM UMWELTBERICHT		47

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

1 ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Twist hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 im Ortsteil Hebelermeer die bauliche Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs planungsrechtlich zu sichern und Möglichkeiten zur ortsteilweisen Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen. Die als Voraussetzung für die Planung erforderliche 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Für die Planung war bereits eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt worden. Mittlerweile liegt jedoch ein geänderter Geltungsbereich vor, so dass die Gemeinde diese Verfahrensschritte wiederholen möchte. Die Gemeinde greift auf die innerhalb der ersten Beteiligungsphase gewonnenen Erkenntnisse zurück und dokumentiert diese innerhalb der vorliegenden Begründung.

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 92 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) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich südwestlich des Ortsteils Hebelermeer südlich der Straße „Hebelermeer“ und westlich der „Albers-Wilken-Straße“ im ländlich geprägten Gemeindegebiet. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich in nördlicher und südlicher Richtung landwirtschaftliche Nutzflächen. Entlang der Straße Hebelermeer befinden sich in der direkten und näheren Nachbarschaft landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnnutzungen im planungsrechtlichen Außenbereich.

Der Geltungsbereich selbst ist durch die Gebäude und Flächen der Firma Albers Fördertechnik GmbH & Co.KG sowie landwirtschaftliche Flächen geprägt. Im südwestlichen Teil befinden sich zwei Feuerlöschteiche, die der Sandentnahme dienen, sowie landwirtschaftliche Flächen. Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist zudem durch Baum- und Strauchbewuchs bedeckt.

Die Fa. Albers Fördertechnik GmbH & Co. KG betreibt an dem Standort Hebelermeer 93 einen Betrieb für den Verkauf, die Vermietung und die Wartung von Gabel- und Teleskopstaplern, Radladern und verschiedenen anderen Fahrzeugen wie Minibagger oder Kehrmaschinen.

1.3 Planungsrahmenbedingungen

1.3.1 Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm stellt für die Planung keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung dar.

Die das Plangebiet umgebenden Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind mit der Änderung des Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramms im Jahr 2017 entfallen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß dem Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (aufgrund hohen Ertragspotenzials). Ein Teil des Plangebietes ragt in ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung, hier Torfabbau, hinein.

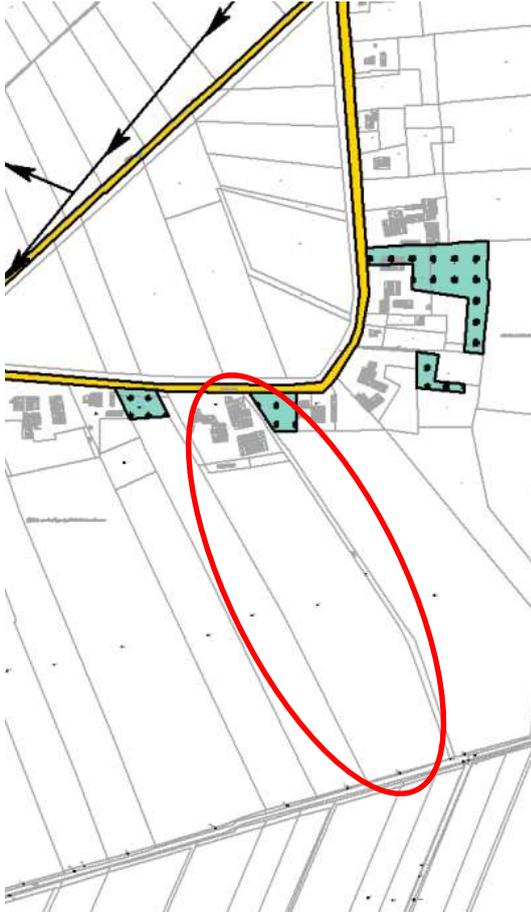
Nach Aussage des Eigentümers der Flächen wurden die Erweiterungsbereiche für den Betrieb in den 1960er Jahren zu ca. einem Drittel tiefgepflügt und zu ca. 2/3 besandet (mit Schnecke wurde Sand unterhalb der Moorschicht hochtransportiert und dort 50 cm tief mit Moor gemischt), so dass die Fläche für ein Abtorfen nicht mehr geeignet ist.

Im LROP 2017 ist ein Vorranggebiet für die Torferhaltung nicht mehr dargestellt, so dass im Rahmen einer Neuaufstellung des RROP davon auszugehen ist, dass für den hier vorliegenden Geltungsbereich der Bauleitplanung eine entsprechende Anpassung vorgenommen wird.

Die Gemeinde Twist gewichtet zudem die Entwicklung eines Gewerbestandortes und damit die wirtschaftliche Entwicklung höher ein als die landwirtschaftliche Entwicklung in diesem eher kleinräumigen Bereich im Vergleich zum gesamten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Zudem erhofft sie sich mit der Ausweisung und späteren Ansiedlung gewerblicher Betriebe zusätzliche Arbeitsplätze in ihrem Gemeindegebiet.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (2009) stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald dar. Nördlich angrenzend an das Plangebiet ist eine innerörtliche Hauptverbindungsstraße gekennzeichnet.



Da der Bebauungsplan Nr. 92 gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird im Parallelverfahren die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Gemäß den Planungszielen der genannten Flächennutzungsplanänderung werden für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen dargestellt.

1.3.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gelten keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Twist möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 den Bestand und die Erweiterung der Firma Albers Fördertechnik GmbH & Co.KG im Ortsteil Hebelermeer planungsrechtlich absichern. Entsprechend des Vorhabens wird ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Der Betrieb hat sich in den vergangenen Jahren sukzessive weiter entwickelt. Die hierfür notwendigen Baugenehmigungen wurden durch den Landkreis Emsland gemäß § 35 Abs. 4 BauGB erteilt. Aufgrund des bisweilen erlangten Gesamtumfangs des Betriebes können weitere Betriebserweiterungen voraussichtlich nicht mehr ohne herzustellendes Planungsrecht realisiert werden. Die Gemeinde Twist unterstützt den ortsansässigen Familienbetrieb und stellt den Bebauungsplan Nr. 92 (sowie die 35. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren) zur Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive der Firma Albers Fördertechnik GmbH & Co.KG auf. Neben der Standortsicherung des bestehenden Gewerbebetriebes soll eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Im Rahmen der Kapazitätserweiterung für den Betrieb der Firma Albers Fördertechnik GmbH & Co.KG sind konkret folgende Maßnahmen geplant:

- Aufstockung des Mietparks, Gabelstapler und Teleskoplader, Ausweitung der Produktpalette auf Terminalzugmaschinen, Mini- und Medi- Bagger.
- Vergrößerung Werkstatt- und Servicekapazitäten für Kundenmaschinen.
- Gebrauchtgerätebestand wird stark erweitert, hauptsächlich für den Absatz ins Ausland.
- Reparatur- und Restaurationsarbeiten der Gebrauchtmaschinen wurde bisher vor allem in Osteuropa an dortige Firmen vergeben und soll jetzt im eigenen Unternehmen gebündelt werden.

Zudem ist es Ziel der Planung, entlang der Straße Albers-Wilken-Straße zusätzliche gewerbliche Einheiten ansiedeln zu lassen zur Förderung der einheimischen Wirtschaft und Schaffung von Arbeitsplätzen innerhalb der Gemeinde.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, führte die Gemeinde Twist gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren für einen zunächst leicht veränderten Geltungsbereich durch. Die Ergebnisse der jeweiligen zukünftigen Verfahrensschritte werden im weiteren Verfahren ebenfalls an dieser Stelle dargelegt

Im Rahmen einer ersten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde keine Stellungnahme vorgebracht.

Als Ergebnis der ersten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange waren insbesondere Belange der Raumordnung zu beachten. Dies betraf insbesondere die Inanspruchnahme von Flächen, die im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung ausgewiesen sind sowie der Aspekt, dass der vorliegende Standort der Planung nicht in integrierter Lage befindlich wäre und zudem das Entstehen einer Splittersiedlung befürchten ließe.

Es wurden daraufhin weitere Aussagen zum Vorranggebiet Rohstoffgewinnung aufgenommen zusammen mit der Erwartung, dass dieses im Rahmen der Neuaufstellung des RROPs aufgehoben wird.

Naturschutzfachliche Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden und sind in den Umweltbericht zur Bauleitplanung eingeflossen.

Weiterhin wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) weist für Teile des Plangebietes ein **Vorranggebiet** für die Rohstoffgewinnung (Torfabbau) aus, zudem befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (aufgrund hohen Ertragspotenzials).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird trotzdem für zulässig erachtet, da ein Bodenabbau (Torf) hier nicht mehr stattfinden wird.

Nach Aussage des Eigentümers der Flächen wurden die Erweiterungsbereiche für den Betrieb in den 1960er Jahren zu ca. einem Drittel tiefgepflügt und zu ca. 2/3 besandet (mit Schneckenschicht wurde Sand unterhalb der Moorschicht hochtransportiert und dort 50 cm tief mit Moor gemischt), so dass die Fläche für ein Abtorfen nicht mehr geeignet ist.

Im LROP 2017 ist ein Vorranggebiet für die Torferhaltung nicht mehr dargestellt, so dass im Rahmen einer Neuaufstellung des RRÖP davon auszugehen ist, dass für den hier vorliegenden Geltungsbereich der Bauleitplanung eine entsprechende Anpassung vorgenommen wird.

Die Gemeinde Twist gewichtet zudem die Entwicklung eines Gewerbestandortes und damit die wirtschaftliche Entwicklung höher ein als die landwirtschaftliche Entwicklung in diesem.

Zudem erhofft sie sich mit der Ausweisung und späteren Ansiedlung gewerblicher Betriebe zusätzliche Arbeitsplätze in ihrem Gemeindegebiet. Der bestehende Gewerbeansatz im Ortsteil Hebelermeer soll mit Hilfe der Planung erweitert werden.

3.2.2 Belange der Erschließung

Das Plangebiet ist von der Kreisstraße K202 über die Gemeindestraße „Meinteweg“ sowie über die Gemeindestraße „Hebelermeer“ zu erreichen.

Eine Anbindung des Betriebes Albers Fördertechnik GmbH & Co.KG besteht bereits von den zuvor genannten Gemeindestraßen. Zudem wird durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im südlichen Bereich des Plangebietes eine neue Erschließung von der Albers-Wilken-Straße geschaffen, um weiteren Betrieben einen Zugang ins Gewerbegebiet zu ermöglichen. Weiterhin werden je zwei zusätzliche Grundstückserschließungen von der Albers-Wilken-Straße sowie vom Meinteweg zugelassen.

3.2.3 Immissionsschutz

□ Gewerbelärm

In Bezug auf die Auswirkungen durch den Gewerbelärm im Plangebiet auf die nächsten relevanten Immissionspunkte (Wohnnutzungen) wurde eine Gewerbelärmkontingentierung¹ zur Festsetzung von Emissionskontingenten für die Gewerbegebietsflächen durchgeführt.

¹ Zech Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 15513.1/01 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Hebelermeer“ in 49767 Twist. Lingen, den 06.07.2020

Zur Prüfung der Auswirkungen durch den Gewerbelärm auf die umliegenden Wohnnachbarnschaften, die über den Schutzanspruch eines Mischgebietes, also 60/45 dB(A) tags/nachts verfügen, wurden zunächst die Gewerbelärmvorbelastungen aus den bestehenden Gewerbenutzungen und den dort plangegebenen Emissionen ermittelt. Die Erweiterungsplanungen des Betriebes sind dabei schon berücksichtigt. Hieraus ergaben sich für die relevanten Immissionsorte dann Immissionszielwerte, welche durch die Emissionskontingente des Plangebiets einzuhalten sind. Dabei wurden Zielwerte für die Emissionskontingentierung von 6 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte für die einzelnen empfindlichen Nutzungen als Vorgabe berücksichtigt, da dann der jeweilige Betrieb gemäß Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärmsituation liefert.

Als gewerbliche Vorbelastung ist insbesondere der Ablauf des Betriebes Albers mit seinen ca. 20 Mitarbeitern zu betrachten. Nachtbetrieb findet nicht statt.

Zur Vermeidung von Überschreitungen dieser Richtwerte wurde das Plangebiet aufgeteilt und mit Emissionskontingenten versehen. Das Emissionskontingent beschreibt die Schalleistung, die je Quadratmeter Grundfläche immissionswirksam emittiert werden darf.

Die Zusatzbelastung durch das Plangebiet wurde mit 6 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte angesetzt, so dass die Zusatzbelastung dann keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärmsituation (s. o.) liefert.

Durch die Erweiterungsflächen dürfen demzufolge Werte von 54 /39 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden (Zielwerte).

Die Emissionskontingente für das Plangebiet wurden auf folgende 5 Teilflächen² aufgeteilt



Die Zusatzbelastung wurde wie folgt iterativ ermittelt:

² Innerhalb der Abbildung ist noch ein Bereich als geplantes Mischgebiet (MI) gekennzeichnet, der zunächst ebenfalls Teil der Planung darstellte. Der Teil der Planung wird planerisch nicht weiter verfolgt.

Teilfläche	Flächengröße in m²	Emissionskontingent L_{EK} tags in dB	Emissionskontingent L_{EK} nachts in dB
Teilfläche 1	32.044	62	47
Teilfläche 2	13.390	60	45
Teilfläche 3	14.025	60	45
Teilfläche 4	7.177	65	50
Teilfläche 5	7.712	65	50

Die Kontingente verursachen am nächsten Wohngebäude an der Straße „Hebelermeer“ eine plangegebene Belastung von 58 dB(A), sie unterschreiten den Richtwert um 2 dB (nachts 43 dB(A), ebenfalls 2 dB Unterschreitung).

Unter der Voraussetzung der Aufnahme der Lärmemissionskontingente in die Bauleitplanung wird gewährleistet, dass das Plangebiet nicht zu unzulässigen Schallimmissionen im Bereich der Nachbarschaft beitragen kann.

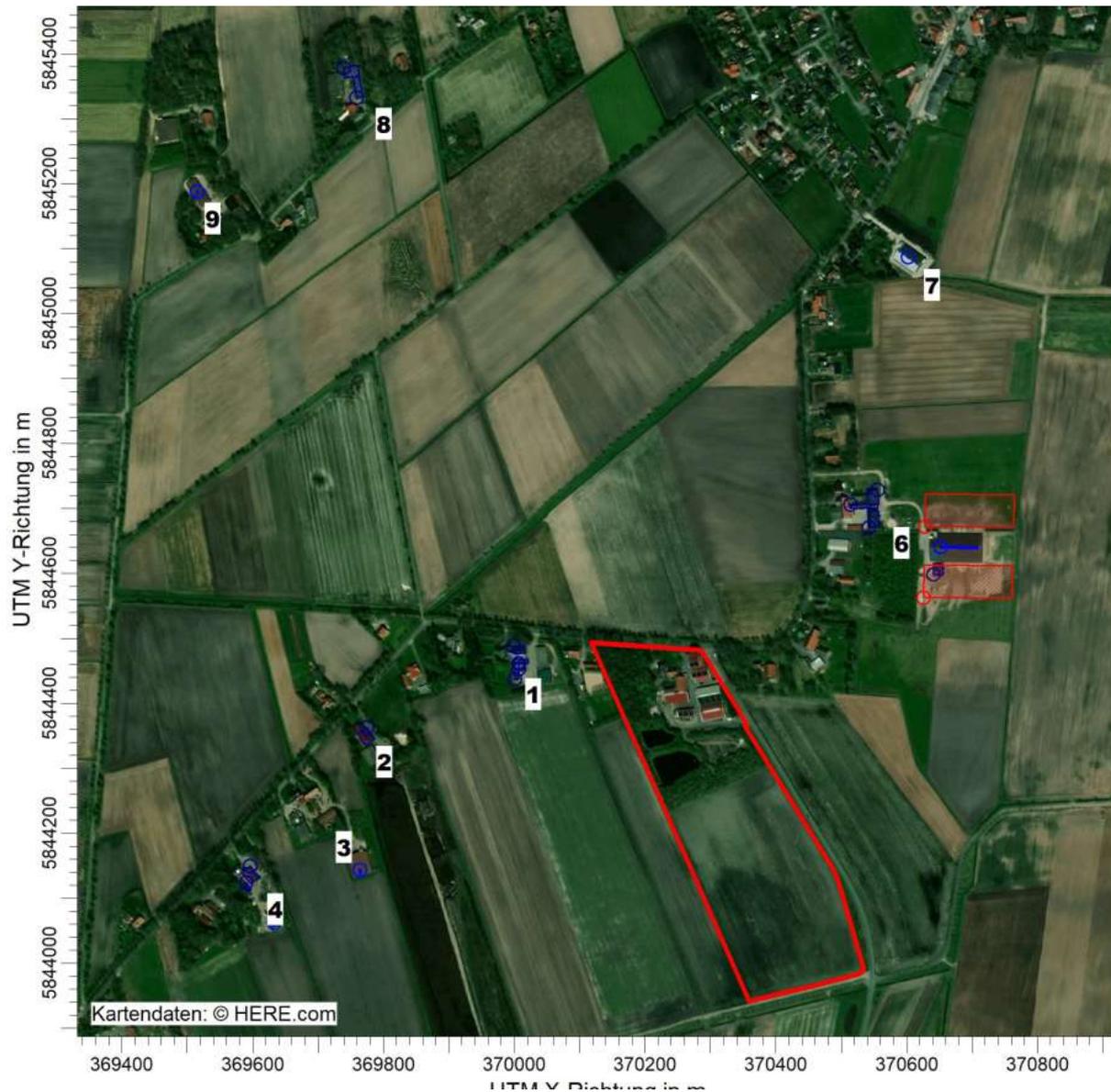
3.2.4 Landwirtschaft

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, deren Geruchsemissionssituation in Bezug auf das Plangebiet zu untersuchen war.

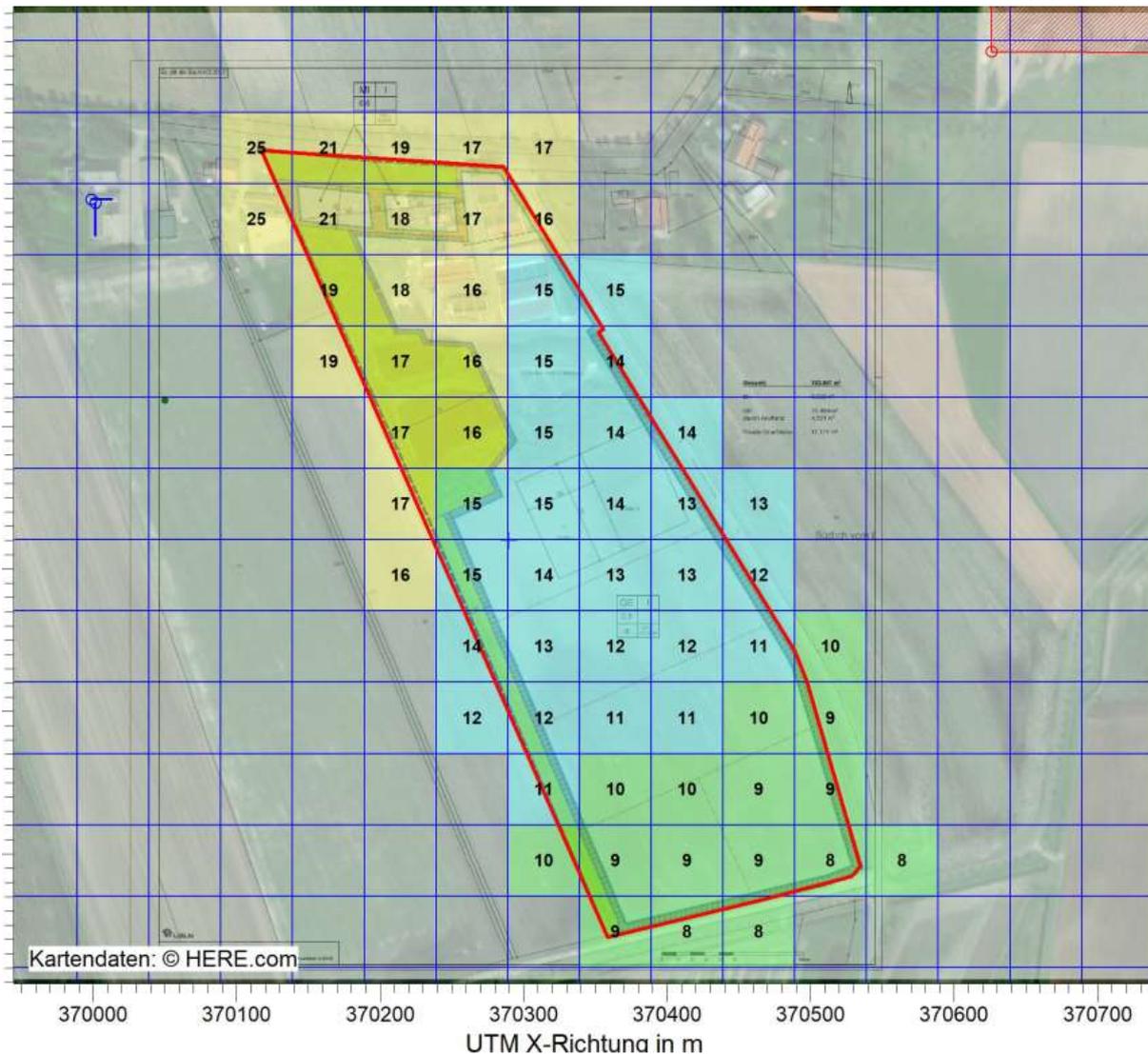
Diesbezüglich wurde eine Untersuchung durch das Büro Zech Ingenieurgesellschaft GmbH durchgeführt³.

Folgende Emissionsquellen wurden berücksichtigt:

³ Zech Ingenieurgesellschaft GmbH: Ergebnisbrief Nr. LG 15513.2/01. Lingen, d. 16.09.2020 und Ergebnisbrief Nr. LG 15513.2/02. Lingen, d. 28.02.2022



Für Wohn- und Mischgebiete gelten dabei Immissionswerte gemäß TA Luft von 10 % an Jahresgeruchsstunden, für Gewerbe- und Industriegebiete 15% an Jahresgeruchsstunden. Den Berechnungen zufolge ergab sich folgendes Bild, wobei zu dem damaligen Planungsstand im nördlichen Teil die Festsetzung eines Mischgebietes zunächst Ziel der Planung war. Dieses wurde mittlerweile jedoch aufgegeben.



Die Geruchsimmissionswerte von 15 % an Jahresgeruchsstunden werden demzufolge im Bereich des Gewerbegebietes eingehalten, die im Bereich des zunächst geplanten Mischgebietes an der Straße Hebelermeer hingegen nicht. Der Bereich wurde deshalb im Weiteren aus der Planung genommen.

Die weitergehende Untersuchung der landwirtschaftlichen Betriebe von Februar 2022 zeigte, dass der für Gewerbegebiete zulässige Immissionsrichtwert von 15 % der Jahresstunden im nördlichen Bereich überschritten wird. In diesem sollten deshalb keine Wohnnutzungen, auch betriebsbezogen, eingerichtet werden. Der parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 92 berücksichtigt diese Vorgaben.

Auch die Beschäftigten eines Betriebes genießen gemäß des Kapitels 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft einen Schutzanspruch gegenüber Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Dieses ist im Einzelfall zu beurteilen, allerdings sollte ein Wert von 25 % an Jahresgeruchsstunden nicht überschritten werden.

Darüber hinaus sollte berücksichtigt werden, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ggf. durch zusätzliche Wohnnutzungen in ihrer möglichen Entwicklung eingeschränkt werden könnten. Dabei ist jedoch auch zu beachten, dass an der Straße Hebelermeer bereits Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes vorhanden und Erweiterungen der Betriebe aus geruchstechnischer Sicht dadurch bereits eingeschränkt sind. Unabhängig

von der geplanten betrieblichen Erweiterung im Bereich der gewerblichen Nutzung(en) sind bzgl. der landwirtschaftlichen Betriebe Erweiterungen möglich, die Orientierungswerte von 10% an Jahresgeruchsstunden an den maßgeblichen Immissionspunkten sind jedoch einzuhalten.

3.2.5 Waldbelange

Im zentralen Geltungsbereich befindet sich ein Laubforst. Die Gemeinde Twist räumt der Erweiterung des Gewerbebetriebes ein höheres Gewicht ein; als den Belangen des Waldes. Insofern soll der Waldbestand teilweise in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Zur Umsetzung muss der Wald zum Teil entfernt werden. Es muss eine Waldumwandlung durchgeführt werden.

3.2.6 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich ist im nordöstlichen Teil bereits bebaut und großflächig durch den bestehenden Gewerbebetrieb mit Nebenanlagen versiegelt. Zudem befindet sich im nördlichen Geltungsbereich ein Abschnitt des angrenzenden Wohngebäudes mit Ziergarten. Südlich des Gewerbebetriebes befindet sich eine Lagerfläche, die über einen Weg mit dem Gewerbebetrieb verbunden ist. Westlich der Lagerfläche sind zwei Löschteiche angelegt, die zugleich einer Sandentnahme dienen. Der Sand wird z. T. auf der Lagerfläche zwischengelagert. Die Lagerfläche und die Löschteiche werden von Sträuchern und Gehölzen gesäumt. Ruderalfluren befinden sich im Übergangsbereich und entlang der Stillgewässer. Im Nordwesten des Geltungsbereiches liegt eine größere Gehölzfläche und im zentralen Änderungsbereich ein Laubforst. Der südliche Geltungsbereich besteht aus Ackerflächen.

In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich weitere Ackerflächen, Wohnbebauung sowie die Straßen „Hebelermeer“, „Albers-Wilken-Straße“ und „Meinteweg“.

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches wird von den gewerblichen Hallen, den Gehölzen und der Ackerfläche geprägt. Bei den abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima, Luft) sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen ersichtlich.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Gewerbegebiete, eine private Straßenverkehrsfläche, eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Regenrückhaltebecken sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und eine private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung ermöglicht. Dadurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen und des Schutzgutes Boden.

Durch folgende Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verringert:

- Die im Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Gehölze und Gewässer werden als zu erhalten festgesetzt. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima, Wasser und das Landschaftsbild minimiert.
- Weiterhin wird entlang der südwestlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, dadurch werden ebenfalls die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima, Wasser und Landschaftsbild minimiert.
- In dem westlichen Plangebiet wird eine zusätzliche private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu minimieren.
- Der Bebauungsplan setzt Maße der baulichen Nutzung fest, die sich an der bereits bestehenden Bebauung orientieren. Dadurch kann sich die zusätzliche Bebauung an das Landschaftsbild anpassen.
- Zum Schutz vor gewerbebedingten Lärmbelastungen werden Lärmkontingente im Plangebiet festgesetzt, um die Gesundheit des Menschen zu schützen und die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu minimieren.

Trotz der vorgesehenen Maßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Diese betreffen den Lebensraum von Tieren und Pflanzen und das Schutzgut Boden. Gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags⁴ ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von **59.190 Werteinheiten**. Die Kompensation wird im weiteren Verfahren nachgewiesen

Artenschutz-Verträglichkeit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tiere und Pflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Vögel: Aufgrund der vorhandenen Strukturen (Gebäude und Gehölze) sind gebäude-, höhlen-, und gehölzbrütende Vogelarten sowie Quartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen. Der nördliche Geltungsbereich wird bereits intensiv gewerblich und der südliche Änderungsbereich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten ist nicht auszuschließen. Aufgrund der intensiven Nutzung durch den Menschen sind lediglich Vorkommen störungstoleranter Arten zu erwarten.

In der Umgebung des Geltungsbereiches kann das Vorkommen von störungstoleranten Gehölz-, Höhlen-, Gebäude- und Bodenbrüter nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bäume und Gebäude, ein Vorkommen von Fledermausquartieren ist daher nicht gänzlich ausgeschlossen.

In der Umgebung des Änderungsbereiches sind Quartiere von Fledermäusen ebenfalls nicht ausgeschlossen.

⁴ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover

Sonstige Artgruppen: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Feuerlöschteiche. Die Habitatqualität der künstlich angelegten Gewässer ist eher von geringer Wertigkeit. Von einem Vorkommen von Amphibien oder Libellen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie wird nicht ausgegangen. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten. Sonstige Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse) oder Heuschrecken, sind aufgrund der nivellierten Standortbedingungen und des damit verbundenen Habitatpotenzials nicht zu erwarten.

Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

- Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Eine Tötung bzw. Schädigung von Vogelarten bzw. Fledermäusen kann durch zeitliche Anpassung von Räumungsarbeiten (Baufeldfreimachung, Gehölzentfernung) vermieden werden, indem die Arbeiten außerhalb der Brutzeiten und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen (im Winterhalbjahr von Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Außerhalb des genannten Zeitraumes ist die Einhaltung des Verbotstatbestandes mittels ökologischer Baubegleitung sicher zu stellen.

- Störungsverbot (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da der Änderungsbereich durch die aktuelle Nutzung bereits intensiven Störungen ausgesetzt ist, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Störungen aufweisen.

Das von der Planung ausgehende Störpotential, z. B. durch die Baumaßnahmen, wird als gering angenommen. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein.

An den Geltungsbereich grenzen weitere Ackerflächen an. Es ist daher davon auszugehen, dass potenziell betroffene bodenbrütenden Einzelindividuen ausweichen können. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

- Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch die bauzeitliche Anpassung vermieden werden (s. o.).

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelneester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch die bauzeitliche Anpassung vermieden werden (s. o.).

Vor einer Fällung von Bäumen ist durch eine fachkundige Person eine Überprüfung auf eine Nutzung durch Fledermäuse und Höhlenbrütern vorzunehmen. Sollten bei einer

Kartierung/ Begehung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt werden, sind vor der Fällung der betroffenen Gehölze Ausweichquartiere in der Umgebung (Vogelnistkästen, Fledermauskästen) zu schaffen. Damit bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bestehen.

- Artenschutzrechtliches Fazit

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Damit ist auf der Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

Natura-2000-Verträglichkeit

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete werden durch die Planung daher nicht erwartet.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nachfolgend werden die nächstgelegenen Schutzgebiete gemäß § 20 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt.⁵

NSG: „Wesuweer Moor“ (WE 00267), rd. 3 km östlich

NSG: „südliches Versener Moor“ (WE 00234), rd. 4 km östlich

NSG: „Versener Heidensee“ (WE 00266), rd. 5,4 km südöstlich

NP: „Internationaler Naturpark Bourtanger Moor - Bargerveen“ (NDS 00013), rd. 2,3 km östlich

Weitere Schutzgebiete befinden sich in größerer Entfernung. Konflikte mit den Schutzgebiets-Verordnungen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet.

Darstellungen von Landschaftsplänen

Für die Gemeinde Twist liegt kein Landschaftsplan vor.

Der Geltungsbereich wird im Landschaftsrahmenplan als Integrationsfläche sekundärer Planungspriorität dargestellt. Ein spezielles Entwicklungskonzept ist für den Geltungsbereich nicht vorgesehen.⁶

Die Entwicklung des ortsansässigen Gewerbebetriebes widerspricht keinen Zielen des Landschaftsrahmenplans. Konflikte werden daher nicht vorbereitet.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Bereich des Aktionsprogrammes Niedersächsische Gewässerlandschaften oder einem Gebiet mit gesamt-staatlich repräsentativer Bedeutung (GR-Gebiet). Der südliche Abschnitt des Änderungsbereiches befindet sich jedoch in einem Bereich der Neubewertung des Moorschutzprogrammes (1994).⁷

⁵ Umweltkarten Niedersachsen: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparks. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: August 2020)

⁶ Landkreis Emsland (2001): Landschaftsrahmenplan.

⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Natur. (Zugriff: Juli 2022)

Der Geltungsbereich befindet sich nach dem niedersächsischen Landschaftsprogramm in einem Gebiet der Moorböden und kohlenstoffreichen Böden gem. Programm Niedersächsische Moorlandschaften.⁸

3.2.7 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass randliche Anpflanzungen und Maßnahmen zur Durchgrünung des Plan-gebietes vorgesehen werden. Zudem werden nur in begrenztem Umfang Neuversiegelungen ermöglicht.

3.2.8 Bodenschutzklausel / Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- *Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).*
- *§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).*

Die Gemeinde Twist unterstützt das Entwicklungsvorhaben des ansässigen Gewerbebetriebs und möchte ihm die betriebliche Erweiterung am bestehenden Standort sowie das betriebsbezogene Wohnen ermöglichen. Somit wird diese Entwicklung auf den Bereich des Grundstücks sowie den südlichen Bereich der Erweiterung an der Straße „Albers-Wilken-Straße“ beschränkt.

Da keine anderen geeigneten Flächen für die Gewerbenutzung im planungsrechtlichen Innenbereich der Gemeinde Twist zur Verfügung stehen und die Gemeinde das Entwicklungsvorhaben des ansässigen Gewerbebetriebs am bestehenden Standort ermöglichen will, ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von gewerblichen Bauflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine gewerbliche Entwicklung des Betriebs bedeuten würde.

⁸ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Niedersächsisches Landschaftsprogramm. Karte 2. Schutzgüter Boden und Wasser.

3.2.9 Belange der Oberflächenentwässerung

Durch die geplante Nutzung ist eine zusätzliche Flächenversiegelung verbunden mit entsprechenden Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu erwarten. Die Oberflächenentwässerung wird derzeit bereits durch eigene Regenrückhaltung auf dem Grundstück organisiert.

Eine direkte ungedrosselte Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers in die Vorflut ist nicht vorgesehen. Das Oberflächenwasser ist im Gebiet zwischenzuspeichern und gedrosselt in die Vorflut abzuführen.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit über den am östlichen Plangebietsrand befindlichen Straßenseitengraben in den Vorfluter am Meinteweg an der südlichen Plangebietsgrenze. Das natürliche Geländegefälle verläuft in südliche Richtung mit einem Höhenunterschied von rd. 1,00 m zwischen der Straße Hebelmeer im Norden und des Meinteweges im Süden.

Die beabsichtigte Oberflächenentwässerung umfasst im Wesentlichen folgende Merkmale bzw. Maßnahmen:

Aufgrund der Höhensituation wird das Gebiet entwässerungstechnisch in einen nördlichen Teil (A=rd. 4,83 ha) und einen südlichen Teil (A=rd. 4,87 ha) in 2 Einzugsgebiete unterteilt. Die Oberflächenentwässerung im nördlichen Teil wird an die vorhandenen Teiche Nr. 1 und Nr. 2 angebunden. Die Teiche werden als Rückhalteteiche genutzt mit gedrosselter Ableitung in den östlichen Straßenseitengraben.

Der entsprechende Nachweis zur Einleitungserlaubnis des gedrosselten Abflusses in den entsprechenden Vorfluter ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und wird im Baugenehmigungsverfahren abschließend gesichert.

3.2.10 Flugsicherung

Das Plangebiet befindet sich laut dem Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in einem Jet-Tiefflugkorridor. Belange der Bundeswehr werden insofern berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

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

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden aufgrund der oben genannten Gründe und Ziele als Gewerbegebiete 1 und 2 (GE 1 und GE 2) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 2 (GE 1 und GE 2) die folgenden allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe (als Gewerbebetriebe aller Art, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben im Gebiet stehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass im Gewerbegebiet 1 (GE 1) die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Durch den Ausschluss der o. g. Nutzungen soll sichergestellt werden, dass sich überwiegend gewerbliche Nutzungen in dem Plangebiet ansiedeln.

Betriebsbezogene Wohnnutzungen sollen im zentralen Bereich des Plangebietes ermöglicht werden, nicht jedoch im nördlichen oder südlichen Teil des Plangebietes, da diese Nutzungen ggf. zusätzliche Restriktionen für die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen verbunden sein könnten.

Zur Sicherstellung der Zulässigkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen im Hinblick auf den Immissionsschutz der nächsten relevanten Immissionspunkte werden unterschiedliche hohe Lärmemissionskontingente festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Werte wird sichergestellt, dass an diesen Immissionspunkten (i. d. R. Wohnnutzungen) unzulässige Emissionen nicht auftreten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur optimalen Ausnutzung der Baugebiete wird für das Gewerbegebiet (GE) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m im Gewerbegebiet (GE) gewährleistet die Realisierung der geplanten Vorhaben und orientiert sich zudem an den vorhandenen Gebäudehöhen im Plangebiet. Damit kommt es zu keiner Überprägung der vorhandenen baulichen Strukturen.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, in der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude), jeweils in Fassadenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut.

Ausnahmsweise ist bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

4.3 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Baugrenzen für das Gewerbegebiet sind so festgesetzt, dass sie der Planung ausreichenden Spielraum gewähren. Die überbaubare Fläche ist dabei ausreichend groß festgesetzt, um die betrieblichen Bedarfe zu berücksichtigen. Dabei ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine nicht überbaubare Fläche mit Anpflanzgebot festgesetzt, damit dieser Bereich auch für die Ermittlung der einzuhaltenden Grundflächenzahl (GRZ) mit angerechnet werden kann.

In den gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit abweichender Bauweise festgesetzten Flächen gilt grundsätzlich die offene Bauweise, allerdings können die Gebäude die Länge von 50 m überschreiten. Es können also einem Gewerbegebiet entsprechend große Baukörper entstehen.

4.4 Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen

In Anpassung an die dörflichen Strukturen im näheren Umfeld des Plangebietes sind zwischen den Straßen „Hebelermeer“ und „Albers-Wilken-Straße“ und den straßenseitigen Baugrenzen Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen der Außenwerbung, die ausschließlich dem ansässigen Gewerbebetrieb dienen.

4.5 Verkehrsfläche / Erschließung

Zur Erschließung auch kleinerer gewerblicher Grundstückseinheiten im zentralen Teil des Plangebietes wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die auf die „Albers-Wilken-Straße“ mündet. Direktanbindungen an diese Gemeindestraße werden nur zweimal in einer maximalen Breite von jeweils 8 m zugelassen.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist die Erschließung über den südlich des Plangebietes verlaufenden Meinteweg möglich. Dazu wird festgesetzt, dass die dort vorgesehene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern maximal zweimal auf einer Breite von jeweils maximal 8 m unterbrochen werden darf.

4.6 Private Grünflächen

Die im nordwestlichen Teilbereich befindlichen Grün- und Gehölzstrukturen sollen erhalten bleiben, sodass für die entsprechenden Bereiche eine private Grünfläche mit Erhaltgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird. Zudem befinden sich hier Wasserflächen, die auch der Regenrückhaltung dienen.

Die Grünfläche erhält deshalb bestandsorientiert die Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Regenrückhaltung“.

Für den südlichen Teil des Plangebietes ist für dessen Sicherung der Oberflächenwasserrückhaltung eine 17 m breite private Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

4.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft werden entlang der Plangebietsgrenze im südöstlichen, südlichen und südwestlichen Bereich Anpflanzflächen festgesetzt.

5 ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	96.700 m²
GE gesamt	78.726 m ²
GE 1	60.852 m ²
GE 2	17.874 m ²
- davon Anpflanzungen	2.848 m ²
Verkehrsfläche	811 m ²
Private Grünfläche	17.163 m ²
- Parkanlage und RRB mit Erhaltgebot	11.498 m ²
- mit Anpflanzgebot	1.695 m ²
- Regenrückhaltung	3.970 m ²

5.2 Belange der Ver- und Entsorgung

Für die derzeit und zukünftig bebauten Flächen erfolgt die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung und an die Abwasserentsorgung kann laut Aussage des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) „Boutanger Moor“ vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden.

6 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch Verwaltungsausschuss

Entwurfsbeschluss

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Twist, den

Bürgermeisterin

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 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. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Twist stellt den Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“ auf, um die baulichen Erweiterungen des ortsansässigen Gewerbebetriebes Albers Förder-technik planungsrechtlich zu sichern. Der Betrieb Albers Fördertechnik GmbH & Co.KG hat sich in den vergangenen Jahren sukzessiv weiterentwickelt. Die dafür notwendigen Baugenehmigungen erfolgten gemäß § 35 Abs. 4 BauGB. Aufgrund des erlangten Gesamtumfangs des Betriebes können weitere Betriebserweiterungen voraussichtlich nicht mehr ohne herzustellen Planungsrecht realisiert werden. Zu einer langfristigen Entwicklungsperspektive der Firma Albers Fördertechnik GmbH & Co.KG stellt die Gemeinde Twist den Bebauungsplan Nr. 92 auf. Ein weiteres Ziel der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem Raum für weitere Gewerbebetriebe an diesem bereits vorbelasteten Raum. Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Ortsteils Hebelermeer an der Straße „Hebelermeer“ im ländlich geprägten Gemeindegebiet. Entlang der Straße Hebelermeer befinden sich in der direkten und näheren Nachbarschaft landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnnutzungen. Das Plangebiet selbst ist durch die Gebäude und Flächen der Firma Albers Fördertechnik GmbH & Co.KG geprägt. Im südwestlichen Teil befinden sich zwei Feuerlöschteiche, die der Sandentnahme dienen, sowie landwirtschaftliche Flächen. Ein Teilbereich des Bebauungsplanes ist zudem durch Wald sowie durch Baum- und Strauchbewuchs bedeckt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die folgenden Flächenfestsetzungen verbunden:

Gesamt	96.700 m²
Gewerbegebiet 1	60.852 m ²
Gewerbegebiet 2	17.874 m ²
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2.848 m ²
Private Straßenverkehrsfläche	811 m ²
Private Grünfläche; Zweckbestimmung Parkanlage und Regenrückhaltebecken sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	11.498 m ²
Private Grünfläche; Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken	3.970 m ²
Private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.695 m ²

Der Bebauungsplan setzt in den Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10 m fest.

Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.2 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
<i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i>	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 werden die bestehenden Gebäude sowie Erweiterungsmöglichkeiten für den ortsansässigen Gewerbebetrieb planungsrechtlich gesichert. Zudem wird an einem bereits durch einen Gewerbebetrieb vorbelasteten Raum, Flächen für weitere Gewerbebetriebe geschaffen. Da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist diese bauliche Entwicklung nicht der Innenentwicklung zuzuordnen. Das Landschaftsbild wird sich durch die Planung verändern. Zur landschaftlichen Einbindung werden randliche Gehölzpflanzungen festgesetzt.
<i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]</i>	Verkehrsbedingte Lärmbelastungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Zur Bewertung gewerblicher Lärmbelastungen wurde ein schalltechnisches Gutachten ⁹ erstellt. Im Ergebnis wird das Plangebiet ein Teilflächen mit Lärmemissionskontingente aufgeteilt, die unzulässige Schallimmissionen vermeiden.

⁹ Zech Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 15513.1/01 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Hebelermeer“ in 49767 Twist. Lingen, den 06.07.2020

	<p>Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zudem eine geruchstechnische Untersuchung¹⁰ durchgeführt. Dabei wurde die Gesamtbelastung an Geruchsemissionen, die durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe hervorgerufen werden, im geplanten Gewerbegebiet untersucht. Die Ermittlung der Geruchsemissionen wurde gemäß der TA Luft¹¹ durchgeführt. Das Untersuchungsergebnis zeigt, dass der für Gewerbegebiete zulässige Immissionswert von 15% der Jahresstunden im nördlichen Bereich überschritten wird.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]</i></p>	<p>Die in dem Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und an den Anforderungen einer möglichen Erweiterung des Bestandsbetriebes.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]</i></p>	<p>Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete werden durch die Planung daher nicht erwartet.</p>
<p><i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind 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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i></p>	<p>Die Gemeinde Twist unterstützt das Entwicklungsvorhaben des ansässigen Gewerbebetriebs und möchte diesem die betriebliche Erweiterung am bestehenden Standort ermöglichen. Somit wird diese Entwicklung auf den Bereich des Grundstücks sowie den südlichen Bereich der Erweiterung an der Straße „Albers-Wilken-Straße“ beschränkt.</p> <p>Da keine anderen geeigneten Flächen für die Gewerbenutzung im planungsrechtlichen Innenbereich der Gemeinde Twist zur Verfügung stehen und die Gemeinde das Entwicklungsvorhaben des ansässigen Gewerbebetriebs am bestehenden Standort ermöglichen will, ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von gewerblichen Bauflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine gewerbliche Entwicklung des Betriebs bedeuten würde.</p>
<p><i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]</i></p>	<p>Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass randliche Anpflanzungen und Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen werden.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	

¹⁰ Zech Umweltanalytik GmbH; Ergebnisbrief Nr. LG15513.2/02. Geruchstechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Hebelmeer“ in 49767 Twist. 28.02.2022

¹¹ TA Luft: Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft), Dezember 2021.

<p><i>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ <i>die biologische Vielfalt,</i> ▶ <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> ▶ <i>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i> <p><i>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz). [§1 Abs. 1 BNatSchG]</i></p>	<p>Durch die Planung werden Biotopstrukturen geringer bis mittlerer Wertigkeit (überwiegend Acker, teilweise Gehölze und Wald) überplant. Die angrenzenden Biotopstrukturen werden nicht beeinträchtigt. Durch die Eingrünung des Plangebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert.</p> <p>Durch die Planung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung auszugleichen sind.</p>
<p>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</p>	
<p>Nachfolgend werden die nächstgelegenen Schutzgebiete gemäß § 20 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt.¹²</p> <ul style="list-style-type: none"> • NSG: „Wesuweer Moor“ (WE 00267), rd. 3 km östlich • NSG: „südliches Versener Moor“ (WE 00234), rd. 4 km östlich • NSG: „Versener Heideseesee“ (WE 00266), rd. 5,4 km südöstlich • NP: „Internationaler Naturpark Bourtanger Moor - Bargerveen“ (NDS 00013), rd. 2,3 km östlich <p>Weitere Schutzgebiete befinden sich in größerer Entfernung. Konflikte mit den Schutzgebiets-Verordnungen entstehen durch die Planung nicht.</p>	
<p>Ziele des speziellen Artenschutzes</p>	
<p>Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.</p>	
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	
<p><i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i></p>	<p>Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Zur Vermeidung schädlicher, gewerbebedingter Lärmemissionen werden im Plangebiet Lärmkontingente festgesetzt.</p> <p>Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zudem eine geruchstechnische Untersuchung¹³ durchgeführt. Dabei wurde die Gesamtbelastung an Geruchsemissionen, die durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe hervorgerufen werden, im geplanten Gewerbegebiet untersucht. Die Ermittlung der Geruchsemissionen wurde gemäß der TA Luft¹⁴ durchgeführt. Das Untersuchungsergebnis zeigt, dass der für Gewerbegebiete zulässige Immissionswert von 15% der Jahresstunden im nördlichen Bereich überschritten wird.</p>

¹² Umweltkarten Niedersachsen: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparks. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: August 2020)

¹³ Zech Umweltanalytik GmbH; Ergebnisbrief Nr. LG15513.2/02. Geruchstechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Hebelmeer“ in 49767 Twist. 28.02.2022

¹⁴ TA Luft: Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft), Dezember 2021.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Das nördliche Plangebiet ist zum Teil bereits versiegelt. Auf den südlichen Ackerflächen sind durch die landwirtschaftliche Nutzung die Bodenfunktionen bereits vorbelastet. Auf den neuversiegelten Flächen entsteht ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen, der eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden darstellt und im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert und kompensiert werden muss.</p>
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	
<p>Zweck dieses Gesetzes ist den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]</p>	<p>Im zentralen Plangebiet befindet sich ein Laubforst, der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zum Teil überplant wird. Es muss eine Waldumwandlung durchgeführt werden.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
<p>§ 1 WHG: Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden.</p>	<p>Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Entwässerungsgutachten erstellt. Das auf den zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in die bereits bestehenden Feuerlöschteiche eingeleitet werden. Zudem setzt der Bebauungsplan entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken fest.</p>
Landschaftsplanung	
<p>Für die Gemeinde Twist liegt kein Landschaftsplan vor.</p> <p>Das Plangebiet wird im Landschaftsrahmenplan als Integrationsfläche sekundärer Planungspriorität dargestellt. Ein spezielles Entwicklungskonzept ist für das Plangebiet nicht vorgesehen.¹⁵</p> <p>Die Entwicklung des ortsansässigen Gewerbebetriebes widerspricht keinen Zielen des Landschaftsrahmenplans. Konflikte werden daher nicht erwartet.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich des Aktionsprogrammes Niedersächsische Gewässerlandschaften oder einem Gebiet mit gesamt-staatlich repräsentativer Bedeutung (GR-Gebiet). Der südliche Abschnitt des Plangebietes befindet sich jedoch in einem Bereich der Neubewertung des Moorschutzprogrammes (1994).¹⁶</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nach dem niedersächsischen Landschaftsprogramm in einem Gebiet der Moorböden und kohlenstoffreichen Böden gem. Programm Niedersächsische Moorlandschaften.¹⁷</p>	

¹⁵ Landkreis Emsland (2001): Landschaftsrahmenplan.

¹⁶ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Natur. (Zugriff: Juli 2022)

¹⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Niedersächsisches Landschaftsprogramm. Karte 2. Schutzgüter Boden und Wasser.

Ziele der Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm von 2017 stellt für Flächen im und um das Plangebiet entfallende Vorranggebiete der Rohstoffgewinnung dar. Weitere Zielaussagen sind für das Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht definiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) weist für Teile des Plangebietes ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (Torfabbau) aus, zudem befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (aufgrund hohen Ertragspotenzials). Die Gemeinde Twist geht aufgrund der real vorhandenen Ackernutzung in diesem Teil des Bebauungsplans Nr. 92 davon aus, dass der Vorrang für Torfabbau für diesen Bereich nicht mehr gilt.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind¹⁸. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt,

¹⁸ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)¹⁹: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind²⁰, liegt ein Verstoß gegen*

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
- 3. das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Vögel:

Aufgrund der vorhandenen Strukturen (Gebäude und Gehölze) sind gebäude-, höhlen-, und gehölzbrütende Vogelarten sowie Quartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen. Das nördliche Plangebiet wird bereits intensiv gewerblich und das südliche Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten ist nicht auszuschließen. Aufgrund der intensiven Nutzung durch den Menschen sind lediglich Vorkommen störungstoleranter Arten zu erwarten.

In der Umgebung des Plangebietes kann das Vorkommen von störungstoleranten Gehölz-, Höhlen-, Gebäude- und Bodenbrüter nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume und Gebäude, ein Vorkommen von Fledermausquartieren ist daher nicht gänzlich ausgeschlossen.

In der Umgebung des Plangebietes sind Quartiere von Fledermäusen ebenfalls nicht ausgeschlossen.

¹⁹ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

²⁰ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Sonstige Artgruppen:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Feuerlöschteiche. Die Habitatqualität der künstlich angelegten Gewässer ist eher von geringer Wertigkeit. Von einem Vorkommen von Amphibien oder Libellen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie wird nicht ausgegangen.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Sonstige Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse) oder Heuschrecken, sind aufgrund der nivellierten Standortbedingungen und des damit verbundenen Habitatpotenzials nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der erheblichen Störungen.

1. Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Eine Tötung bzw. Schädigung von Vogelarten bzw. Fledermäusen kann durch zeitliche Anpassung von Räumungsarbeiten (Baufeldfreimachung, Gehölzentfernung) vermieden werden, indem die Arbeiten außerhalb der Brutzeiten und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen (im Winterhalbjahr von Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Außerhalb des genannten Zeitraumes ist die Einhaltung des Verbotstatbestandes mittels ökologischer Baubegleitung sicher zu stellen.

2. Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da der Änderungsbereich durch die aktuelle Nutzung bereits intensiven Störungen ausgesetzt ist, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Störungen aufweisen.

Das von der Planung ausgehende Störpotential, z. B. durch die Baumaßnahmen, wird als gering angenommen. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein.

An das Plangebiet grenzen weitere Ackerflächen an. Es ist daher davon auszugehen, dass potenziell betroffene bodenbrütenden Einzelindividuen ausweichen können. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

3. Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch die bauzeitliche Anpassung vermieden werden (s. o.).

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelneester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch die bauzeitliche Anpassung vermieden werden (s. o.).

Vor einer Fällung von Bäumen ist durch eine fachkundige Person eine Überprüfung auf eine Nutzung durch Fledermäuse und Höhlenbrütern vorzunehmen. Sollten bei einer Kartierung/ Begehung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt werden, sind vor der Fällung der betroffenen Gehölze Ausweichquartiere in der Umgebung (Vogelnistkästen, Fledermauskästen) zu schaffen. Damit bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bestehen.

1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Damit ist auf der Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels²¹ erfasst.

□ *Derzeitiger Zustand*

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt.

²¹ Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN, Stand März 2021

Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes verwendet.

Im Januar 2019 erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes. Nachfolgend werden die vorgefundenen Biotoptypen des Plangebietes²² beschrieben.

Das Plangebiet ist im nordöstlichen Teil bereits bebaut und großflächig durch den bestehenden Gewerbebetrieb und den dazugehörigen Nebenanlagen (OGG) versiegelt. Zudem befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Abschnitt des angrenzenden Wohngebäudes (OEL) mit Ziergarten (PHZ). Südlich des Gewerbebetriebes befindet sich eine Lagerfläche (OFL), die über einen Weg (OVW) mit dem Gewerbebetrieb verbunden ist. Westlich dieser Lagerfläche sind zwei Löschteiche (SE) angelegt, die zugleich einer Sandentnahme dienen. Der Sand wird z. T. auf der Lagerfläche zwischengelagert. Die Lagerfläche und die Löschteiche werden von Sträuchern und Gehölzen (HSE; HSM) gesäumt. Ruderalfluren (GRA) befinden sich im Übergangsbereich und entlang der Stillgewässer. Im Nordwesten des Plangebietes liegt eine größere Gehölzfläche (PAW) und im zentralen Plangebiet befindet sich ein Laubforst (WXH). Das südliche Plangebiet besteht aus Ackerflächen (A).

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere Ackerflächen, Wohnbebauung sowie die Straßen „Hebelermeer“, „Albers-Wilken-Straße“ und „Meinteweg“.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Strukturen (Bäume, Gebäude und Ackerfläche) sind gebäude-, höhlen-, gehölz-, und bodenbrütende Vogelarten sowie Quartiere von Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen.

In der Umgebung des Plangebietes sind Vorkommen Gebäude-, Höhlen-, Gehölz- und Bodenbrüter sowie Fledermausquartiere ebenfalls nicht ausgeschlossen.

Das gesamte Plangebiet ist als wertvoller Bereich für Gastvögel ausgewiesen. Der südliche Abschnitt des Geltungsbereiches ist zudem als wertvoller Bereich für Brutvögel ausgewiesen.²³

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurden nur wenige Biotoptypen erfasst, die zudem überwiegend durch eine anthropogene Nutzung überprägt sind. Die floristische Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist daher relativ gering.

❑ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Die aktuelle Flora und Fauna im Plangebiet wird bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich zunächst weiterhin bestehen bleiben.

2.1.2 Fläche und Boden

❑ *Derzeitiger Zustand*

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage der freien Landschaft zuzuordnen. Die Fläche ist im nördlichen Bereich durch den bestehenden Gewerbebetrieb bereits teilweise versiegelt, unterliegt jedoch insgesamt bereits großflächig einer anthropogenen Nutzung.

²² Siehe Anlage: Biotoptypenkarte

²³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Natur. (Zugriff: August 2022)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodenregion „Geest“ und ist durch Moore und lagunäre Ablagerungen geprägt. Als Bodentyp liegt ein tiefes Erdhochmoor mit Sanddeckkultur und einer äußerst geringen Bodenfruchtbarkeit vor. Die Bodenfunktionen sind gegenüber Bodenverdichtungen hoch gefährdet. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist ebenfalls sehr hoch. Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.²⁴ Innerhalb der versiegelten Bodenbereiche werden die Bodenfunktionen bereits nicht mehr erfüllt.

Vorkommen von Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.²⁵

□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Bodennutzungen und zukünftigen Entwicklungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich.

2.1.3 Wasser

□ *Derzeitiger Zustand*

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserhochstand im Plangebiet liegt bei 5 dm unterhalb der Geländeoberfläche (GOF); der mittlere Grundwassertiefstand beläuft sich auf 10 dm unterhalb der GOF.²⁶ Letzterer wurde anthropogen abgesenkt. Der Grundwasserkörper „Mittlere Ems Lockergestein links“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird ebenfalls als gut bewertet.²⁷ Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Die Grundwasserneubildung beträgt, je nach Lage innerhalb des Plangebietes, zwischen 100 bis 200 mm/a und 200 bis 250 mm/a.²⁸

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Stillgewässer, die als Löschteiche und zur Entnahme von Sand dienen.

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.²⁹

□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Grundwasserbedingungen und der Oberflächengewässer bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht abzuleiten.

²⁴ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: August 2022)

²⁵ NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: August 2022)

²⁶ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: August 2022)

²⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. WRRL. Hannover. (Zugriff: August 2022)

²⁸ NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: August 2022)

²⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Hydrologie. Hannover. (Zugriff: August 2022)

2.1.4 Klima und Luft

□ **Derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“, und ist somit durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 700 mm.³⁰

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

□ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit einer relevanten Änderung der lufthygienischen Situation im Vergleich zur aktuellen Situation im Plangebiet zu rechnen.

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

□ **Derzeitiger Zustand**

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.³¹

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird von den gewerblichen Hallen geprägt, weist jedoch auch einen relativ hohen Gehölzanteil auf (z. B. im Norden und im Süden des Gewerbebetriebes). Das südliche Plangebiet und die angrenzende, offene Landschaft ist nahezu gehölzfrei und wird landwirtschaftlich genutzt. Lediglich entlang von Straßen und Gräben sowie auf Wohngrundstücken sind Gehölze vorhanden.

□ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einem Fortbestand der aktuellen Nutzung und somit des aktuellen Landschaftsbildes zu rechnen.

2.1.6 Mensch

□ **Derzeitiger Zustand**

³⁰ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: August 2022)

³¹ Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte, z. B. Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität, von Bedeutung.³²

Gewerbelärm

Das Plangebiet unterliegt einer Gewerbenutzung sowie einer landwirtschaftlichen Nutzung im Süden. Von dem innergebietlichen Gewerbebetrieb wirken Lärmimmissionen auf die Wohnnutzungen.

Landwirtschaft

Des Weiteren ist von landwirtschaftlichen Lärm- und Geruchsmissionen auszugehen, die auf das Plangebiet einwirken. Lärmintensive maschinelle Arbeiten konzentrieren sich eher während der Erntezeit. In der Regel erfolgen sie nicht während der Nachtzeiten, allerdings kann dies zum einen aufgrund der Wetterlage erforderlich werden, zum anderen haben die vergangenen Jahre gezeigt, dass aus ökonomischen Gründen häufiger eine Bewirtschaftung bis in die Nacht erfolgt ist. Geruchsbelastungen entstehen hauptsächlich durch die Ausbringung von Gülle im Frühjahr; bei einer Grünlandnutzung erfolgt ebenfalls nach der Mahdabfuhr eine Ausbringung von Gülle. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung sind diese Vorbelastungen für den ländlichen Raum üblich und als solche im Plangebiet hinzunehmen.

Nordöstlich und südwestlich befinden sich in ca. 250 m bzw. 500 m Entfernung zwei tierhaltende Betriebe, von denen Geruchsmissionen auf das Plangebiet einwirken können.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einer Weiterführung der bisherigen Nutzung zu rechnen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgüter sind die Gebäude, Gehölzbereiche und die landwirtschaftliche Nutzfläche zu nennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst von einer Weiterführung der bisherigen Nutzung auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum

³² Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß hinaus eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

□ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Allgemeine Wechselwirkungen sowie die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind bereits in den vorstehenden Kapiteln integriert.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt o. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzung bestimmt:

- Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Absicherung für die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes geschaffen werden. Zudem wird ein Raum für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe geschaffen. Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Gehölze und Gewässer im Westen des Plangebietes bleiben erhalten. Die südliche Erweiterungsfläche wird durch Anpflanzungen eingegrünt.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d. h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Überplanung der Ackerfläche und der Gehölze geht der Lebensraum von Tieren und Pflanzen verloren. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen.

Entlang der südwestlichen, südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze wird eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dadurch entsteht ein neuer Lebensraum von Tieren und Pflanzen.

Bei den Gebäuden des Gewerbebetriebes ist eine Bestandsübernahme anzunehmen. Die im Plangebiet vorhandenen Feuerlöschteiche und die im Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Gehölze bleiben ebenfalls erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind in diesem Abschnitt des Plangebietes daher nicht ersichtlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt sind aufgrund des geringen Artenspektrums nicht ersichtlich.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden großflächige Neuversiegelungen im Plangebiet ermöglicht (vgl. Tabelle unter 2.3.2). Aufgrund der Neuversiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes, als Filter- und Puffermedium für stoffliche Einwirkungen sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte dauerhaft unterbunden. Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt.

Im Bereich der bereits versiegelten Flächen ist mit keiner weiteren Beeinträchtigung zu rechnen.

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 wurde ein Oberflächenentwässerungsgutachten³³ erstellt. Das auf den zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in die bereits bestehenden Feuerlöschteiche eingeleitet werden. Weiterhin wird innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ein Regenrückhaltegraben angelegt.

Durch die Planung ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Durch die Neuversiegelung wird das Klima kleinräumig innerhalb des Plangebietes verändert. Eine großräumige Änderung des Klimas ist jedoch nicht ersichtlich. Um die Auswirkungen auf das Klima zu minimieren wird entlang der südwestlich, südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zudem werden ein Großteil der im nordwestlichen Plangebiet vorhandenen Gehölze als zu erhalten festgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft werden nicht begründet.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Gewerbehallen bereits vorbelastet. Die Höhe der Hallen der Erweiterungsfläche orientiert sich am derzeitigen Bestand. Das Landschaftsbild

³³ Entwurfsbearbeitung NWP Planungsgesellschaft mbH – Vorabzug – Änderungen vorbehalten

wird sich durch diese Bebauung daher nicht wesentlich ändern. Zudem sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die die Sichtbarkeit der Hallenkomplexe langfristig verringern oder vermeiden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Planung nicht begründet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Zur Erfassung und Bewertung der Lärmimmissionen im Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten³⁴ erstellt. Im Ergebnis wurde das Plangebiet aufgeteilt und mit Emissionskontingenten versehen. Tieferegehende Informationen zum Immissionsschutz sind in Teil I der Begründung aufgeführt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zudem eine geruchstechnische Untersuchung³⁵ durchgeführt. Dabei wurde die Gesamtbelastung an Geruchsemissionen, die durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe hervorgerufen werden, im geplanten Gewerbegebiet untersucht. Die Ermittlung der Geruchsemissionen wurde gemäß der TA Luft³⁶ durchgeführt. Das Untersuchungsergebnis zeigt, dass der für Gewerbegebiete zulässige Immissionswert von 15% der Jahresstunden im nördlichen Bereich überschritten wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. 92 werden keine Störfall-Betriebe ermöglicht.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch sind nicht ersichtlich.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Da keine Kulturgüter im Plangebiet bekannt sind, ergeben sich auch keine Auswirkungen.

Teile der Waldfläche sowie einzelne Gehölze und die Ackerfläche gehen als Sachgut verloren.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen:

³⁴ Zech Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 15513.1/01 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Hebelermeer“ in 49767 Twist. Lingen, den 06.07.2020

³⁵ Zech Umweltanalytik GmbH; Ergebnisbrief Nr. LG15513.2/02. Geruchstechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Hebelermeer“ in 49767 Twist. 28.02.2022

³⁶ TA Luft: Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft), Dezember 2021.

- Die im Nordwestend des Plangebietes vorhandenen Gehölze und Gewässer werden als zu erhalten festgesetzt. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima, Wasser und das Landschaftsbild minimiert.
- Weiterhin wird entlang der südwestlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, dadurch werden ebenfalls die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima, Wasser und Landschaftsbild minimiert.
- In dem westlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu minimieren.
- Der Bebauungsplan setzt Maße der baulichen Nutzung fest, die sich an der bereits bestehenden Bebauung orientieren. Dadurch kann sich die zusätzliche Bebauung an das Landschaftsbild anpassen.
- Zum Schutz vor gewerbebedingten Lärmbelastungen werden Lärmkontingente im Plangebiet festgesetzt, um die Gesundheit des Menschen zu schützen und die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu minimieren.

Darüber hinaus sind jedoch weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestandes sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 - 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei der Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen den Lebensraum von Tieren und Pflanzen und das Schutzgut Boden.

plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die im Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Gehölze und Gewässer werden als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin wird entlang der südwestlichen, westlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es wird die folgende Festsetzung getroffen:

- Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche ist eine dichte Bepflanzung aus heimischen Gehölzen der untenstehenden Liste anzulegen. Die Pflanzung in einer Breite von 5 m ist dreireihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von etwa 1,5 m anzulegen. Zu verpflanzen sind zweimal verpflanzte Sträucher bzw. leichte Heister mit einer Höhe von 60/100 cm und mehr. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- Gehölzartenauswahl:

Großkronige Bäume		Sträucher und kleinere Bäume	
<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
		<i>Euonymus europaeus</i>	Gemeines Pfaffenhütchen
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix Caprea</i>	Salweide	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
		<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
		<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
		<i>Salix cinera</i>	Grauweide
		<i>Salix repens</i>	Kriechweide
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Trotz der Maßnahmen verbleibt ein Kompensationsbedarf.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags³⁷ vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertstufen zugeordnet, wobei die Wertstufe 0 den niedrigsten Wert darstellt und Wertstufe 5 den höchsten.

Bestand

Biotoptypen	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Acker (A)	63.874	1	63.874
Artenarmer Scherrasen (GRA)	1.663	1	1.663
Strauch-Baumhecke (HFM)	678	3	2.034
Siedlungsgehölz (HSE)	2.864	3	8.592
locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	239	0	0
Lagerplatz (OFL)	3.114	0	0
Gewerbegebiet (OGG)	9.429	0	0
Weg (OVW)	330	0	0
Parkwald (PAW)	3.848	4	15.392
neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	946	1	946
naturfernes Stillgewässer (SX)	3.550	2	7.100
Laubforst (WXH)	6.165	4	24.660
Summe	96.700		124.261

Planung (Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92)

Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Gewerbegebiet, davon	78.726		
versiegelt (80%)	62.981	0	0
unversiegelt (20%), davon	15.745		
Fläche zum Anpflanzen	2.848	3	8.544
Restfläche, z. B. GRT	12.897	1	12.897
Private Straßenverkehrsfläche, davon	811		
versiegelt (90%)	730	0	0
unversiegelt (20%), z.B. GRT	81	1	81
Private Grünfläche: Parkanlage und Regenrückhaltebecken mit Erhalt	11.498	3	34.494
Private Grünfläche: Regenrückhaltebecken	3.970	1	3.970
Private Grünfläche zum Anpflanzen	1.695	3	5.085
Summe	96.700		65.071

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch das Bilanzierungsdefizit von **59.190 Werteinheiten** verdeutlicht.

Die Kompensation wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.

³⁷ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover

Im zentralen Plangebiet befindet sich ein Laubforst, der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zum Teil überplant wird. Es muss eine Waldumwandlung durchgeführt werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Der Bebauungsplan Nr. 92 wird aufgestellt, um einen ortsansässigen Gewerbebetrieb die Erweiterung an dessen Standort zu ermöglichen und weitere Gewerbebetriebe anzusiedeln. Die Maße der baulichen Nutzung orientieren sich an der bereits bestehenden Bebauung, daher kann sich eine zusätzliche Bebauung in das Landschaftsbild einfügen. Zudem werden entlang der Plangebietsgrenze Anpflanzflächen festgesetzt. Um die schadlose Oberflächenentwässerung zu ermöglichen, werden Flächen für Regenrückhaltebecken festgesetzt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung der Planung nicht abgeleitet.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2021)³⁸
- Die Bewertung der Biotoptypen und die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt anhand des Niedersächsischen Städtetags³⁹
- Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Aspekte wurde eine faunistische Potenzialanalyse erstellt.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers⁴⁰, des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz⁴¹, des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Emsland⁴² und des Niedersächsischen Landschaftsprogramms⁴³ ausgewertet.

³⁸ Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN, Stand März 2021

³⁹ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover

⁴⁰ NIBIS® Kartenserver (2014) des Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie, und Geologie (LBEG), Hannover

⁴¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Umweltkartenserver

⁴² Landkreis Emsland (2001): Landschaftsrahmenplan.

⁴³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Niedersächsisches Landschaftsprogramm.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.⁴⁴

a. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 - 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 - 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden.

6.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Twist beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes. Zudem wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Raum für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe geschaffen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 96.700 m².

Durch die Planung entstehen keine Konflikte mit der Schutzgebiets-Verordnung der nach Naturschutzrecht geschützten Objekte oder Schutzgebiete. Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete werden nicht erwartet.

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Damit ist auf der Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

Das Plangebiet besteht aus einem Gewerbebetrieb mit Nebenanlagen, einem Ziergarten, einer Lagerfläche, einem Weg, zwei Löschteiche, Sträuchern und Gehölzen, Ruderalfluren, einer größeren Gehölzfläche, einem Laubforst und einer Ackerfläche.

⁴⁴ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere Ackerflächen, Wohnbebauung sowie Straßen.

Das Plangebiet wird im Landschaftsrahmenplan als Integrationsfläche sekundärer Planungspriorität dargestellt. Ein spezielles Entwicklungskonzept ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Die Entwicklung des ortsansässigen Gewerbebetriebes widerspricht keinen Zielen des Landschaftsrahmenplans. Konflikte werden daher nicht erwartet.

Der südliche Abschnitt des Plangebietes befindet sich in einem Bereich der Neubewertung des Moorschutzprogrammes (1994). Das Plangebiet befindet sich nach dem niedersächsischen Landschaftsprogramm in einem Gebiet der Moorböden und kohlenstoffreichen Böden gem. Programm Niedersächsische Moorlandschaften.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch die Neuversiegelung bestimmt. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen den Lebensraum von Tieren und Pflanzen und das Schutzgut Boden.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zudem werden die im Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Bäume und Sträucher als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin wird eine private Grünfläche für ein Regenrückhaltegraben festgesetzt.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch das Bilanzierungsdefizit von **59.190 Werteinheiten** verdeutlicht.

Die Kompensation wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN, Stand März 2021
- Entwurfsbearbeitung NWP Planungsgesellschaft mbH – Vorabzug – Änderungen vorbehalten
- Landkreis Emsland (2001): Landschaftsrahmenplan.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: August 2022)
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Niedersächsisches Landschaftsprogramm.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>
- Schrödter, W., Habermann-Nieß, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004
- TA Luft: Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft), Dezember 2021.
- Zech Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 15513.1/01 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Hebelermeer“ in 49767 Twist. Lingen, den 06.07.2020
- Zech Umweltanalytik GmbH; Ergebnisbrief Nr. LG15513.2/02. Geruchstechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Hebelermeer“ in 49767 Twist. 28.02.2022

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Abrissarbeiten sind nicht bekannt. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine betriebliche Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes zu ermöglichen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Der südliche Bereich des Bebauungsplanes ist bisher unversiegelt. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Neuversiegelung und betreffen voraussichtlich den Lebensraum von Tieren und Pflanzen und das Schutzgut Boden.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Innerhalb des Zeitraumes der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten. Der Bebauungsplan setzt Lärmkontingente fest.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Planungsbedingt sind mit dem Gewerbegebiet, den Anpflanzflächen und den Flächen für die Regenrückhaltung keine besonderen Risiken ersichtlich. Mit der zulässigen Nutzung sind keine Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit dem Vorhaben werden keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
a) Auswirkungen auf ...														
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Tiere.	
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Pflanzen.	
Fläche	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme.	
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme.	
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es werden Flächen für die Regenrückhaltung festgesetzt.	
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.	
Klima	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.	
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.	
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es wird keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes begründet.	
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Ein großes Artenspektrum konnte nicht nachgewiesen werden.	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.	

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Es wurde ein Schallgutachten und ein Geruchsgutachten erstellt.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturgüter sind nicht bekannt.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Verlust von Ackerland, Gehölze und einer Waldfläche.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei der Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Konflikte mit dem Landschaftsrahmenplan werden nicht erwartet.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschrei-	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

ANHANG

- Biotypenplan