

Gemeinde Twist

Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Emsland Ordeniederung 1 49716 Meppen 15.11.2022	<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><u>Raumordnung</u></p> <p>Die Aufstellung des B-Plans Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“ ist mit den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) 2010 für den Landkreis Emsland nicht vereinbar, da ein Großteil des Plangebietes im RROP 2010 als Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (Torf) festgelegt ist. Ohne geeignete Nachweise, dass der Torfabbau tatsächlich abgeschlossen wurde und weitere Abbaumaßnahmen in dem betroffenen Gebiet nicht mehr möglich sind, widerspricht das geplante Vorhaben demnach weiterhin einem Ziel der Raumordnung und ist raumordnerisch unzulässig.</p>	<p>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).</p> <p>Im LROP 2017 ist das Vorranggebiet für die Torferhaltung nicht mehr dargestellt.</p> <p>Um den geforderten Nachweis zu erbringen, wurden dem Landkreis Emsland mit Schreiben vom 31.03.2023 detailliert Datengrundlagen (Auszug aus dem LBEG – NIBIS Kartenserver, langjährige Untersuchung (EL-MIS) durch den Landkreis Emsland, Aussagen von Zeitzeugen bzw. deren Nachkommen, Bodenabbaugenehmigungen für Flächen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes) vorgelegt.</p> <p>Aufgrund dieser Grundlagen konnte der raumordnerische Belang nicht ausgeräumt werden. Seitens des Landkreises Emsland wurde eine Begutachtung des Plangebietes gefordert.</p> <p>Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde mit der Begutachtung beauftragt und hat zur Beurteilung das Bodenprofil an einigen Stellen offengelegt. Sie kommt mit Schreiben vom 28.07.2023 zu dem Ergebnis, dass sich aus deren Sicht der herkömmliche Torfabbau nicht mehr realisieren lasse. An offengelegten Profilen konnte man demzufolge erkennen, dass die Fläche bereits zur landwirtschaftlichen Nutzung hergerichtet worden ist. Restmoorstärken (allerdings mit hohem Zersetzungsgrad) waren auf maximal 80 cm vorzufinden.</p>



Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Außerdem liegt ein weiterer Verstoß gegen ein verbindliches Ziel der Raumordnung vor, da das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft lt. RROP liegt und in diesen Gebieten raumbedeutsame Photovoltaikanlagen (Anlagen auf Freiflächen) ausgeschlossen sind (RROP 4.9 06 Satz 3). Die erforderliche Bauleitplanung stände somit im Widerspruch zu § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und wäre nur zulässig, wenn Freiflächenphotovoltaik im Plangebiet über die Textlichen Festsetzungen grundsätzlich ausgeschlossen bliebe.</p> <p>Ergänzend zur Stellungnahme des Landkreises vom 15.11.2022 weist der Landkreis Emsland -Fachbereich Raumordnung - per E-Mail am 17.03.2023 auf die Vorgaben im Landesraumordnungsprogramm hin: ich bitte zu beachten, dass das LROP 2022 auch Aussagen zum Schutz von kohlenstoffreichen Böden enthält, die, sofern sie im vorliegenden Fall zum Tragen kommen, auch zu beachten sind (LROP 3.1.1 06)“...</p> <p><u>Städtebau</u></p> <p>In der Planzeichnung sind die im nordwestlichen Planbereich bestehenden Gewässer darzustellen. Ebenso ist der Meinteweg in der Zeichnung zu beschriften.</p>	<p>Es wurde in der Beschreibung des Ergebnisses dieser Untersuchung davon ausgegangen, dass sich die wesentlichen Aussagen auch auf die Gesamtfläche übertragen lassen.</p> <p>Der Landkreis Emsland teilte am 16.08.2023 mit, dass sich nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen der Landwirtschaftskammer auf der hier behandelten Lagerstätte ein herkömmlicher Torfabbau nicht mehr realisieren lässt. Die raumordnerischen Bedenken werden nunmehr zurückgestellt.</p> <p>Die Gemeinde Twist gewichtet zudem den Belang der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze höher als den Belang des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft auch vor dem Hintergrund, dass hier nur ein sehr kleiner Teil dieses Vorbehaltsgebietes beansprucht wird</p> <p>Eine Photovoltaik-Freiflächenanlage stellt kein Ziel der Planung dar. Sie werden im Weiteren als Unterart gewerblicher Nutzungen ausgeschlossen. Zielsetzung für das hier vorliegende Plangebiet soll produzierendes Gewerbe oder z. B. Dienstleistungen mit entsprechendem Arbeitsplatzbedarf darstellen. Eine textliche Festsetzung wurde unter Ziffer 1.1 im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Im Landesraumordnungsprogramm (LROP), Punkt 3.1.1 06, ist folgendes ausgeführt: „Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden.“ In einem Gespräch zwischen der Gemeinde Twist und dem Landkreis Emsland-Fachbereich Raumordnung -am 11.05.2023 wurde abgestimmt, dass die Vorgabe zum Schutz kohlenstoffreicher Böden beachtet wird, indem im Süden des Plangebietes die GE-Fläche verkleinert und diese als private Grünfläche festgesetzt wird. Die Vorgaben des Städtebaus zur Schaffung eines gewerblichen Ansatzes für den OT Hebelermeer als Angebotsplanung werden mit der verbleibenden Flächengröße des Gewerbegebietes weiterhin berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise wurden entsprechend ergänzt und dargestellt.</p>

Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Die am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollten grün dargestellt werden. Darüber hinaus sollte die Baugrenze mit einem angemessenen Abstand zur Bepflanzung festgesetzt werden.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 3 ist bezüglich der Anlagen der Außenwerbung unklar. Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 5 kann in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nicht nachgehalten werden, sie ist insofern zu ungenau. Besser ist eine konkrete Festsetzung von Zufahrtbereichen oder eine baugrundstückbezogene Regelung.</p> <p>In Ziffer 1.2 der Begründung wird beschrieben, dass die Feuerlöschteiche im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches liegen. Das ist zu korrigieren, sie liegen im nordwestlichen Teil.</p> <p>Hinweis zu Windkraft und Freiflächenphotovoltaik:</p> <p>Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) dienen vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben zur Schaffung, Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen.</p> <p>Aktuell rückt die Erzeugung Erneuerbarer Energien in den Fokus von Politik, Gesellschaft und Wirtschaft. Für Windkraftanlagen und Freiflächenphotovoltaik werden vermehrt Standorte gesucht. Die gesteigerte Nachfrage nach Flächen kann dabei zu einer erheblichen städtebaulichen Unordnung führen, wenn bspw. eine Windkraftanlage durch ihre Raumwirkung ein ganzes Gebiet für die Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe blockiert. Auch die Freiflächenphotovoltaik kann Gewerbeflächen in erheblichem Maße dem produzierenden Gewerbe entziehen.</p>	<p>Die im Bebauungsplan entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Bereich mit Anpflanzgebot ist als nicht-überbaubare Fläche festgesetzt, damit dieser auch für die Ermittlung der einzuhaltenden Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden kann.</p> <p>Die Baugrenze wurde im Bebauungsplan gemäß dem Hinweis mit einem Abstand von 3 m zur Bepflanzung festgesetzt.</p> <p>Die textliche Festsetzung unter Ziffer 3 wurde entsprechend umformuliert und festgesetzt, dass ein Ausschluss auch für Werbeanlagen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, eine Erschließung von der Albers- Wilken-Straße bereichsweise zulässig. Vom Meintweg ist eine Zufahrt in das Plangebiet nicht weiter vorgesehen.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Gemeinde Twist
Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen und die Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus der Flächennutzungsplanung zu entwickeln.</p> <p>In diesem Zusammenhang erscheint für das Plangebiet eine Festsetzung über den generellen Ausschluss von Windkraftanlagen sowie von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sinnvoll und praktikabel. Ggf. können Windkraftanlagen sowie Freiflächenphotovoltaikanlagen als untergeordnete Nebenanlagen zu einem gewerblichen Betrieb nach § 14 der BauNVO zulässig bleiben, entsprechende Regelungen sind dann in der Bauleitplanung zu treffen.</p> <p>Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) zu gewährleisten, wird die Erarbeitung eines schlüssigen Planungskonzepts für Freiflächenphotovoltaik für erforderlich gehalten. Dies dient dann als Grundlage für die Ausweisung künftiger Sondergebiete für Freiflächenphotovoltaik zur Konzentration dieser Anlagen an geeigneten Standorten.</p> <p><u>Klimaschutz</u></p> <p>Der Landkreis Emsland gewährt den kreisangehörigen Kommunen einen Kreiszuschuss</p> <ul style="list-style-type: none">• zur Erstellung von <u>Machbarkeitsstudien für Energiekonzepte zur Wärmeversorgung</u> von Bestandsquartieren und Neubaugebieten, insbesondere Wohnen und Gewerbe sowie• zu einer <u>Initialberatung „Energetische Quartiersentwicklung“</u>.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Windenergieanlagen sind aufgrund der getroffenen Höhenbeschränkung von 10 m im Plangebiet faktisch bereits ausgeschlossen, Freiflächenphotovoltaik-Anlagen wurden als Unterart von Gewerbebetrieben unter Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erarbeitung eines Planungskonzeptes für Freiflächenphotovoltaik liegt jedoch außerhalb dieser Bauleitplanung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Informationen hierzu sind zu finden unter folgendem Link: https://www.klimaschutz-emsland.de/klimaschutz_in_kommunaler_verantwortung/klimaschutz_im_landkreis_emsland/klimaschutz_im_landkreis_emsland.html</p> <p>unter dem Punkt „Kreiseigene Förderung für Planung zur Wärmenutzung“.</p> <p>Für Fragen steht Herr Pengemann unter der Telefonnummer 05931 44-1325 zur Verfügung.</p> <p><u>Naturschutz und Forsten</u></p> <p>Für die Erstellung des Umweltberichtes sind im Vorfeld folgende Untersuchungen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none">• Biotoptypenkartierung • Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (SAP). Hinweis. In vorherigen artenschutz-rechtliche Kartierungen wurden hier im Raum immer wieder Wiesenvögel kartiert.	<p>Eine Biotoptypenkartierung wurde vorgenommen. Sie wird im Weiteren den Unterlagen beigelegt.</p> <p>Die durch die Planung verlorengehenden artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.</p> <p>In Abstimmung mit dem Landkreis Emsland -Fachbereich Umwelt- wurde im Frühjahr 2023 eine Brutvogelkartierung durchgeführt und für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein faunistisches Gutachten erstellt. Das Gutachten wurde im Umweltbericht und in den Teil I der Begründung eingearbeitet.</p> <p>Es wurden insgesamt 32 Vogelarten (30 Brutvogelarten und 2 Gastvogelarten) erfasst. Bei dem Großteil der erfassten Vogelarten handelt es sich um häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle Arten, die in typischer Weise in geeigneten Gehölzstrukturen vorkommen.</p> <p>Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden mit dem Kiebitz (Brutverdacht), der Rauchschnäpper (eine Brutzeitfeststellung), dem Star (sechs Brutnachweise) und dem Trauerschnäpper (eine Brutzeitfeststellung) vier Brutvogelarten nachgewiesen, die gemäß der Roten Liste Niedersachsen gefährdet sind. Zudem wurden mit der Goldammer (Brutverdacht) und dem Grauschnäpper (Brutzeitfeststellung) zwei Arten nachgewiesen, die auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen gelistet sind (s. Abb. Brutreviere punktgenau erfasster Brutvögel).</p>



Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="548 400 808 427">• Eingriffsbilanzierung <p data-bbox="548 501 748 528"><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p data-bbox="548 544 1227 735">Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. B-Plans, da die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Niederschlagswassers für das Plangebiet nicht gesichert werden kann. Ich bitte für das weitere Verfahren unter Berücksichtigung nachstehender Bearbeitungshinweises entsprechende Unterlagen auszuarbeiten und zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p data-bbox="548 756 786 783">Bearbeitungshinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="548 799 1227 1018">• Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Dieses ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung der Grundwasserneubildung. Nur wenn der Untergrund oder die Beschaffenheit des Niederschlagswassers eine Versickerung nicht zulassen, ist die Einleitung in den nächsten Vorfluter zulässig. Hierbei ist eine Rückhaltung - eventuell mit dem Oberflächenwasser weiterer bestehender (Bau-)Gebiete - vorzusehen.<li data-bbox="548 1091 1227 1364">• Für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung durchzuführen. Die hieraus resultierenden wasserwirtschaftlichen Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung für den B-Plan sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen und im B-Plan einzuarbeiten und festzusetzen (hier: 5.2 Belange der Ver- und Entsorgung). Im Einzelfall kann es notwendig sein, wasserrechtliche Verfahren bis zur Entscheidungsreife voranzubringen, bevor die Bauleitplanung verabschiedet werden kann.	<p data-bbox="1245 400 2130 485">Eine Bilanzierung des Eingriffs wurde auf der Grundlage des Niedersächsischen Städtetagmodells bereits durchgeführt. Die Bilanzierung wird zur Entwurfsfassung auf der Grundlage der dann getroffenen Festsetzungen aktualisiert.</p> <p data-bbox="1245 544 2130 596">Es wurde ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, die Inhalte fließen in die Planung ein.</p> <p data-bbox="1245 799 2130 1075">Die beabsichtigte Oberflächenentwässerung umfasst im Wesentlichen folgende Merkmale bzw. Maßnahmen: Das Plangebiet wird entwässerungstechnisch in einen nördlichen Teil und einen südlichen Teil in zwei Einzugsgebiete unterteilt. Die Oberflächenentwässerung im nördlichen Teil wird an den vorhandenen Teich angebunden. Der Teil wird als Rückhalteiche genutzt mit gedrosselter Ableitung in den östlichen Straßenseitengraben an der Albers-Wilken-Straße. Für die Oberflächenentwässerung des südlichen Teilgebietes wird am westlichen und südlichen Gebietsrand ein Rückhaltegraben hergestellt, der über eine Ablaufregelung an den Straßenseitengraben an der Albers-Wilken-Straße angeschlossen wird.</p> <p data-bbox="1245 1091 1659 1112">Die entsprechende Abstimmung erfolgt.</p>



Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none">Die Planung berücksichtigt nicht den Verlauf des Verbands-gewässers C 6 des Wasser- und Bodenverbandes „Süd-Nord-Kanal“, welches östlich an das Plangebiet angrenzt. Der Gewässerverlauf ist in den Unterlagen darzustellen. Die satzungsrechtlichen Regelungen des Verbandes sind zu berücksichtigen und die Nutzungsmöglichkeit des 4,00 m breiten Gewässerrand- und Räumstreifens ist mit dem Wasser- und Bodenverband „Süd-Nord-Kanal“ abzustimmen. Das Ergebnis ist in die Unterlagen einzuarbeiten. <p>Immissionschutz</p> <p>Im weiteren Verfahren sind die schalltechnische Untersuchung vom 06.07.2020 und die geruchstechnische Untersuchung der Zech Ingenieurgesellschaft vom 28.02.2022 inkl. aller Daten-grundlagen (u. a. berücksichtigte Vorbelastung) vorzulegen.</p> <p>Brandschutz</p> <p>Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus brandschutztech-nischer Sicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnah-men zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none">Für das geplante Gebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/min (192 m³/h) vorhanden ist. <p>Die Löschwasserversorgung ist durch abhängige Lösch-wasserentnahmestellen (Hydranten) und unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen) sicherzu-stellen.</p> <p>Denkmalpflege</p> <p>In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmal-schutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologi-sche Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.</p> <p>Aus diesem Grunde bitte ich, folgende Hinweise in die Plange-nehmigung aufzunehmen:</p>	<p>Zwischen der Gemeinde Twist, dem Vorhabenträger und dem Kreisverband wird eine Vereinbarung dahingehend geschlossen, dass die Räumung des Grabens auch weiterhin von der Albers-Wilken-Straße erfolgen kann. Darüber hinaus wird verein-bart, dass keine Äste oder Strauchwerk von der Anpflanzung in das Gewässerprofil ragen und die maschinelle Unterhaltung des Gewässers durch die Anpflanzung nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Im Rahmen der erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung werden die ge-ruchstechnischen und die schalltechnischen Untersuchungen vorgelegt.</p> <p>Die Begründung zur Bauleitplanung-wurde unter Ziffer 5.2 um anliegende Aussagen ergänzt, die Sicherstellung erfolgt auf der Ebene der Erschließungsplanung.</p> <p>Der Hinweis wird bei der Ausführung beachtet.</p> <p>Die entsprechenden Vorkehrungen werden bei Ausführung getroffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung bereits enthalten. Die Begrün-dung wurde unter Ziffer 5.3 um diese Aussagen ergänzt.</p>



Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).</p> <p>2. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).</p> <p>Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.</p>	
2	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 14.11.2022	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden</p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Um die Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme (Niedersächsische Nachhaltigkeitsstrategie) und der Neuversiegelung (NAGBNatSchG §1a) zu erreichen, ist eine verstärkte Berücksichtigung dieser Belange in Planungsprozessen erforderlich.</p> <p>Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht berücksichtigt die Anlage 1 BauGB und die Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundesbodenschutzgesetz genannten Funktionen. Es werden bereits Aussagen zu der Bodenfruchtbarkeit, der Gefährdung der Bodenfunktionen gegenüber Bodenverdichtung und der standortabhängigen Verdichtungsempfindlichkeit getroffen. Die Ziele des Bodenschutzes werden im Kapitel 1.2 Ziele des Umweltschutzes (Bundesbodenschutzgesetz) berücksichtigt.</p>



Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p> <p>Durch die Planung werden kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz beansprucht. Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen entsprechend dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 05) in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden. Die Daten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p> <p>In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und - wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28: Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht betrachtet bereits die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung (Kapitel 2.1.2: „Fläche und Boden“). Das Kapitel 2.3.1 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen“ beinhaltet bereits einen Hinweis über den Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigung des Bodens.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Landesraumordnungsprogramm (LROP), Punkt 3.1.1 06, ist folgendes ausgeführt: „Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden.“</p> <p>Der Teil 1 der Begründung wird unter Ziffer 3.2.6 und der Umweltbericht unter Ziffer 2.1.2 ergänzt. Es handelt sich um einen Tiefumbruchboden, so dass eine besondere Schutzwürdigkeit nicht ersichtlich ist.</p> <p>In einem Gespräch zwischen der Gemeinde Twist und dem Landkreis Emsland-Fachbereich Raumordnung -am 11.05.2023 wurde ergänzend abgestimmt, dass die Vorgabe zum Schutz kohlenstoffreicher Böden beachtet wird, indem im Süden des Plangebietes die GE-Fläche verkleinert und diese als private Grünfläche festgesetzt wird. Die Vorgaben des Städtebaus zur Schaffung eines gewerblichen Ansatzes für den OT Hebelmeer als Angebotsplanung werden mit der verbleibenden Flächengröße des Gewerbegebietes weiterhin berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht wurde um die Maßnahmen und Hinweise unter Ziffer 2.3.1 ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernäsung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaurechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Den Hinweisen wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen gefolgt.</p> <p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Restriktionen liegen im Plangebiet nicht vor. Insofern besteht hier auch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>



Gemeinde Twist
Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
3	Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim Neuer Graben 38 49074 Osnabrück 14.11.2022	Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von Gewerbefläche) zum aktuellen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken vor. Das Verfahren befindet sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Mit der Bauleitplanung sollen im weiteren Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Konkret plant das bereits ansässige Unternehmen Albers Fördertechnik GmbH & Co. KG verschiedene Vorhaben zur Betriebserweiterung (siehe Seite 8 in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes). Die Planung ermöglicht dem Unternehmen eine Stärkung und Weiterentwicklung des Standortes und somit eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Wir begrüßen die Planungen im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbeentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt. Ebenso wird mit der Angebotsplanung für neue Gewerbebetriebe die Wirtschaftskraft der Gemeinde Twist erhalten bzw. weiter gestärkt. Weiterhin werden die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung von uns unterstützt. Die Regelungen tragen dazu bei, die Gewerbegebietsflächen für Gewerbebetriebe zu sichern und einzelhandelsbezogene Fehlentwicklungen zu vermeiden. Der geplante Ausschluss von betriebsbedingten Wohnnutzungen, Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen wird von uns begrüßt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Gemeinde Twist
Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Das Plangebiet ist laut aktuell gültigem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland u. a. als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung eingestuft. Da dieser bis zur Änderung noch Gültigkeit hat, können wir an dieser Stelle keine abschließende Bewertung zu diesem Aspekt vornehmen. Nach erfolgter Beurteilung des Aspektes durch den Landkreis Emsland können wir eine sachdienliche Stellungnahme übermitteln.</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Wir gehen davon aus, dass die zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen für die Bewältigung von eventuellen Nutzungskonflikten zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen hinreichend geeignet sind, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Gewerbliche Nutzungen sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne der gewerblichen Standortsicherung ab. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen. Wir bitten um weitere Beteiligung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten liegt vor. Darin wird der Nachweis der Verträglichkeit der Nutzungen zu- und miteinander nachgewiesen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
4	Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ Schwefinger Straße 18 49744 Geeste-Varloh 07.11.2022	<p>Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens des TAV unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Bedenken.</p> <p>Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung kann vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden.</p> <p>Das Wohnhaus und der Betrieb Albers sind bereits an das Trinkwasserrohnetz angeschlossen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die folgenden Hinweise betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern die nachgeordnete Erschließungsplanung.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Da der TAV im angrenzenden Gebiet keinen Abwasser-Freigefällekanal im Bestand hat, wird das anfallende Abwasser über eine auf dem Grundstück Albers befindliche Druckentwässerungsanlage in die Druckentwässerungsleitung des TAV geleitet. Bei einer Erweiterung des Gewerbebetriebes Albers kann über die vorhandene Druckentwässerungsanlage die Ableitung weiterer anfallender Abwässer realisiert werden.</p> <p>Bei der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe müssen die anfallenden Abwässer ebenfalls über eine entsprechend dimensionierte Druckentwässerungsanlage in die Druckentwässerungsleitung des TAV geleitet werden.</p> <p>Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes der Gemeinde. Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine mittlere Entnahmemenge von 48 m³/h möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.</p> <p>Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.</p> <p>Bei Baumbepflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle.“</p> <p>Nach Verabschiedung und endgültiger Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.</p>	

Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

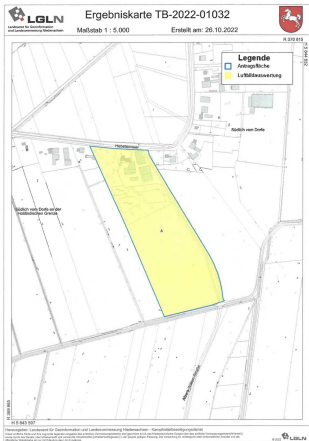
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30619 Hannover 26.10.2022	<p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p>	<p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Gemeinde Twist
Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage)</p> <p><u>Empfehlung: Luftbilddauswertung</u></p> <p><u>Fläche A</u></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Twist hat am 04.11.2022 einen Antrag auf Auswertung der zurzeit vorhandenen Luftbilder gestellt. Mit Schreiben vom 15.03.2023 hat das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung der Gemeinde Twist mitgeteilt, dass nach durchgeführter Luftbilddauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet wird und kein Handlungsbedarf besteht. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
			
6	<p>Westnetz GmbH Professor-Prakke-Str. 1 48455 Bad Bentheim 17.10.2022</p>	<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 05.10.2022 und teilen Ihnen mit, dass wir die o. g. Planentwürfe in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben.</p> <p>Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Anmerkungen berücksichtigt werden.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im und am angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk (Netzdaten Ftx, Netzdaten Strom). Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.</p> <p>Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.</p>	<p>Die folgenden Hinweise betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern die nachgeordnete Erschließungsplanung bzw. die Bauausführung. Im Plangebiet selber sind mit der Ausnahme von Hausanschlussleitungen keine Anlagen der Westnetz GmbH vorhanden.</p> <p>Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan werden unter Ziffer 5.2 Aussagen zum Umgang mit den Leitungen getätigt.</p>



Gemeinde Twist
Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Meppen abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Im Rahmen der Netzerweiterung zur Erschließung des Baugebietes sind zusätzliche Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zurzeit noch nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen.</p> <p>Mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in diesem Bereich, bitten wir um eine entsprechende Mitteilung an unsere Netzplanung (Hr. Rene Ahrens, T +49 5931/88559-3719), damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. 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.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von Jeweils mindestens 0,3 m.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung, ob im Bereich des Plangebietes Kampfmittelfreiheit vorliegt und ob mit Altlasten zu rechnen ist. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen hinsichtlich Kampfmittel und Altlasten vorliegen.</p>	<p>Das Ergebnis der Luftbildauswertung vom 15.03.2023 hat ergeben, dass keine Kampfmittelbelastung vermutet wird und kein Handlungsbedarf besteht.</p>

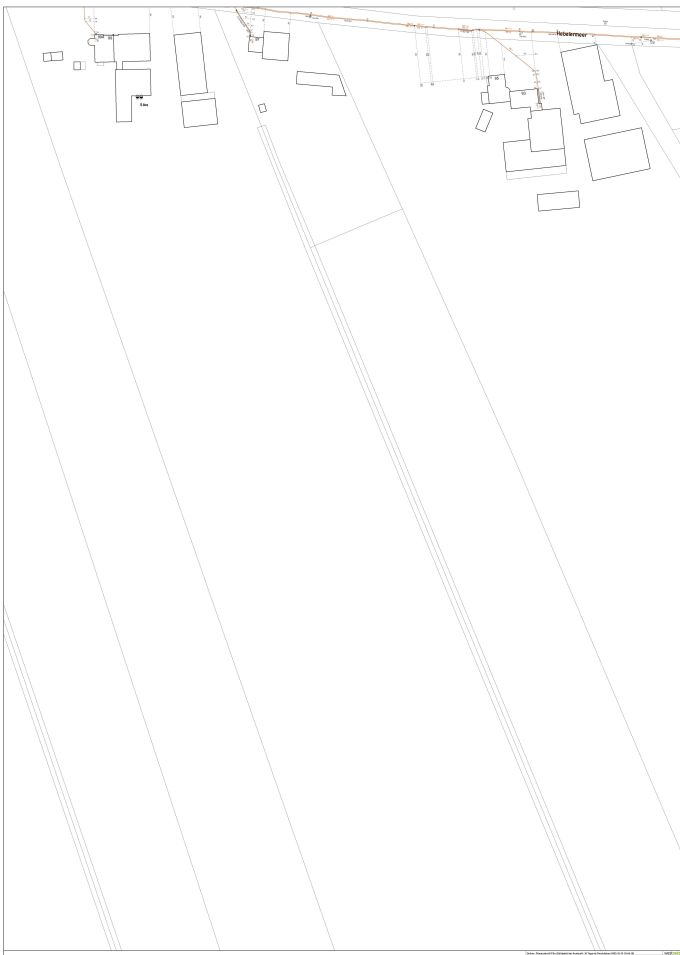



Gemeinde Twist
Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Online-Planansicht Fkx (Gültigkeit der Auskunft: 10 Tage ab Druckdatum 2022-10-13 10:44:19)</p> <p>Auswahlfeld: 2022-10-13 10:44:10_Alt_2541</p> <p>Verantwortlicher: Stadt Twist</p> <p>Ort: Hebelmeer</p> <p>Raum: im Ortsteil Gerde</p> <p>Bestandsnr.:</p> <p>1:500 Formel-DIN A4/L</p> <p>© Datenanbieter/Hersteller der geod. Vermessungs-/Kartographieunterlagen</p>	

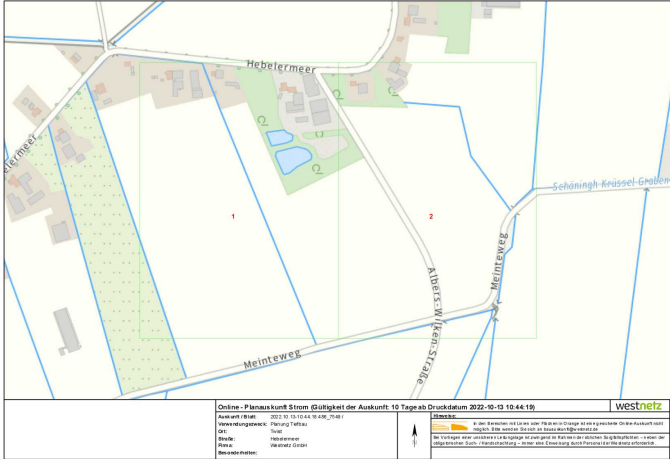


Gemeinde Twist
Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
			

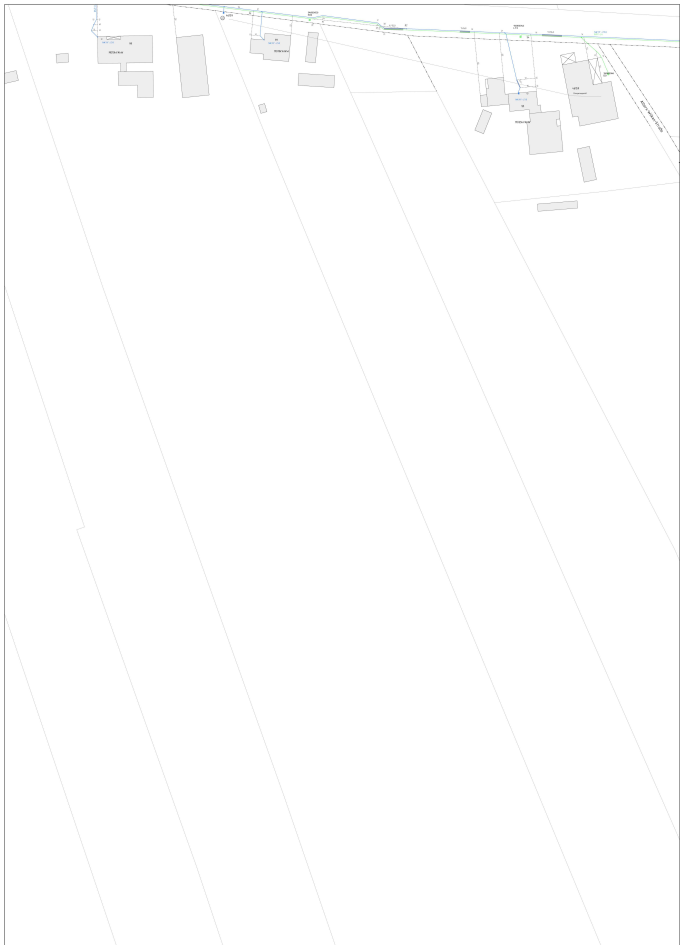
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		 <p>The map shows a road network with a central road labeled 'Albers-Wilken-Straße' and a large area labeled 'Südlich vom Dorfe'. The map includes property boundaries and a scale bar at the bottom right.</p>	

Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
			




Gemeinde Twist
Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		 <p>The image is a technical site plan or zoning map. It shows several rectangular building footprints of varying sizes and orientations. The plan is overlaid with a grid of lines, likely representing property boundaries or planning zones. The buildings are clustered in the upper right portion of the plan. The rest of the area is mostly empty, with some faint lines suggesting a road network or utility lines. The drawing is in black and white, with some light gray shading for the buildings.</p>	



Gemeinde Twist
Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		 <p>The image is a detailed site plan or zoning map. It shows a large, irregularly shaped plot of land divided into several smaller sections by thin lines representing boundaries or roads. In the upper left corner, there are several small, grey-shaded rectangular shapes representing buildings or structures. A network of roads or paths is visible, with some labeled with numbers like '1', '2', '3', and '4'. The overall layout suggests a planned commercial or industrial area. At the bottom right of the map, there is a small legend or scale bar.</p>	

Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen An der Feuerwache 14 49716 Meppen 15.11.2022</p>	<p>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. Wir berücksichtigen dabei auch die nachgesandten Geruchstechnischen Berichte und die Angaben von Frau Schlagenhauf.</p> <p>Landwirtschaft:</p> <p>Das o. g. Plangenehmigungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers- Wilken-Straße“ und die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren durchgeführt.</p> <p>Wir berücksichtigen bei unserer Stellungnahme auch unsere letzte Stellungnahme vom 17.04.2019 zur ersten frühzeitigen Beteiligung der o. g. Planungen, in denen das Plangebiet noch etwas kleiner war.</p> <p>Das jetzige Plangebiet zur Größe von ca. 9,67 ha mit der zukünftigen Nutzung als „Gewerbegebiet“ liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Die Zech Umweltanalytik hat laut Ziffer 3.2.4 der Begründung zum o. g. Bebauungsplan eine Geruchs-technische Untersuchung mit Datum vom 28.02.2022 erstellt. Laut dieser Untersuchung wird der Immissionsgrenzwert von 15 % für Gewerbegebiete im nördlichen Bereich des Plangebietes überschritten.</p> <p>Der erhöhte Immissionswert von bis zu 25 % muss auch für die Landwirte selbst gelten, wenn sich diese in Zukunft noch erweitern möchten. Durch die Planungen werden die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Entwicklung eingeschränkt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Plangebiet liegen maximale Werte von 17 % an Jahresgeruchsstunden für die überbaubaren Grundstücksflächen vor, allein im westlichen Randbereich wird auf einer festgesetzten Grünfläche ein Wert von 19 % an Jahresgeruchsstunden erreicht. Die freien gewerblich zu nutzenden Baugebietsflächen weisen Werte von 8 – 15 % an Jahresgeruchsstunden auf.</p> <p>Im Nordosten angrenzend an das Plangebiet liegen Werte von maximal 16 – 17 % an Jahresgeruchsstunden vor. Diese Werte überschreiten die Mischgebietswerte (und damit auch die des Außenbereichs) von 10 % deutlich und stellen insofern für den nächstgelegenen Betrieb westlich des vorliegenden Plangebietes die Restriktion dar.</p> <p>Ein Wert von 25 % an Jahresgeruchsstunden liegt im untersuchten Raum nur für den Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes westlich des Plangebietes vor.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Die zeitweisen auftretenden Geruchsbelästigungen durch organische Düngungsmaßnahmen auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollten zudem als Vorbelastung akzeptiert werden.</p> <p>Die externe Kompensation für das Plangebiet soll im weiteren Verfahren nachgewiesen werden (Ziffer 6.1 und Teil II Umweltbericht, Ziffer 2.3.2 der Begründung zum Bebauungsplan).</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Verlust weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen für externe Ausgleichsmaßnahmen unbedingt zu vermeiden ist. Es ist u. E. sinnvoller bereits bestehende Kompensationsflächen, Naturschutzgebiete o. ä. weiter ökologisch aufzuwerten oder auf produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen zurückzugreifen, um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen somit Bedenken gegen die o. g. Planungen.</p>	<p>Der einzuhaltende Wert von 15 % für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet. Aufgrund der grundsätzlichen Aufenthaltsdauer der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zulässig sein, dabei soll ein Immissionswert von 25 % nicht überschritten werden.</p> <p>Innerhalb der Bereiche im Plangebiet, innerhalb derer betriebsbezogenen Wohnnutzungen zugelassen sind, werden Werte von 14 – 15 % an Jahresgeruchstunden erreicht.</p> <p>Dadurch wird der bestehende landwirtschaftliche Betrieb westlich des Betriebes zwar bzgl. der geruchstechnischen Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt, er ist dieses aber sowieso bereits dadurch, dass nordöstlich des Plangebietes Werte von 16 – 17% an Jahresgeruchstunden ermittelt worden sind.</p> <p>Insofern wird der Betrieb hier nicht zusätzlich eingeschränkt.</p> <p>Der Hinweis wurde entsprechend in die Planzeichnung sowie unter Ziffer 3.2.4 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Kompensationsfläche und die Maßnahme werden im weiteren Verfahren ausgeführt.</p>



Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Forstamt:</p> <p>Bei der oben genannten Baumaßnahme ist nach dem Planvorhaben direkt Wald im Sinne des § 2 NWaldLG in der neusten Fassung vom 17.05.2022 betroffen. Die überplante Waldfläche ist mindestens im Verhältnis 1:1 in möglichst unmittelbarem Einzugsbereich auszugleichen. Bei Ersatz- und Ausgleichsflächen (Ersatzaufforstungen) sollte das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Ein entsprechender Waldausgleich wird im Süden des Plangebietes gesichert und das Forstamt Weser-Ems bei Ersatz- und Ausgleichsflächen beratend hinzugezogen.</p>

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 14.11.2022
2. Deutsche Telekom Technik GmbH Osnabrück mit Schreiben vom 04.11.2022
3. Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG Oldenburg mit Schreiben vom 11.10.2022
4. Wintershall Dea Deutschland GmbH Langwedel mit Schreiben vom 11.11.2022
5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden mit Schreiben vom 01.11.2022
6. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim mit Schreiben vom 03.11.2022
7. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Lingen mit Schreiben vom 25.10.2022
8. PLEdoc GmbH Essen mit Schreiben vom 21.10.2022
9. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum mit Schreiben vom 18.10.2022
10. Thyssengas GmbH Dortmund mit Schreiben vom 14.10.2022
11. Neptune Energy Holding Germany GmbH Meppen mit Schreiben vom 21.10.2022
12. Nowega GmbH Münster mit Schreiben vom 19.10.2022
13. EWE Netz GmbH Oldenburg mit Schreiben vom 14.10.2022
14. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 12.10.2022
15. Stadt Meppen mit Schreiben vom 13.10.2022
16. Samtgemeinde Neuenhaus mit Schreiben vom 07.10.2022
17. Gemeinde Geeste mit Schreiben vom 13.10.2022
18. Gemeinde Wietmarschen mit Schreiben vom 16.11.2022
19. Vechteverband – ULV 114 – Neuenhaus mit Schreiben vom 12.10.2022
20. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa und Ems I“ Lingen mit Schreiben vom 06.10.2022
21. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 10.10.2022



Gemeinde Twist
Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1		Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.	