



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

E N T W U R F

Gemeinde Twist

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 75

„Südlich der B 402“

BEGRÜNDUNG



Stand: Mai 2018

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück

Telefon: 0541/957 33-0
Telefax: 0541/957 33 33
www.nlg.de
info-osnabrueck@nlg.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Geltungsbereich	3
2. Notwendigkeit der Planaufstellung	4
3. Planungsvorgaben	5
3.1 Raumordnerische Vorgaben	5
3.2 Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan	7
3.3 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Twist	7
3.4 Dorferneuerungsplanung Schöningsdorf	8
4. Bestehende Rechtsverhältnisse	8
5. Bestand und Nutzungen	9
6. Verkehrssituation	11
7. Immissionen	12
7.1 Geruchsimmissionen	12
7.2 Schallimmissionen	13
7.2.1 Gewerbelärm	14
7.2.2 Verkehrslärm	16
8. Altlasten	17
9. Inhalt der Planung	17
9.1 Art der baulichen Nutzungen	17
9.2 Maß der baulichen Nutzung	19
9.3 Bauweise	19
9.4 Überbaubare Grundstücksflächen	20
9.5 Grünordnerische Festsetzungen	20
10. Flächenbilanz	21
11. Erschließung	21
11.1 Verkehrserschließung	21
11.2 Oberflächenentwässerung	24
11.3 Wasserversorgung	26
11.5 Energieversorgung	27
11.6 Telekommunikation	28
11.7 Abwasserbeseitigung	29
11.8 Abfallbeseitigung	30
11.9 Brandschutz	30
12. Beteiligungsverfahren gemäß BauGB	31
12.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	31
12.2 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	31
13. Berücksichtigung von Natur und Umwelt	31
14. Hinweise	35
15. Verfahrensvermerke	36

II. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 75 „Südlich der B 402“ und zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

aufgestellt vom Büro für Landschaftsplanung Richard Gertken, Werlte vom 19.04.2018 mit folgenden Anlagen:

1. Biotoptypen -Bestandsaufnahme-
2. Spezielle artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung (saP)
3. Darstellung der externen Kompensationsmaßnahmen

Anlagen

Anlage 1:

Oberflächenwasserbewirtschaftung im B-Plangebiet Nr. 75 Gewerbegebiet „Südlich der B402“ in der Gemeinde Twist – OT Schöninghsdorf – Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan, aufgestellt von LINDSCHULTE Ingenieures. mbH Emsland, Meppen vom 26.02.2018

Anlage 2:

Geruchstechnische Untersuchung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 75 „Südlich der B 402“ in der Gemeinde Twist, Bericht Nr. 269.5/01, aufgestellt von Wenker & Gesing, Gronau vom 16.07.2014

Anlage 3:

Schalltechnischer Bericht Nr. LL7257.1/04 zur Ermittlung der Lärmsituation im Bereich des Plangebietes Nr. 75 „Südlich der B402“ in der Gemeinde Twist, aufgestellt vom Büro ZECH in Lingen vom 28.03.2018

1. Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Geltungsbereich

Die Gemeinde Twist liegt an der Westgrenze des Landkreises Emsland mit über 15 km gemeinsamer Grenze zu den Niederlanden.

Überregional erschlossen ist die Gemeinde über die Bundesstraße 402 (E 233), die Landesstraßen 46 und 47 sowie die Autobahnanschlüsse Twist (22), Meppen (21) und Haren Wesuwe (20) der Emslandautobahn A 31 (BAB Ruhrgebiet – Emden).

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Twist im Ortsteil Schöninghsdorf, westlich der Fehndorfer Straße (K 202), südlich der B 402 und nördlich des Ortszentrums von Schöninghsdorf. Östlich der Fehndorfer Straße verläuft der Süd-Nord-Kanal (siehe auch untenstehende Übersichtskarte).



Quelle: Internetseite der Gemeinde Twist

Das Plangebiet wird wie im unten stehenden Lageplan ersichtlich folgendermaßen abgegrenzt:



Quelle: Planunterlagen LGLN

Das Geltungsbereich des Plangebietes umfasst folgende Flurstücke 1/99,1/69 teilweise, 1/62 teilweise, 1/96 und 1/98 in der Flur 45 Gemarkung Twist und hat eine Größe von ca. 13,88 ha.

2. Notwendigkeit der Planaufstellung

Die städtebauliche Zielsetzung dieses Verfahrens besteht in der Schaffung von Gewerbeflächen, die auch neuen ansiedlungswilligen Interessenten einen optimalen Standort anbieten. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch sehr gut an die B 402 und damit an das überörtliche Netz angebunden. Die B 402 ist eine West-Ost-Verbindungsachse mit Anschluss an die A 31 (Ruhrgebiet – Nordseeküste) und über die B 213 an die A 1. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist in der Vorbereitung zum Ausbau der B 213 von Meppen nach Cloppenburg. Beide Bundesstraßen haben einen erhöhten Anteil von Schwerlastverkehr.

In der Zwischenzeit erfolgt die Auslegung der Planfeststellung gemäß § 17 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) für den Umbau der Anschlussstelle Bundesstraße 402 (E 233)/ Kreisstraße 202 im Ortsteil Schöninghsdorf der Gemeinde Twist vom 12.02.2018 bis zum 14.03.2018. Die vorliegende Planung ist bereits an der o. g. Planung ausgerichtet worden. Entsprechende Abstimmungen sind mit dem Träger der Straßenbaulast vorgenommen worden.

Bereits vor einigen Jahren (2007) bestand die Absicht, im Plangebiet sowohl einen Autohof (Tank- und Raststätte) anzusiedeln und die übrige Fläche als Gewerbegebiet zu nutzen. Damals wurden schon Konzepte entwickelt. Diese Pläne sind aber nicht weiter forciert worden.

Mittlerweile verdichtet sich die Nachfrage an Gewerbegebietsgrundstücken an einem verkehrstechnisch sehr guten Standort.

Aus diesen Gründen wird bedarfsgerecht ein Gewerbegebiet an diesem Standort in dieser Größe angeboten und geplant, um ein ergänzendes Angebot an Gewerbeflächen in der Gemeinde zu schaffen.

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim, Osnabrück schrieb in ihrer Stellungnahme vom 27.05.2014:

„... vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen zur oben genannten Bauleitplanung und damit zur Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Unsere Stellungnahme gilt für beide Aufstellungsverfahren.

Die Planungsabsicht der Bauleitplanung - wie jeweils unter der Nr. 2 "Notwendigkeit der Planaufstellung" im Erläuterungsbericht zur 22. Flächennutzungsplanänderung bzw. in der Begründung zur Planaufstellung beschrieben - wird von uns begrüßt. Denn mit der Bauleitplanung wird eine Angebotsplanung der Gemeinde Twist möglich, um in der Gemeinde ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechend benötigte Flächen zur Verfügung stellen zu können.

Damit handelt es sich bei dieser Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a u. c BauGB auch um eine wirtschaftsfördernde Maßnahme der Gemeinde und führt zur Schaffung, Sicherung und Erhalt von Arbeitsplätzen in der Arbeitsmarktregion.

Die geplante Gewerbegebietsfläche ist durch die unmittelbare Lage an der B 402 direkt am überregionalen Verkehrsnetz sehr verkehrsgünstig gelegen. Damit verfügt das Gewerbegebiet als Ansiedlungskriterien über einen hoch zu bewertenden positiven Standortfaktor. Aber

auch die Gesamtgröße des Gewerbegebietes, die einen jeweiligen großzügigen Flächenzuschnitt der einzelnen Betriebsflächen ermöglicht, ist ein attraktiver Standortvorteil.

Aus unserer Sicht sind aus den bekannten besonderen städtebaulichen Gründen die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan unter Nr. 1 zum Ausschluss von Einzelhandel bzw. Nr. 2 zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet zu begrüßen. Der Ausschluss von Einzelhandel an diesem Standort soll städtebauliche Fehlentwicklungen (Ladenleerstände) im Ortszentrum bzw. in den Ortsteilzentren von Twist oder auch in den Nachbargemeinden verhindern.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll zur Vermeidung eines städtebaulichen "Trading down-Effekts" im bzw. um das Plangebiet beitragen und zum Erhalt des Gebietscharakters "Gewerbegebiet" mit produzierendem oder verarbeitendem Gewerbe beitragen.

Nicht nur aus Lärmschutzgründen, sondern auch zum Erhalt des Gebietscharakters "Gewerbegebiet" mit produzierendem oder verarbeitendem Gewerbe trägt auch der Ausschluss von ansonsten nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebsleiterwohnungen) unter Nr. 4 im Bebauungsplan bei. Diese Festsetzung ist aus unserer Sicht auch aus städtebaulichen Gründen zu begrüßen.

Zu den ausschließenden Festsetzungen siehe auch die Erläuterungen unter der Nr. 7.2.1 "Gewerbelärm" bzw. Nr. 9.1 "Art der baulichen Nutzungen" in der Begründung zur BPlanaufstellung.“

Die Informationen und Ansichten der Industrie- und Handelskammer werden zur Kenntnis genommen und unterstützen die Planungsabsicht der Gemeinde Twist zur Ausweisung dieses Standortes als Gewerbegebiet.

Die Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und die Nichtzulassung von Betriebsleiterwohnungen werden von der IHK unterstützt.

Die Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandel sind zum Auslegungsentwurf nochmals abgestimmt und ergänzt worden.

3. Planungsvorgaben

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Im Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) § 1 „Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung“ heißt es wie folgt:

(2) Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüchen an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind

1. die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft und in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu gewährleisten,
2. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen,
4. Gestaltungsmöglichkeiten der Raumnutzung langfristig offen zu halten,

5. die prägende Vielfalt der Teilräume zu stärken,
6. gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen,
7. die räumlichen und strukturellen Ungleichgewichte zwischen den bis zur Herstellung der Einheit Deutschlands getrennten Gebieten auszugleichen,
8. die räumlichen Voraussetzungen für den Zusammenhalt in der Europäischen Gemeinschaft und im größeren europäischen Raum zu schaffen.

Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

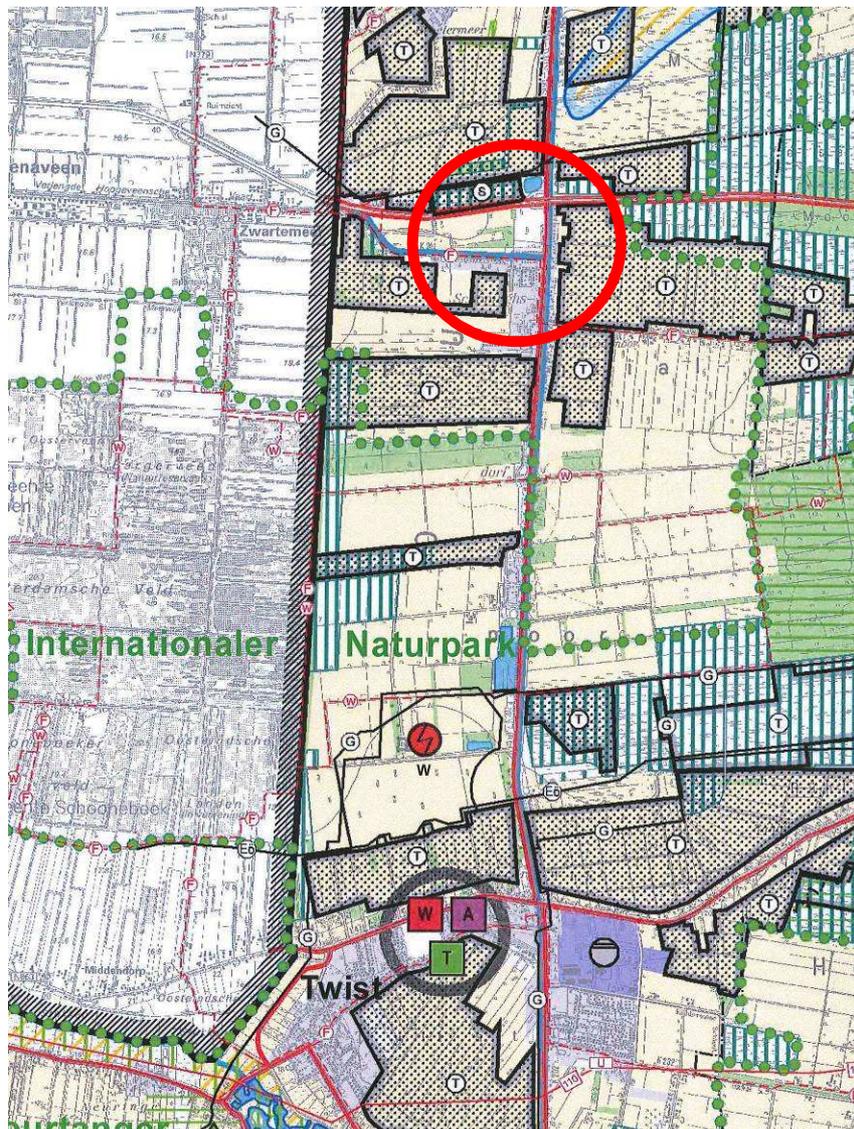
I Bundesraumordnungsprogramm (BROP)

> daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

> daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)



Karte RROP 2010 (Ausschnitt)

Die Gemeinde Twist als Grundzentrum ist ein Standort mit Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Arbeitsstätten und Entwicklungsaufgabe für den Tourismus.

Im Planteil des RROP für den Landkreis Emsland aus dem Jahr 2010 (siehe oben) ist das Plangebiet ohne Darstellung.

Nördlich, nordöstlich, östlich und südwestlich befinden sich Vorranggebiete für den Torfabbau. Nördlich der B 402 befindet sich auch ein Vorranggebiet zum Abbau von Sand.

Direkt westlich des Plangebietes ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft mit eingelagerten Vorbehaltsflächen für den Wald.

Südlich des Plangebietes verläuft auf der Zollstraße ein bedeutsamer Wanderweg zum Fahrradfahren, der weiter in die Niederlande führt.

3.2 Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein Gutachten, der die Belange der Natur und Umwelt auf Kreisebene darstellt. Nähere Aussagen zum Plangebiet sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Twist

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist (siehe unten) ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Abb. Flächennutzungsplan (o.M.)

Quelle:
Gemeinde Twist
Dorferneuerung Schöninghsdorf Februar 2010

Bürogemeinschaft Honnigfort-Brümmer, Haren (Ems)

Im Bereich des Plangebietes wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch die 22. Änderung im Parallelverfahren geändert. Das Plangebiet wird demnach als Gewerbefläche und als Verkehrsfläche dargestellt.

3.4 Dorferneuerungsplanung Schöninghsdorf

Laut Information der Gemeinde Twist auf ihrer Internetseite wurde nach langjährigen Bemühungen der Ortsteil Schöninghsdorf zum 01.07.2007 in das Förderprogramm zur Dorferneuerung aufgenommen. Die EU-Förderperiode umfasst die Jahre 2007 bis 2013.

Gemäß Beschluss des Gemeinderates wurde die Bürogemeinschaft Honnigfort-Brümmer aus Haren mit der Dorferneuerungsplanung Schöninghsdorf beauftragt.

In insgesamt 10 Sitzungen hat der Arbeitskreis „Dorferneuerung“ einen Planentwurf erarbeitet, der durch den Gemeinderat ab 17.12.2009 verabschiedet wurde. Der Dorferneuerungsplan wurde mit Schreiben vom 03.06.2010 durch das Amt für Landentwicklung anerkannt.

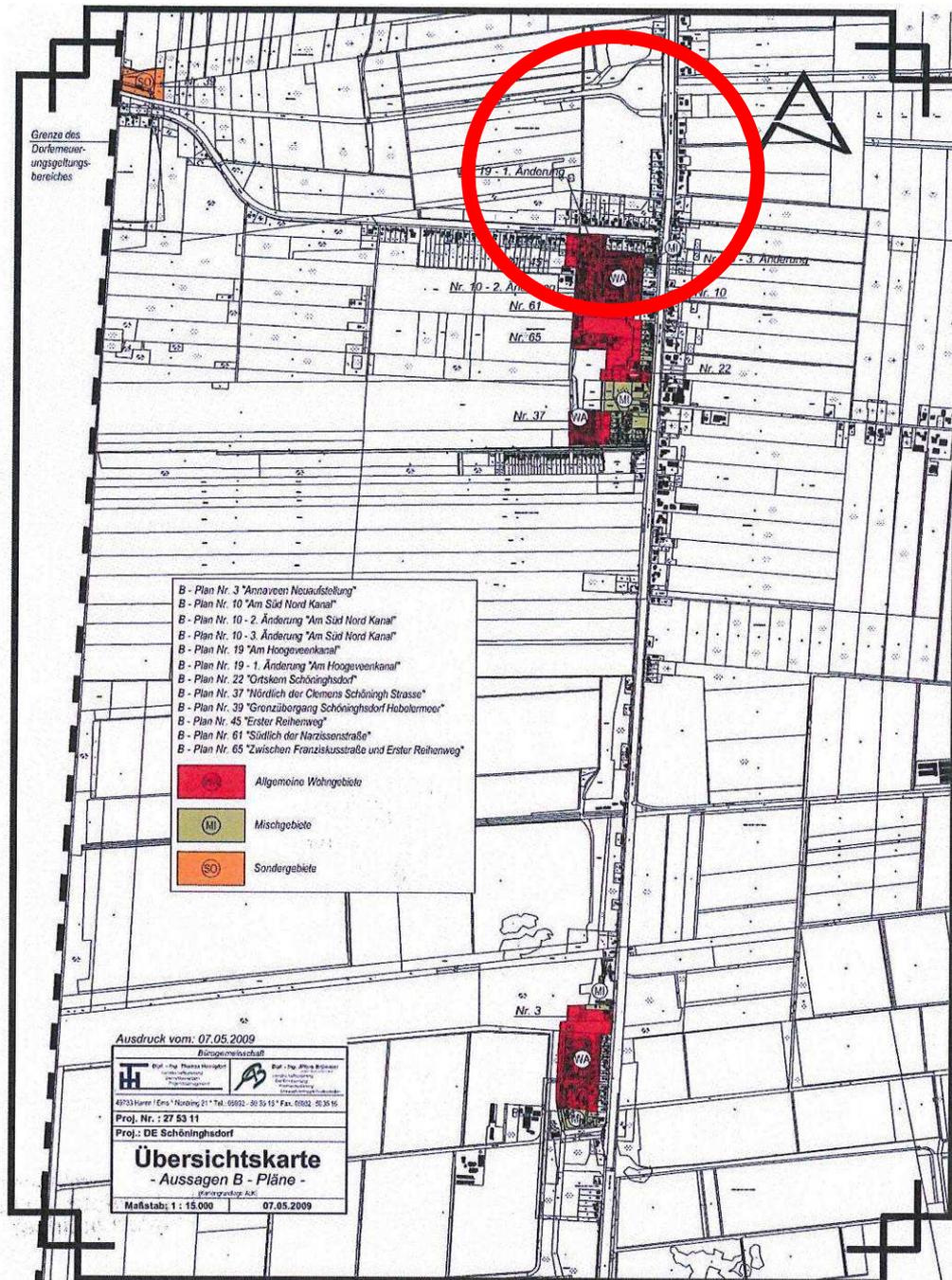
Für die Maßnahmenförderung wurde ein Zeitraum bis 2017 festgesetzt.

Der Dorferneuerungsplan Schöninghsdorf ist auf der Internetseite der Gemeinde Twist einzusehen.

Im Bereich verkehrliche Maßnahmen ist im Dorferneuerungsplan auch für den nördlichen Ortseingang ein Fahrbahnteiler auf der K 202 vorgesehen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Es besteht kein Bebauungsplan für das Plangebiet. Dies wird auch in der nachfolgenden Abbildung aus der Dorferneuerung Schöninghsdorf deutlich.



Quelle:
 Gemeinde Twist
 Dorferneuerung Schöninghsdorf Februar 2010
 Bürogemeinschaft Honnigfort-Brümmer, Haren (Ems)

5. Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Ackerfläche. In Nord-Süd-Richtung verläuft ein Graben in der Mitte des Plangebietes wie auch ein Graben am westlichen Rand. An der Fehndorfer Straße befinden sich entlang des Radweges Bäume.



K 202 Blick nach Norden, Ortsausgang
Quelle: NLG



K 202 Blick nach Norden, Bäume am Radweg
links geplantes Gewerbegebiet
Quelle: NLG

Westlich des Plangebietes sind Ackerflächen vorhanden. Die südöstliche und südliche Plan-
gebietsgrenze liegt an Wohnbebauung, die sowohl von der K 202 als auch von einer Ge-
meindestraße erschlossen wird.

Der östliche Bereich des Plangebietes bildet die K 202 (Fehndorfer Straße) in der erforderli-
chen Länge, die für die Umgestaltung der K 202 hinsichtlich der Erschließung des Gewerbe-
gebietes benötigt wird. Östlich der K 202 verläuft der Nord-Süd-Kanal.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Auf- bzw. Abfahrt von der B 402 zur K 202.



K 202 Blick nach Norden, Auf- bzw. Abfahrt
links geplantes Gewerbegebiet
Quelle: NLG

Weitere Ausführungen zum Bestand und zu den Nutzungen sind der Biotoptypkartierung des Umweltberichtes zu entnehmen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover ist in seiner Stellungnahme vom 19.05.2014 auf die vorhandenen Bodenverhältnisse hier Torfvorkommen eingegangen: „... aus Sicht des Fachbereiches **Rohstoffwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sind Flächen des Vorranggebietes Rohstoffgewinnung Torf (VRR) im Bourtanger Moores betroffen. Die Fläche wird im Landesraumordnungsprogramm mit der Ziffer 112.2 geführt.

Falls die betroffenen Flächen keine Torfaufgabe mehr haben, bestehen aus lagerstättenkundlicher Sicht keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Falls sich noch Torf auf den betroffenen Flächen befindet, muss dieser vor Errichtung von Gebäuden durch ein Torfabbau-Unternehmen qualifiziert entnommen werden. Der Torf ist als Rohstoff in der Substrat- und Blumenerdenherstellung einzusetzen und nicht ungenutzt an anderer Stelle zu deponieren.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.“

Im aktuellen Landesraumordnungsprogramm (i.d.F. der Neubekanntmachung 2017) wird das ehemalige Vorranggebiet Rohstoffgewinnung mit der Ziffer 112.2 nicht mehr dargestellt.

6. Verkehrssituation

Das Plangebiet liegt an bzw. innerhalb der K 202 (Fehndorfer Straße), die direkt am Plangebiet eine Auf- bzw. Abfahrt zur B 402 besitzt. Damit ist das überörtliche Verkehrsnetz sehr gut erreichbar. Das Plangebiet liegt in einer Länge von ca. 145 m in der Fehndorfer Straße an. In diesem Abschnitt befindet sich auch die Abfahrtsspur der Einmündung der B 402 auf die K 202.

Im Vorfeld der Planung wurden bereits alle anderen Alternativen zur Erschließung des Gewerbegebietes untersucht. Es gibt aufgrund der Örtlichkeiten (Bebauung, Wasserzüge mit Brücken ohne die erforderliche Schwerbelastbarkeit, zu schmale Wege, mangelnder Platz, Besitzverhältnisse, Abfahrt von der B 402) keine weiteren Anbindepunkte für die Erschließung.

Aus diesen Gründen wurde schon im Vorfeld der Planung das Gespräch mit dem Landkreis Emsland bezüglich einer Erschließung des Gewerbegebietes geführt. Dabei stellte sich heraus, dass eine verkehrsplanerische Untersuchung der K 202 in dem Bereich zwischen der Abfahrt von der B 402 nach Süden notwendig ist. Dabei sollte untersucht werden, ob die erforderlichen Aufstelllängen und Einmündungsbereiche, Straßenquerschnitte in der vorhandenen Straßenparzelle und Abschnitt zwischen der Abfahrt und der Wohnbebauung möglich ist.

Zur Durchführung dieser Untersuchung wurde ein externes Büro beauftragt, das nach einem Ortstermin und den erforderlichen Absprachen mit allen Beteiligten eine entsprechende Planung vorgelegt hat.

Der Plan wird als Anlage zur Begründung beigefügt.

Aufbauend auf dieser Planung wird der erforderliche Platzbedarf mit Lage und Gestaltung der K 202 und der neuen Zufahrt in das Gewerbegebiet Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Einmündung in das Gewerbegebiet kann auf dieser Grundlage verkehrstechnisch gelöst werden.

Aus diesen Gründen wird auf ein eigenständiges Verfahren für die Umgestaltung der K 202 verzichtet.

7. Immissionen

Immissionen können auf das Plangebiet als Geruchs- wie auch als Schallimmissionen einwirken.

7.1 Geruchsimmissionen

Zum Belang der Geruchsimmissionen hervorgerufen durch landwirtschaftliche Tierhaltung wurden in der nachfolgenden Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Meppen vom 15.05.2014 Bedenken geäußert:

„Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu der o. a. Planung aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung:

Das Plangebiet der 22. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 75 zur Größe von rd. 14 ha und der zukünftigen Nutzung als „Gewerbegebiet“, liegt innerhalb von Immissionsschutzradien landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Stallanlagen. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen somit Bedenken gegen die o. a. Planungen, da die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Entwicklung beeinträchtigt sein können. Details zu vorhandenen Immissionen sowie evtl. Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe können durch ein Gutachten geklärt werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine weiteren Bedenken gegen die o. a. Planungen, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und die daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen in keiner Weise Einschränkungen erfahren. Diese zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sollten als Vorbelastung in die Planung aufgenommen werden.

Ferner setzen wir voraus, dass bei den Ausgleichsmaßnahmen der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche möglichst gering gehalten wird.

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das o. a. Vorhaben keine Bedenken, da laut Planunterlagen kein Wald betroffen ist.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Zur Abarbeitung des Belangs der Geruchsimmissionen wurde eine geruchstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt als Bericht vor (Nr. 2629/5.01 des Büros Wenker & Gesing, Gronau vom 16.07.2014). Der Bericht ist dieser Begründung als Anlage 2 beigelegt. In der Zusammenfassung dieses Berichtes wird folgendes Ergebnis festgestellt:

„Unter Berücksichtigung der genehmigten Tierzahlen und der in Kapitel 4 dargelegten Geruchsstoffströme ergaben sich auf Basis einer TA Luft-konformen Ausbreitungsrechnung innerhalb des Plangebietes für die Bestandssituation Geruchsstundenhäufigkeiten von 6 bis 9 Prozent der Jahresstunden (entspricht relativen Häufigkeiten von 0,06 bis 0,09, belastungsrelevante Kenngröße).

Für den Planzustand, d. h. unter Berücksichtigung [von Erweiterungsüberlegungen], wurden Geruchsstundenhäufigkeiten von 10 bis 14 Prozent der Jahresstunden ermittelt (entspricht relativen Häufigkeiten von 0,10 bis 0,14, belastungsrelevante Kenngröße).

Der gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie in Gewerbe- und Industriegebieten einzuhaltenen Immissionswert von 0,15 wird damit sowohl in der Bestandssituation als auch im Planzustand unterschritten (siehe Kapitel 6)...“

Somit sind die Bedenken der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, in Meppen ausgeräumt.

7.2 Schallimmissionen

Zur Ermittlung und Beurteilung von Schallimmissionen auf das Plangebiet wie auch vom Plangebiet ausgehend auf die Umgebung ist eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro ZECH aus Lingen erstellt worden (Schalltechnischer Bericht Nr. LL7257.1/04 vom Ingenieurbüro ZECH, Lingen vom 28.03.2018 vgl. Anlage 3), die zu folgendem Ergebnis in der Zusammenfassung kommt:

„In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde die Geräuschsituation durch Gewerbe- und Verkehrslärmeinwirkungen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 75 "Südlich der B 402" der Gemeinde Twist in Twist-Schöninghsdorf ermittelt und beurteilt.

Im Rahmen dieser Planung wurden folgende Geräuschuntersuchungen durchgeführt:

- Geräuschemissionskontingentierung des Bebauungsplangebietes Nr. 75 mit dem Ziel, dass die Emissionskontingente des Bebauungsplanes Nr. 75 an jedem der schalltechnisch relevanten Immissionspunkte die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten oder unterschreiten. Eine Gewerbelärmvorbelastung ist im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen.
- Bewertung der zu erwartenden Verkehrslärmsituation im Plangebiet zur Sicherstellung des Lärmschutzes in der Lärmvorsorge - bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75.

Gewerbelärmsituation - Emissionskontingentierung

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Einwirkungsbereich des Bebauungsplangebietes bei Einhaltung der festzusetzenden Emissionskontingente L_{EK} (mit Zusatzkontingenten in Richtungssektoren gemäß DIN 45691) insgesamt im Bereich der

nächstgelegenen vorhandenen Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind.

Die Emissionskontingente L_{ek} mit den zugehörigen Zusatzkontingenten in den Richtungssektoren sind im Bebauungsplan mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen anzugeben. Die zugehörigen Vorschläge für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden im Kapitel 7.1 angegeben.

Durch diese Optimierung der Emissionskontingente mit richtungsabhängigen Zusatzkontingenten für den jeweiligen Sektor wird eine maximale Auslastung der möglichen Zusatzbelastung für Gewerbelärmwirkungen erreicht.

Dies bedeutet aber auch eine mögliche Einschränkung von ggf. weiteren Entwicklungen von Gewerbegebieten, da die Richtwerte in allen Sektoren zumindest an relevanten Immissionspunkten durch diese Planung bereits ausgeschöpft werden und somit weitere Gewerbegebiete zu keinen (relevanten) Überschreitungen im Sinne der TA Lärm beitragen dürften. Mögliche Einschränkungen betreffen auch ggf. geplante heranrückende Wohnnutzungen. Durch die Ausschöpfung der Richtwerte an der hier betrachteten vorhandenen Wohnbebauung wäre bei einem Heranrücken von vergleichbaren schützenswerten Nutzungen Richtwertüberschreitungen zu erwarten, die einer derartigen Entwicklung entgegen stehen würden.

Verkehrslärmsituation im Plangebiet

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zusätzlich die Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmsituation im Plangebiet - bezogen auf schützenswerte Nutzungen (hier Büros und ggf. Unterrichtsräume) - notwendig. Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wurde unter Zugrundelegung einer verkehrswirtschaftlichen Untersuchung für den Straßenverkehr auf der Europastraße E 233 mit vierspurigem Ausbau und der K 202 (Fehndorfer Straße) im Einwirkungsbereich des Plangebietes berechnet und beurteilt. Auf Grund des Ausschlusses betriebsgebundener Wohnnutzungen im Plangebiet ist eine Betrachtung der Geräuschsituation im Nachtzeitraum nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes ist die Gebietsausweisung von Flächen als Gewerbegebiet (GE) vorgesehen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) tags in Teilbereichen überschritten werden.

Somit sind für die tags schützenswerten Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in dem betroffenen Teilbereich Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Zur Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für das geplante Gewerbegebiet ermittelt und in der Anlage 7 dargestellt. Die zugehörigen Vorschläge für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden im Kapitel 7.2 angegeben.“

(Quelle: Schalltechnischer Bericht Nr. LL7257.1/04 vom Ingenieurbüro ZECH, Lingen vom 28.03.2018, Seite 2-3)

7.2.1 Gewerbelärm

Für den Bereich Gewerbelärm schlägt das schalltechnische Gutachten folgende Festsetzungen vor, die im Bebauungsplan übernommen werden:

„Gewerbelärm

Für die entsprechenden Festsetzungen zum Gewerbelärm sind die Teilflächen Fläche 1 bis Fläche 5 in der Planzeichnung zu kennzeichnen und die entsprechenden textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen. Hierfür empfehlen sich - bezogen auf das Plangebiet - folgende Ausführungen:

Gewerbelärmkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} der Teilflächen gemäß DIN 45691

Teilfläche	L_{EK} in dB(A) tags	L_{EK} in dB(A) nachts
Fläche 1	67	52
Fläche 2	59	44
Fläche 3	65	50
Fläche 4	56	41
Fläche 5	63	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die jeweiligen Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren tags und nachts		
Richtungssektor	Sektor von - bis	LEK,zus in dB(A)
Sektor A	141°-161°	0
Sektor B	161°-203	2
Sektor C	203°-234°	6
Sektor D	234°-85°	11
Sektor E	85°-141°	8
Referenzpunkt:	Gauß-Krüger-Koordinaten x = 2.574.185 y = 5.843.765	UTM-Koordinaten x = 32.371.498,5 y = 5.843.000,5
Bezugsachse 0° Nord		

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

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

Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

7.2.2 Verkehrslärm

Für den Bereich **Verkehrslärm** ergeben sich folgende Aussagen und Festsetzungen aus dem Gutachten, die in den Bebauungsplan übernommen werden:

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Die Lärmpegelbereiche (LPB) V bis VI sind im Wesentlichen im nördlichen Teil des Plangebietes vorhanden und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Des Weiteren befindet sich ein kleiner Lärmpegelbereich (LPB V) im nördlichen Bereich an der Fehndorfer Straße und ist auch entsprechend gekennzeichnet.

Weitere detaillierte Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.
Die textlichen Festsetzungen sind dem Gutachten in dem Kapitel 7 ab Seite 24 enthalten.

Bezüglich des Ausschlusses von Betriebsleiterwohnungen wird auf die textliche Festsetzung Nr. 1.3 unter Kapitel 9.1 verwiesen.

8. Altlasten

Altlasten sind bisher nicht bekannt.

9. Inhalt der Planung

9.1 Art der baulichen Nutzungen

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, um den entsprechend beabsichtigten Nutzungszweck erfüllen zu können.

Zu den Zulässigkeiten von Nutzungen werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, die den Ausschluss von Nutzungen betreffen:

Textliche Festsetzung (TF) Nr. 1.1:

Ausschluss von Nutzungen - Einzelhandel

Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsagglomerationen, die die Wirkung von großflächigen Einzelhandelbetrieben entwickeln können, nicht zulässig.

Nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Nebensortimente von Einzelhandelsbetrieben mit ansonsten nicht nahversorgungs-/zentrenrelevantem Hauptsortiment dürfen einen Anteil von maximal 10 % an der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 80 m² umfassen.

Grundlage für die Zuordnung der Warengruppen ist die vom Rat der Gemeinde Twist am 28.04.2010 beschlossene „Sortimentsliste für die Gemeinde Twist“ (s. Anlage).

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Twist		
Tabelle 19: Sortimentsliste für die Gemeinde Twist		
Warengruppe	zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente
kurzfristiger Bedarf		
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmittel, Reformwaren ▪ Getränke, Tabakwaren ▪ Brot, Backwaren ▪ Fleisch-, Wurstwaren 	
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogerie- / Reinigungsartikel ▪ Kosmetikartikel ▪ pharmazeutische Artikel ▪ Sanitätswaren 	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Blumen / Zimmerpflanzen ▪ Tiere / zoologischer Bedarf ▪ Tierfutter 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freilandpflanzen ▪ Sämereien / Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf
mittelfristiger Bedarf		
Bücher, PBS, Schreibwaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher ▪ Zeitschriften ▪ Papier-, Schreibwaren ▪ Spielwaren ▪ Bastelbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung ▪ Wäsche / Miederwaren ▪ Schuhe ▪ Lederwaren ▪ Sportbekleidung ▪ Sportschuhe ▪ Sportartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportgroßgeräte
langfristiger Bedarf		
Elektrowaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrokleingeräte ▪ Elektrozubehör ▪ Leuchten / Lampen ▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“) ▪ Ton- / Bildträger ▪ Computer ▪ Telefone / Telefonzubehör ▪ Fotoartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Glas, Porzellan, Keramik (GPK) ▪ Geschenkartikel ▪ Haushaltswaren ▪ Kunst / Kunstgewerbe ▪ Heimtextilien ▪ Bettwaren ▪ Raumausstattungsartikel ▪ Kurzwaren / Handarbeitsartikel ▪ Wolle / Stoffe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbel ▪ Büromöbel ▪ Spiegel ▪ Küchen ▪ Matratzen
Sonstiger Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optikartikel ▪ Hörgeräte ▪ Uhren, Schmuck ▪ Fahrräder ▪ Musikalien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf ▪ Gartenbedarf, -möbel ▪ Baustoffe ▪ Werkzeuge, Maschinen ▪ Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen) ▪ Farben, Tapeten ▪ Teppiche, Bodenbeläge ▪ Kamine ▪ Markisen ▪ Campingartikel, Zelte, Campingwagen ▪ Motorradbedarf ▪ Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge ▪ Babyartikel
Quelle: GMA-Darstellung 2009 (nahversorgungsrelevante Sortimente kursiv)		

Die Festsetzungen basieren auf dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist. Sie dienen dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie des Ortszentrums von Schöninghsdorf vor Fehlentwicklungen (z.B. Leerständen). Gleichzeitig sollen nahversorgungsrelevante Sortimente als deutlich untergeordnete Rand-/Nebensortimente möglich bleiben.

Ebenfalls unerwünscht sind im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten. Daher wird folgende Festsetzung getroffen (TF 1.2):

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten, die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, gemäß § 1 (9) BauNVO unzulässig.

Bezüglich des Ausschlusses von Betriebsleiterwohnungen (siehe auch die Inhalte zur schalltechnischen Beurteilung wird die textliche Festsetzung Nr. 1.3 aufgenommen.

Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen

Ausgeschlossen sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Betriebsleiterwohnungen werden aus Gründen des Schallschutzes ausgeschlossen. Das bedeutet, dass beim Vorhandensein von Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet diese auch einen höheren Schutzanspruch vor Lärmeinwirkungen haben als der Gewerbebetrieb. Da das Gewerbegebiet ausschließlich zur gewerblichen Nutzung dient und schalltechnisch auch nur diese Ansprüche abgedeckt werden sollen, werden die Betriebsleiterwohnungen aus diesen Gründen ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan über die Grundflächenzahl und die Höhe der Gebäude bestimmt. Weitere Festsetzungen, z.B. zur Zahl der Vollgeschosse, werden nicht getroffen, um eine möglichst große Flexibilität für Ansiedlungswillige zu ermöglichen.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund der Ausnutzbarkeit der Flächen mit dem Höchstwert für GE-Gebiete mit 0,8 festgesetzt.

Höhe der Gebäude

Zum Schutz des Landschaftsbildes soll die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt werden.

Folgende textliche Festsetzung (TF Nr. 3) wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen vom Bezugshöhenpunkt bis Oberkante Dach, darf in den Gewerbegebieten 15 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, und technische Anlagen wie Filter, Rückkühlaggregate, Krahnbahnen etc.

Die maximale Höhe des Bezugshöhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist auf 18,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Bezugspunkte Höhe baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO: die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 15 m gilt innerhalb der jeweiligen Baugrenzen bzw. Abgrenzungen.

9.3 Bauweise

Im Bebauungsplan ist, soweit es erforderlich ist, die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen. Ist die Bauweise nicht festgesetzt, so sind die Vorschriften der offenen Bauweise anzuwenden

Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen die Länge von 50 m überschreiten, dabei sind Grenzabstände im Sinne des § 5 NBauO wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.

Die festgesetzte abweichende Bauweise dient zur Realisierung von Gebäuden, die den Anforderungen von Gewerbetreibenden entsprechen. Aus diesem Grund wird die Bauweise einem Gewerbegebiet typisch entsprechend festgesetzt.

Aus diesem Grund wurde folgende Festsetzung (TF Nr. 2) getroffen:

Abweichende Bauweise

Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen die Länge von 50 m überschreiten, dabei sind Grenzabstände im Sinne des § 5 NBauO wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vor- beziehungsweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (NBauO) im Bauwuch zulässig sind.

Ebenso wie die Bauweise regelt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ebenfalls nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche.

Während die zulässige Grundfläche nur einen rechnerischen Anteil der Grundstücksfläche bezeichnet, wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ein räumlicher Teil der Grundstücksfläche abgegrenzt.

Im Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubaren Flächen kennzeichnen. In der Regel werden von den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes bis zu den Baugrenzen ein Abstand von 3 m eingehalten.

Von der B 402 wird ein Abstand von 20 m eingehalten, dieser Bereich ist entsprechend gekennzeichnet und als Bereich, der von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Dies gilt gleichermaßen auch für die Fehndorfer Straße.

9.5 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß dem erarbeiteten Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung ergeben sich folgende grünordnerische Festsetzungen, die sowohl durch zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan als auch textlich (textliche Festsetzung Nr. 5) nachfolgend getroffen werden:

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Öffentliche Grünfläche (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

*Im Bereich der mit **EW (Erdwall)** gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein 2 m hoher Erdwall mit einem Wallfuß in einer Breite von 5 m, einer Wallkrone in 1 m Breite und Böschungsneigungen im Verhältnis 1 : 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Böschungen sind zweireihig versetzt mit Gehölzen der Pflanz-*

liste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Öffentliche Grünfläche „Zweckbestimmung Räumstreifen“

Die 5 m breite Fläche ist mit einer Landschaftsrasen-Mischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Sie darf nur einmal im Jahr gemäht werden, um sie dauerhaft gehölzfrei zu halten.

Pflanzliste

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>	<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sandbirke</i>	<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>	<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schw.Holunder</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>	<i>Taxus baccata</i>	<i>Eibe</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>	<i>Cornus sanguineum</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Ilex aquifolium</i>	<i>Stechpalme</i>		

Weitere Details sind den Erläuterungen im Umweltbericht zu entnehmen.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca. 13,85 ha
Verkehrsflächen:	ca. 1,41 ha
Landwirtschaftlicher Weg und Graben (Bestand)	ca. 0,39 ha
öffentliche Grünfläche:	ca. 0,59 ha
Nettobaulandfläche GE-Gebiete:	ca. 10,96 ha

11. Erschließung

11.1 Verkehrserschließung

Wie im Kapitel 6 Verkehrssituation erläutert musste die elementare Frage der Zufahrt in das Gewerbegebiet geklärt werden. Da alle anderen Möglichkeiten aus diversen Gründen nicht in Frage kommen, muss die Erschließung des Gewerbegebiets von der K 202 zwischen Ortsausgang und Auffahrt zur B 402 erfolgen.

Die vorhandene Situation (Kreisstraße, Radweg, Bäume etc.) wurde aufgenommen und darauf aufbauend wurde von einem externen Büro berechnet, ob und wie eine Zufahrt unter Berücksichtigung aller gesetzlichen Vorschriften und Planungen in das geplante Gewerbegebiet erfolgen kann. Diese Planung mit Darstellung der Zufahrt und des Ausbaus der K 202 Fehndorfer Straße liegt vor und sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Planung zeigt die Ausgestaltung der Fahrstreifen, Radweg, Fahrbahnteiler, Böschungen, Bankette und Mulden.

Bei der Planung war Rücksicht zu nehmen auf die Eigentumsverhältnisse, aber auch auf den Nord-Süd-Kanal, der direkt an der Fehndorfer Straße liegt und damit ein „unverrückbarer“ Verkehrsweg ist. Mit diesen beengten Platzverhältnissen ist die neue Zufahrt in das Gewerbegebiet zu schaffen.

Die Planung wurde mit den Beteiligten (Gemeinde, Landkreis Emsland und auch der NLStbV besprochen).

Die Planung ist in den Bebauungsplan aufgenommen und dargestellt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist um diesen Bestandteil erweitert worden. Somit wird auch die Umgestaltung der Kreisstraße durch das Bebauungsplanverfahren planerisch abgesichert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt als Anschluss an die neue Zufahrt über die Planstraßen A bis C mit einem Querschnitt von insgesamt 10,5 m. Diese Breite ist ausreichend für die Fahrbahnen und einen Streifen für Parkflächen, Grün (Bäume/Sträuchern) und Versorgungsleitungen.

Durch die Planstraßen werden einzelne Quartiere mit unterschiedlichen Möglichkeiten zur Grundstücksaufteilung und –größen für die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe angeboten. Die südliche Planstraße B ist so angelegt worden, dass im Süden des Plangebietes durch eine nicht so große Tiefe auch Grundstücke gebildet werden können für Gewerbetreibende mit Grundstückswünschen von ca. 1.500 m² bis 2.000 m² Größe.

Die Planstraßen B und C enden in Wendeanlagen, die einen Durchmesser von den erforderlichen 28 m aufweisen. Die Planstraße A „endet“ bisher an der westlichen Plangebietsgrenze. Über sie können die westlichen landwirtschaftlichen Flächen angefahren werden. Des Weiteren bietet sie auch Möglichkeit zur Anbindung, falls irgendwann die Absicht bestehen sollte, das Plangebiet nach Westen zu erweitern.

Am westlichen Plangebietsrand verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der in seinem Bestand so erhalten bleibt und dementsprechend auch festgesetzt wurde.

Außerdem kann dieser Weg auch die Funktion als Notfahrweg wahrnehmen und eventuell erforderliche öffentliche Leitungen aufnehmen, sowie als Gewässerräumstreifen dienen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen schrieb in ihrer Stellungnahme vom 24.04.2014:

„... vorgesehen ist im Parallelverfahren die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Twist sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Südlich der B 402“. Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Twist im Ortsteil Schönighsdorf, unmittelbar westlich der Kreisstraße 202 sowie unmittelbar südlich der Bundesstraße 402 im Bereich der südlichen Auf- und Abfahrtsrampe Schönighsdorf. In Bezug auf die Bundesstraße liegt das Plangebiet außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile einer Ortsdurchfahrt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) und auf Ebene des Bebauungsplanes die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Kreisstraße 202 durch die Herstellung eines neuen Knotenpunktes K 202 / Planstraße A vorgesehen.

Gegen die Planungen bestehen seitens des Geschäftsbereiches Lingen grundsätzlich keine Bedenken. Der seitens des GB Lingen beabsichtigte Umbau der Anschlussstelle B 402 / K 202 (südliches Anschlussrohr) ist in Planung.

Zufahrten und Zugänge vom Plangebiet zur Bundesstraße 402 dürfen gem. § 9 Abs. 1 FStrG nicht hergestellt werden.

Das Plangebiet ist entlang der Bundesstraße 402 und entlang der Auf- und Abfahrtsrampe auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG und § 16 NBauO).

Es ist sicherzustellen, dass aus dem Plangebiet keine störende Einflüsse (z.B. Blendwirkungen durch Scheinwerfer oder werbende Einrichtungen) entstehen können, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße vorzusehen.

Hinweis:

Von der Bundesstraße 402 und den Auf- und Abfahrtsrampen der Bundesstraße gehen erhebliche Emissionen aus. Von dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Den Planentwurf bitte ich mir zu gegebener Zeit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu übersenden.“

Die Informationen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Laufe des Planungsverfahrens wurde wiederum mit der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen Kontakt aufgenommen um das weitere Planverfahren abzustimmen.

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen:

Entlang der Bundesstraße 402 gilt die 20 m Bauverbotszone und die 40 m Baubeschränkungszone nach § 9 FStrG, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße.

Diese werden in den Bebauungsplanentwurf eingetragen und textlich gekennzeichnet mit:

**„20 m – Bauverbotszone gem. 9 Abs. 1 FStrG“
und**

„40 m – Baubeschränkungszone gem. 9 Abs. 2 FStrG“

Zu der Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) wird folgender Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

„Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesstraße 402 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen“.

Zu der Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) wird folgender Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

„Im Abstand von 20 m – 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden“.

Entlang der Bundesstraße 402 wird ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan festgesetzt.

Folgender Hinweis wird ebenfalls aufgenommen:

Zufahrten und Zugänge vom Plangebiet zur Bundesstraße 402 dürfen gem. § 9 Abs. 1 FStrG nicht hergestellt werden.

Das Plangebiet ist entlang der Bundesstraße 402 und entlang der Auf- und Abfahrtsrampe auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG und § 16 NBauO).

Es ist sicherzustellen, dass aus dem Plangebiet keine störende Einflüsse (z.B. Blendwirkungen durch Scheinwerfer oder werbende Einrichtungen) entstehen können, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße vorzusehen.

Hinweis:

Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast können keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Eine weitere Beteiligung wird erfolgen.

Der Landkreis Emsland, Meppen schrieb vom 16.05.2014 zum Belang des Straßenverkehrs:

„Die Detailplanungen hinsichtlich der Erschließung des Gewerbegebietes sowie sämtliche aus diesen Maßnahmen resultierenden Beschilderungs- und Markierungsarbeiten sind vorab mit der Verkehrskommission des Landkreises Emsland abzustimmen und verkehrsbehördlich anzuordnen. Insbesondere die zur Zeit geplante Führung des Radverkehrs ist zu überprüfen, da z. B. ein „freier Rechtsabbieger“ in Verbindung mit Radverkehr nicht mehr den aktuellen Regelwerken entspricht. Zudem ist zu prüfen, ob der Radverkehr untergeordnet über den Tropfen in der Einmündung der Erschließungsstraße zu führen ist.“

Die gesamte Planung hinsichtlich der Erschließung des Gewerbegebietes ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzustimmen.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechenden Abstimmungen werden rechtzeitig in der Erschließungsplanung vorgenommen.

Die Planung hinsichtlich der Führung des Radverkehrs wurde entsprechend den Hinweisen angepasst.

Entsprechende Beteiligungen bzw. Abstimmungen wurden und werden mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.

11.2 Oberflächenentwässerung

Am westlichen Plangebietsrand befindet sich ein Graben, der auch als Graben weiterhin gesichert wird.

Der Graben mitten im Plangebiet, der von Süden nach Norden fließt, muss aufgegeben werden, da er die Überbaubarkeit der zukünftigen Gewerbegebietsgrundstücke einschränkt.

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 101 „Ems II“ in Meppen schrieb in seiner Stellungnahme vom 14.05.2014:

„... seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 101 „Ems II“ bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Südlich der B 402“.

Sollten für Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 101 „Ems II“ nachweislich Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden auftreten, wird der Verband diese nach seiner Satzung und den damit verbundenen Veranlagungsregeln sowie dem Wasser-

haushalts- und dem Niedersächsischen Wassergesetz dem Antragsteller in Rechnung stellen.“

Die Informationen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 101 „Ems II“ werden zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.

Der Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Meppen hat am 15.05.2014 geäußert:

„... aus der Sicht des NLWKN als Träger Öffentlicher Belange (TÖB) wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Geschäftsbereich III: Gewässerbewirtschaftung / Flussgebietsmanagement
Zuständiger Ansprechpartner: Herr Funke, Tel.: 05931 / 406-137, Fax: 05931 / 406-100,
E-Mail: **Hans-Ulrich.Funke@nlwkn-mep.niedersachsen.de**

Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Anlagen, Messstellen des GLD sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

Anmerkung:

Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gemäß RdErl. des MU 13.10.2009 - 23-62018 - Gewässerkundlicher Landesdienst; Beratungspflicht und Beteiligungserfordernis nach §52 Abs. 3 NWG (alt)
Geschäftsbereich I: Betrieb und Unterhaltung Landeseigener Anlagen und Gewässer
Zuständiger Ansprechpartner: Unterzeichner

Zu der o.g. Bauleitplanung besteht von Seiten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz - Betriebsstelle Meppen - als Eigentümer und Unterhaltungspflichtiger des Süd-Nord-Kanal keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir gehen davon aus, dass Grundstücke und Anlagen des NLWKN für die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebietes an die K 202 nicht betroffen sind. Sollten jedoch Grundstücke in Anspruch genommen werden, ist der NLWKN rechtzeitig zu beteiligen.“

Die o. g. Informationen werden zur Kenntnis genommen. Der Entwurf zur Anbindung des Gewerbegebietes an die Fehndorfer Straße liegt vor und war auch Gegenstand des Vorverfahrens. Sollten sich Änderungen ergeben, werden sie in den Entwurf einfließen, der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Beteiligung kommen wird.

Der Landkreis Emsland, Meppen schrieb vom 16.05.2014 zum Belang der Wasser- und Bodenschutz, Abfallwirtschaft:

„Wasserwirtschaft

Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität, etc.) z. B. durch das Ableiten des Oberflächenwassers nach Versiegelung der Flächen wurden bisher nicht untersucht. Diese sind auf Grundlage wasserwirtschaftlicher Voruntersuchungen (Bodengutachten, Hydraulische Berechnungen, etc.) in der Umweltprüfung darzulegen und zu bewerten.

Im nachfolgenden Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung ist das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung prüffähig darzulegen. Die hieraus abzuleitenden Vorgaben zur Entwässerung sind im Bebauungsplan festzuschreiben und die notwendigen Wasserrechtsanträge bis zur Entscheidungsreife voranzubringen.

Hinweise:

Gewässerrandstreifen wirken sich positiv auf die Gewässergüte und den Naturhaushalt des Gewässers aus. Sie bilden eine Pufferzone zwischen Gewässer und Nutzflächen. Darüber hinaus kann diesem Streifen bei ausreichender Abmessung eine weitere Bedeutung zukommen. Ab einer Breite von 4,0 m gemessen von der Böschungsoberkante kann dieser Streifen zusätzlich als Räum- und Unterhaltungstreifen zur Pflege der Gewässer/Verbandsgewässer genutzt werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung können auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht beurteilt werden.“

Durch das Büro Lindschulte wurde ein Konzept zur Oberflächenwasserbewirtschaftung im B-Plangebiet Nr. 75 Gewerbegebiet „Südlich der B402“ in der Gemeinde Twist – OT Schöninghsdorf und hierzu Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan aufgestellt. In diesem Konzept werden die u. a. die Geologie/Hydrogeologie, die Hydrologie und darauf aufbauen das Entwässerungskonzept eingehend beschrieben und berechnet. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Gewerbegrundstücke wird in den neuen Regenwasserkanal und von dort in das neue Regenrückhaltebecken im Plangebiet eingeleitet. Entsprechende Vorrichtungen gemäß den einzuhaltenden Vorschriften werden vorgesehen. Die genaue Beschreibung ist dem der Begründung angelegtem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Das Konzept kommt zu dem Fazit, dass eine gesicherte Oberflächenwasserbewirtschaftung dargestellt wird, die die Forderungen an eine ökologisch sinnvolle Oberflächenwasserbewirtschaftung nach dem Wasserhaushaltsgesetz erfüllt. Für die betrachteten Flächen innerhalb des B-Plangebietes wird eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers in einem geplanten Regenrückhaltebecken und die gedrosselte Ableitung in ein Oberflächengewässer, hier den Süd-Nord-Kanal geplant. Die Oberflächenbewirtschaftung mit Rückhaltung und gedrosselter Einleitung ist in einem Erlaubnisantrag gem. § 10 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Ableitung des Oberflächenwassers werden nicht die vorhandenen Gräben herangezogen. Es wird im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Nähere Ausführungen sind der Anlage 1 „Oberflächenwasserbewirtschaftung im B-Plangebiet Nr. 75 Gewerbegebiet „Südlich der B402“ in der Gemeinde Twist – OT Schöninghsdorf – Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan“, aufgestellt von LINDSCHULTE Ingenieures. mbH Emsland, Meppen vom 26.02.2018 zu entnehmen.

11.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den TAV (Trink- und Abwasserverband Boutanger Moor).

Die Fragen des Brandschutzes sind im Rahmen des Bauleitplanverfahren bzw. der Erschließungsplanung bezüglich der leitungsabhängigen und – unabhängigen Versorgung zu klären.

Der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“, Meppen äußerte am 16.05.2014:

„... gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen seitens des TAV keine Bedenken.

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung und an die Schmutzwasserkanalisation kann vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sicher gestellt werden.

In Abstimmung zwischen der Gemeinde Twist und dem TAV ist für die Erschließung Abwasser eine öffentliche Freifläche von ca. 4 x 5 Meter für die Errichtung einer Abwasserpumpstation zu Gunsten des TAV auszuweisen und an diesen zu überschreiben (Bevorzugte Fläche s. beiliegenden Plan).

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1. Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Gemeinde. Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 800 l/min. (24 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der TAV „Bourtanger Boor“ für die Trinkwasserver- und für die Abwasserentsorgung zuständig ist. Die Ableitung des Oberflächenwassers der Verkehrs- und der Gewerbegebietsflächen liegt im Verantwortungsbereich der Gemeinde Twist.

Wir weisen darauf hin, **dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mind. 1,50 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen.** Ebenso sind diese Trassen von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Nach Verabschiedung und entgeltigen Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.“

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung des Gewerbegebietes werden rechtzeitig Abstimmungen vorgenommen. Dies gilt auch für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung.

Eine ausreichend große Fläche zur Errichtung einer Abwasserpumpstation zugunsten des TAV ist im Einmündungsbereich an die Fehndorfer Straße festgesetzt worden.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen und zukünftig privaten Gewerbegebietsgrundstücken werden über die zu verlegenden Regenwasserkanälen gesammelt und in das im Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltebecken entsprechend den Vorschriften eingeleitet und zurückgehalten. Die technischen Berechnungen und weiteren Ausführungen sind den Unterlagen zur wasserwirtschaftlichen Vorplanung als Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Damit wird die ordnungsgemäße Rückhaltung des Oberflächenwassers sichergestellt.

Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

11.5 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch entsprechende Versorgungsunternehmen.

Die Westnetz GmbH in Bad Bentheim schrieb am 13.05.2014:

„...wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 14.04.2014 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf und die Änderung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf unse-

re Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk. Unser Netzbezirk Meppen (Tel. 05931/88559-3750) ist nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Falls bei Erschließung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns rechtzeitig darüber zu informieren, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.

Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125.

Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum o. g. Flächennutzungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.

Die uns zugestellten Unterlagen haben wir zu unseren Akten genommen.

Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin der Anlagen.“

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung des Gewerbegebietes werden rechtzeitig Abstimmungen auch zur gewünschten Straßenbeleuchtung vorgenommen. Die weiteren Hinweise aus der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

11.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück hat am 02.05.2014 geschrieben:

„... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Insbesondere im Bereich der öffentlichen Straßen und Wege ist mit Tk-Leitungen der Telekom zu rechnen.

Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet:<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>).

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Kontakt E-Mail Adresse <mailto:T-NI-N-Pti-12-Sekretariat@telekom.de>

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung des Gewerbegebietes sind rechtzeitig Abstimmungen mit der Telekom vorzunehmen.

11.7 Abwasserbeseitigung

Für die Beseitigung des Abwassers ist der TAV (Trink- und Abwasserverband Boutanger Moor) zuständig. Das Abwasser wird in den zu bauenden Schmutzwasserkanal und von dort in die Kläranlage Twist eingeleitet.

Nähere Regelungen zur Umsetzung sind mit dem TAV zu treffen und weiter abzustimmen.

Der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“, Meppen schrieb am 16.05.2014 bezüglich der Entsorgung des Abwassers:

„... gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen seitens des TAV keine Bedenken.

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung und an die Schmutzwasserkanalisation kann vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sicher gestellt werden.

In Abstimmung zwischen der Gemeinde Twist und dem TAV ist für die Erschließung Abwasser eine öffentliche Freifläche von ca. 4 x 5 Meter für die Errichtung einer Abwasserpumpstation zu Gunsten des TAV auszuweisen und an diesen zu überschreiben (Bevorzugte Fläche s. beiliegenden Plan).

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1. Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Gemeinde. Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 800 l/min. (24 m³/h) möglich.

Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der TAV „Bourtanger Boor“ für die Trinkwasserver- und für die Abwasserentsorgung zuständig ist. Die Ableitung des Oberflächenwassers der Verkehrs- und der Gewerbegebietsflächen liegt im Verantwortungsbereich der Gemeinde Twist.

Wir weisen darauf hin, **dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mind. 1,50 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffent-**

lichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Ebenso sind diese Trassen von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Nach Verabschiedung und entgeltigen Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.“

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung des Gewerbegebietes werden rechtzeitig Abstimmungen vorgenommen. Dies gilt auch für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung.

Eine ausreichend große Fläche zur Errichtung einer Abwasserpumpstation zugunsten des TAV ist im Einmündungsbereich an die Fehndorfer Straße festgesetzt worden.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen und zukünftig privaten Gewerbegebietsgrundstücken werden über die zu verlegenden Regenwasserkanälen gesammelt und in das im Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltebecken entsprechend den Vorschriften eingeleitet und zurückgehalten. Die technischen Berechnungen und weiteren Ausführungen sind den Unterlagen zur wasserwirtschaftlichen Vorplanung als Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Damit wird die ordnungsgemäße Rückhaltung des Oberflächenwassers sichergestellt.

Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

11.8 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung des Abfalls erfolgt in Zuständigkeit unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreis Emsland.

11.9 Brandschutz

Der Landkreis Emsland, Meppen schrieb vom 16.05.2014 zum Belang **Brandschutz**:
„Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes wie folgt berücksichtigt werden:

Die Löschwasserversorgung ist so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m³/h) vorhanden ist.

Die Löschwasserversorgung ist durch abhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) und unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen) sicherzustellen. Im Allgemeinen hat die Versorgung jeweils zu 50 % aus abhängigen und unabhängigen Entnahmestellen zu erfolgen.“

Die leitungsabhängige und -unabhängige Löschwasserversorgung ist durch geeignete Maßnahmen wie z. B. durch Entnahme aus der Trinkwasserleitung sicherzustellen. Weitere Abstimmungen zur Sicherung des Löschwasserbedarfes sind mit den entsprechenden Beteiligten im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend zu klären.

12. Beteiligungsverfahren gemäß BauGB

12.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Am 20.05.2014 fand im Rathaus der Gemeinde Twist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Verfahren 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 75 – „Südlich der B 402“ statt. Die Planung wurde ausführlich erörtert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung baten die unmittelbaren Nachbarn darum, innerhalb der vorgesehenen Grünfläche einen zusätzlichen Sichtschutz zu errichten.

Darüber hinaus sollten die notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wenn möglich im Ort umgesetzt werden.

Die Grünfläche westlich der Bebauung an der Fehndorfer Straße wird zusätzlich mit einem Pflanzgebot und einer Kennzeichnung für eine Aufschüttung für einen Erdwall (als Sichtschutz) versehen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden teilweise im Ortsteil Schöninghsdorf umgesetzt. Sie sind im Umweltbericht (Kapitel 1.3.2.7) ausführlich beschrieben.

12.2 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 14.04.2014 hat die Gemeinde Twist die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Stellungnahmen mit den Hinweisen und Informationen sowie deren Beantwortung sind den einzelnen Kapiteln zu entnehmen.

13. Berücksichtigung von Natur und Umwelt

Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Nähere Beschreibungen zum Plangebiet und weitere Details sind dem Umweltbericht (erarbeitet durch das Büro für Landschaftsplanung Gertken in Werlte, Stand 19.04.2018) zu entnehmen. Neben der Bestandsaufnahme mit Beschreibung von Natur und Landschaft und Arten und Lebensgemeinschaften (siehe auch Artenschutzprüfung in der saP), der Prognose und eingehender Beschreibung der Maßnahmen wurden auch die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet.

Der Eingriffsflächenwert wurde auf **133.010 Werteinheiten (WE)** beziffert (siehe Tabelle auf Seite 25 des Umweltberichtes). Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **49.186 WE** (Tabelle S. 26 des Umweltberichtes).

Somit verbleibt ein Kompensationsdefizit von **83.824 WE**, welches extern durch folgende Maßnahmen ausgeglichen wird, die im Umweltbericht ab Seite 26 wie folgt beschrieben werden und als Anlage (Anlage 3) zeichnerisch lagemäßig zugeordnet sind:

„e) Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen (Anlage 3)

Flurstück 44, Flur 50, Gemarkung Twist (Anl. 3 Seite 1 von 3)

Dieses Flurstück befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km westlich der Plangebietsfläche und stellt den äußersten nordwestlichen Bereich einer größeren Waldfläche dar (siehe Anlage 3 des Umweltberichtes). Die Fläche in einer Größe von 5.150 qm wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt und im Jahr 2016 in Abstimmung mit dem Forstamt mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen aufgeforstet. Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland wurde im Oktober 2011 abgestimmt, dass mit dieser Maßnahme, entsprechend dem Städtetagmodell, eine Aufwertung um 2 WF erreicht wird, so dass im Bereich dieses Flurstücks eine Kompensation von 10.300 WE zur Verfügung steht, die bisher nicht in Anspruch genommen wurde.

5.150 qm x 1 WF = 5.150 WE (Bewertung als Ackerfläche)

5.150 qm x 3 WF = 15.450 WE (Bewertung nach Herrichtung als Waldfläche)

10.300 WE Kompensation

vorliegenden Bebauungsplan Nr. 75 zugeordnet und sind damit verbraucht.

Flurstück 35, Flur 9, Gemarkung Twist (Seite 2 von 3)

Dieses Flurstück befindet sich im Ortsteil Twist-Siedlung, südlich der Straße „Alt-Rühlertwist“ (L 47) und westlich der Straße „Am Kanal“ (K 202). Das Flurstück liegt rückwärtig zur Gärtnerei Koers, welche sich an der Straße „Am Kanal“ befindet (siehe Anlage 3 des Umweltberichtes).

Die Fläche stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (April 2018) als Sukzessionsfläche dar, auf der Gehölze wie z.B. Weiden und Birken spontan aufgewachsen sind. Die Fläche, mit ihrer überwiegend grasreichen Vegetation gliedert sich durch diese Gehölzstrukturen, aber auch durch vereinzelt vorhandene Wasserflächen mit ihren begleitenden Röhrichtstrukturen.

Am 15.01.2016 fand hier eine gemeinsame Besichtigung der Gemeinde Twist mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Im Rahmen dieser Besichtigung wurde festgelegt, dass im Bereich dieses Flurstücks mit der Größe von 27.262 qm, entsprechend dem Städtetagmodell, eine Aufwertung um 2 WF erreicht werden kann, sofern vorhandener Unrat entfernt, vorhandene Nadelgehölze sowie Rhododendron entfernt werden und die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen bleibt. Da diese Voraussetzungen augenscheinlich gegeben sind, steht im Bereich des Flurstücks somit eine Kompensation von insgesamt 54.524 WE zur Verfügung, die bisher noch nicht in Anspruch genommen wurde.

27.262 qm x 1 WF = 27.262 WE (Bewertung vor Umsetzung der Maßnahmen)

27.262 qm x 3 WF = 81.786 WE Bewertung nach Umsetzung der Maßnahmen

54.524 WE Kompensation

Diese zur Verfügung stehenden Werteinheiten werden ebenfalls vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 75 zugeordnet und sind damit verbraucht.

Flurstücke 308, 396, Flur 1, Gemarkung Neuringe und Flurstück 478, Flur 2, Gemarkung Neuringe (Seite 3 von 3)

Die Flurstücke befinden sich im Ortsteil Neuringe der Gemeinde Twist zwischen der Grenz-Aa im Norden und der Straße „Neuringe“ im Süden und liegen unmittelbar östlich angrenzend zur Landkreisgrenze (siehe Anlage 3 des Umweltberichtes).

Das Flurstück 308 in einer Größe von 16.074 qm stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (April 2018) als frisch bestellte Kartoffelackerfläche dar. Die Flurstücke 396 und 478 befinden sich nördlich unmittelbar angrenzend zur Grenz-Aa und besitzen zusammen eine Flächengröße von 4.490 qm.

Das noch verbleibende Kompensationsdefizit von 19.000 WE wird im Bereich des Flurstücks 308 kompensiert. Die vorhandene Ackerfläche wird entsprechend dem Städtetagmodell im heutigen Zustand mit dem Wertfaktor 1 WF bewertet. Zukünftig soll dieses Flurstück der na-

türlichen Entwicklung überlassen werden und sich über verschiedene Sukzessionsstadien langfristig zu einem standortgerechten Gehölzbestand entwickeln. Diese Sukzessionsfläche wird dem Wertfaktor 3 WF zugeordnet.

16.074 qm x 1 WF = 16.074 WE (Bewertung als Ackerfläche)

16.074 qm x 3 WF = 48.222 WE (Bewertung als Sukzessionsfläche)

32.148 WE Kompensation

Von dieser zur Verfügung stehenden Kompensation werden zum Ausgleich des noch bestehenden Defizites **19.000 WE** in Anspruch genommen und dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 75 zugeordnet. Im Bereich des Flurstücks 308 stehen somit noch 13.148 WE für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.“

Somit kommt der Umweltbericht zu folgender Schlussbetrachtung ab Seite 28:

„Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **49.186 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**133.010 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **83.824 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden. Dieses Defizit wird durch die Zuordnung folgender Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen:

Flurstück 44, Flur 50, Gemarkung Twist (Anl. 3 Seite 1) 10.300 WE

Flurstück 35, Flur 9, Gemarkung Twist (Anl. 3 Seite 2) 54.524 WE

Flurstücke 308, 396, Flur 1, Gemarkung Neuringe und
Flurstück 478, Flur 2, Gemarkung Neuringe (Anl. 3 Seite 3) 19.000 WE
83.824 WE

Mit der Bereitstellung der vorgenannten Kompensationsmaßnahmen ist das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie der internen und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Twist davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 75 „Südlich der B 402“ ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.“

Der Umweltbericht beschreibt die Wechselwirkungen, die Nullvariante, die Alternativprüfung und die sonstigen Belange des Umweltschutzes. Neben dem Monitoring wird ab Seite 32 folgende allgemeinverständliche Zusammenfassung gegeben:

„In der allgemeinverständlichen Zusammenfassung werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben im Ortsteil Schöninghsdorf in der Gemeinde Twist geschaffen werden.

Durch die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen am vorliegenden Standort wird der Verlust von unbebauter Landschaft vorbereitet. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht im Wesentlichen Ackerfläche verloren.

Belebter Oberboden wird durch die Bebauung versiegelt. Es wird damit ebenfalls Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate verringert, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses. Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser werden jedoch durch die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im

Plangebiet selbst sowie eine auf den natürlichen Abfluss gedrosselte Ableitung soweit wie möglich vermieden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum Teil durch die Anlage von Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes kompensiert. Die Anpflanzungen wirken sich positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt aus und können den Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken (z.B. Bindung von CO₂). Verbleibende Beeinträchtigungen insbesondere für das Schutzgut Boden werden durch die Bereitstellung externer Kompensationsflächen kompensiert.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung (saP) kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der in der saP genannten Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung und für evtl. erforderliche Fällarbeiten artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Innerhalb des Plangebietes sind unverträgliche landwirtschaftliche Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) wird sichergestellt, dass sich durch die Gewerbegebietsentwicklung an den maßgeblichen Immissionsorten keine Verschlechterung der Lärmsituation für die Wohnbebauung ergibt. Andere Emissionen, wie Licht oder Staub, sind nur im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll aber auch ausreichend noch auf Ebene der Anlagenplanung beordnet werden.

Damit kann sichergestellt werden, dass die benachbarten Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen, angemessen berücksichtigt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Durch Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen wird sichergestellt, dass Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Im Plangebiet oder angrenzend sind Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung nicht bekannt. Sollten im Plangebiet ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.“

Des Weiteren ist eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Errichtung eines Gewerbegebietes in der Flur 45, Gemarkung Twist, Ortsteil Schöninghsdorf mit Datum vom Juli 2013 erstellt worden.

Dazu wurde eine Brut- und Rastvogelerfassung im Winter 2012 und in der Brutsaison Frühjahr/Sommer 2013 durch den Dipl. Biologe Christian Wecke durchgeführt, bearbeitet und in Texten und Plänen dargestellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind diesem als Anlage zum Umweltbericht enthaltenen Dokument zu entnehmen.

Im Kapitel 6 auf Seite 17 wird folgendes Fazit gezogen:

„Dem Planungsgebiet kommt unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten eine potentielle und für eine geringe Anzahl an Brutnachweisen und Brutverdachten in 2013 eine reelle Bedeutung für gefährdete Vogelarten zu. Die Errichtung eines Industriegebiets im Plangebiet verändert die Habitatstrukturen auf der eigentlichen Fläche in großem und im nahen Umfeld in geringerem Maß. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist im räumlichen Zusammenhang somit nicht weiterhin

erfüllt. Die unmittelbare Umgebung bietet für die angesprochenen Arten aber Ausweichmöglichkeiten und identische Strukturen.

Die umliegenden Flächen bieten große, attraktive Flächen für Rastvögel. Dem Plangebiet kommt selbst keine nennenswerte Bedeutung als Rastgebiet zu, aber Effekte durch hohe Gebäude, veränderte Geräuschpegel, Lieferverkehr und nächtliche Beleuchtung auf die umgebenden Flächen sollten bedacht werden.

In der Summe der Faktoren, also der geringen Anzahl der Brutreviere, dem Gefährdungsgrad der betroffenen Arten und der Möglichkeit auf nahe Flächen auszuweichen, ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Errichtung eines Industriegebiets unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten unzulässig ist.“

14. Hinweise

Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Landwirtschaft

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Hinweis zu den DIN-Vorschriften:

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften liegen bei der Gemeinde Twist zu den üblichen Öffnungszeiten aus.

Nachrichtliche Hinweise der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen

Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesstraße 402 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.

Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG)

Im Abstand von 20 m – 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

Zufahrten und Zugänge vom Plangebiet zur Bundesstraße 402 dürfen gem. § 9 Abs. 1 FStrG nicht hergestellt werden.

Das Plangebiet ist entlang der Bundesstraße 402 und entlang der Auf- und Abfahrtsrampe auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG und § 16 NBauO).

Es ist sicherzustellen, dass aus dem Plangebiet keine störenden Einflüsse (z.B. Blendwirkungen durch Scheinwerfer oder werbende Einrichtungen) entstehen können, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße vorzusehen.

Hinweis:

Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast können keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Osnabrück, den 02.05.2018
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück



i. A.
(Dipl. Ing. Heike Roßmann)

15. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 01.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Südlich der B 402“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 19.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 15.04.2014 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch Vorstellung am 20.05.2014.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Südlich der B 402“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Südlich der B 402“ und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 75 „Südlich der B 402“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am nebst Begründung beschlossen.

Twist, den

.....
(Bürgermeister)