

Gemeinde Twist

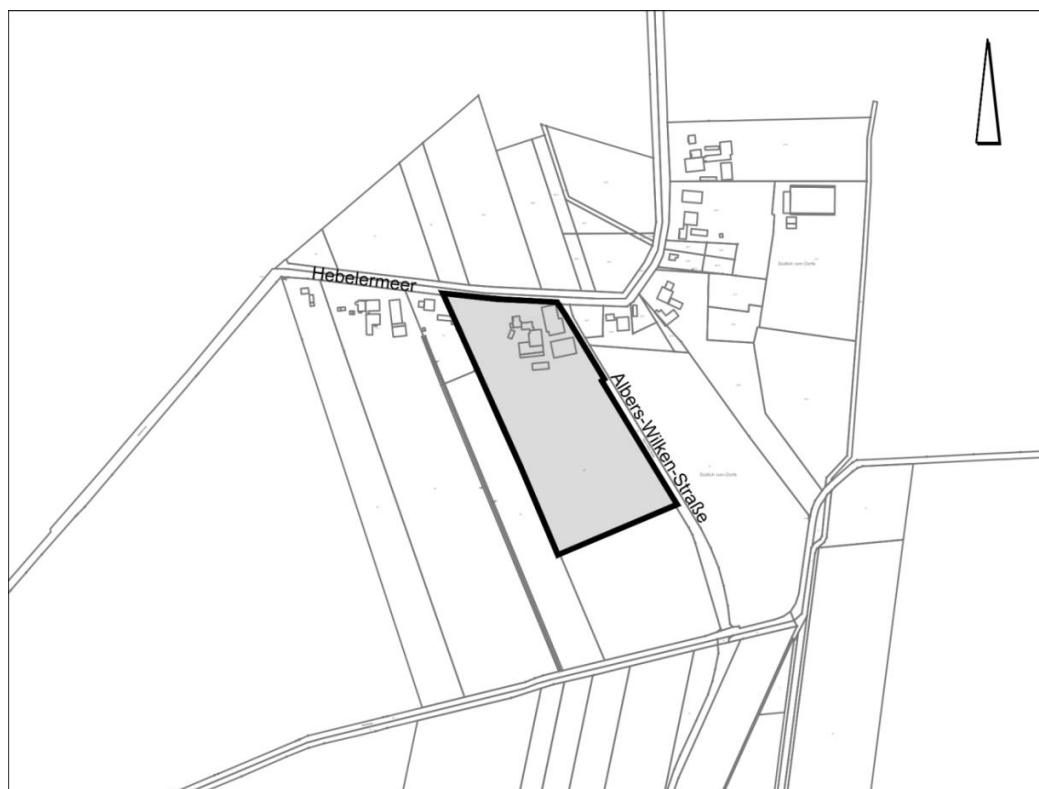
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 92

„GE Albers-Wilken-Straße“

& 35. Flächennutzungsplanänderung

Grundzüge der Planung



Übersichtsplan

März 2019

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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



INHALTSVERZEICHNIS

GRUNDZÜGE DER PLANUNG	1
1 ANLASS DER PLANUNG	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Beschreibung des Geltungsbereichs	1
1.3 Planungsrahmenbedingungen	1
1.3.1 Raumordnung	1
1.3.2 Flächennutzungsplan	2
1.3.3 Bebauungspläne	2
2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	2
3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	3
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
3.2 Relevante Abwägungsbelange	3
3.2.1 Raumordnung	3
3.2.2 Belange der Erschließung	3
3.2.3 Landwirtschaft	3
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft	4
3.2.5 Klimaschutz	7
3.2.7 Belange der Oberflächenentwässerung	8
4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4 Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen	9
4.5 Private Grünflächen	9
4.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5 ERGÄNZENDE ANGABEN	10
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten	10
5.2 Belange der Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	10
6 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	11

GRUNDZÜGE DER PLANUNG

1 ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Twist hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 im Ortsteil Hebelermeer die bauliche Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebs planungsrechtlich zu sichern. Zudem beabsichtigt die Gemeinde Twist in einem Teilbereich des Bebauungsplans ein Mischgebiet festzusetzen, um ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber zu ermöglichen. Die hierzu erforderliche 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 92 sowie der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.2 Beschreibung des Geltungsbereichs

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

Der Geltungsbereich selbst ist durch die Gebäude und Flächen der Firma Albers sowie dem Betrieb zugehörige Wohnhäuser geprägt. Im südwestlichen Teil befinden sich zwei Feuerlöschteiche, die der Sandentnahme dienen. Ein Großteil des Geltungsbereichs ist zudem durch Baum- und Strauchbewuchs bedeckt.

1.3 Planungsrahmenbedingungen

1.3.1 Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

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

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

Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (aufgrund hohen Er-

tragspotenzials). Ein kleiner Bereich des Plangebietes ragt in ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung, hier Torfabbau, hinein.

Die Gemeinde Twist geht aufgrund der real vorhandenen Ackernutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 davon aus, dass der Vorrang für Torfabbau für diesen Bereich nicht mehr gilt.

In Bezug auf das Vorsorgegebiet für Landwirtschaft wird der Vorsorgegedanke, aus Sicht der Gemeinde, aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet, der geringen Flächeninanspruchnahme der Planung sowie der randlichen bzw. angrenzenden Lage des Plangebietes im bzw. am Vorsorgegebiet, nicht wesentlich beeinträchtigt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (2009) stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald dar.

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

1.3.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gelten keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

Im Rahmen der Kapazitätserweiterung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Aufstockung des Mietparks, Gabelstapler und Teleskoplader, Ausweitung der Produktpalette auf Terminalzugmaschinen, Mini- und Medi- Bagger.
- Vergrößerung Werkstatt- und Servicekapazitäten für Kundenmaschinen.
- Gebrauchtgerätebestand wird stark erweitert, hauptsächlich für den Absatz ins Ausland.

- Reparatur- und Restaurationsarbeiten der Gebrauchtmaschinen wurde bisher vor allem in Osteuropa an dortige Firmen vergeben und soll jetzt im eigenen Unternehmen gebündelt werden.

Zudem ist es Ziel der Planung ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber zu ermöglichen. Hierzu möchte die Gemeinde ein Mischgebiet (MI) im nördlichen Teil des Bebauungsplans ausweisen.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, führt die Gemeinde Twist gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durch. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren dargelegt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Raumordnung

Der Geltungsbereich wird von einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (aufgrund hohen Ertragspotenzials) überlagert. Aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet, der geringen Flächeninanspruchnahme der Planung sowie der randlichen bzw. angrenzenden Lage des Plangebietes im bzw. am Vorsorgegebiet, wird der Vorsorgegedanke, aus Sicht der Gemeinde Twist, nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes wird durch Festsetzungen zur Bepflanzung der Randbereiche des Plangebietes gesichert.

3.2.2 Belange der Erschließung

Das Plangebiet wird, wie bislang auch, an die Gemeindestraßen Albers-Wilken-Straße und Hebelermeer angeschlossen. Die Betriebszufahrt befindet sich hierbei an der Albers-Wilken Straße, die private Zufahrt zu den Wohnhäusern befindet sich an der Straße Hebelermeer.

3.2.3 Landwirtschaft

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 250 m Entfernung ein tierhaltender Betrieb. Ein weiterer tierhaltender Betrieb befindet sich ca. 500 m südwestlich des Plangebietes.

Inwiefern es hierdurch zu unzulässigen Geruchsimmissionen bzgl. der schutzwürdigen Wohnnutzung im Plangebiet kommen kann, wird im weiteren Verfahren dargelegt.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft

Derzeitiger Umweltzustand

Der derzeitige Umweltzustand im Plangebiet wurde anhand einer Luftbildauswertung sowie anhand einer faunistischen Potentialanalyse für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bestimmt. Eine detaillierte Erfassung und Beschreibung der Biotoptypen und der im Plangebiet potentiell vorkommenden Tierarten erfolgt zum Entwurfsstand. Anhand der Darstellung im Luftbild werden im Folgenden die Ausprägungen im Plangebiet beschrieben. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kultur-/Sachgüter und deren Wechselwirkungen werden unter der Verwendung des Kartenmaterials des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie und des Kartenmaterials des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz ausgewertet. Weiterführende Beschreibungen des Umweltzustandes werden ggf. zur Entwurfsfassung ergänzt.

➤ *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Pflanzen

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes verwendet.

Das Plangebiet ist im nordöstlichen Teil bereits bebaut und großflächig durch Gewerbe- und Wohnnutzung versiegelt. Die unmittelbar den Wohnhäusern angrenzenden Flächen werden als Hausgarten genutzt. Südlich an die Gebäude angrenzend befindet sich eine Lagerfläche, die über einen Weg mit dem Gewerbebetrieb verbunden ist. Westlich dieser Lagerfläche befinden sich zwei Lösssteiche, die zugleich einer Sandentnahme dienen. Der Sand wird z. T. auf der Lagerfläche zwischengelagert. Die Lagerfläche und die Lösssteiche werden von Sträuchern und Gehölzen gesäumt. Ruderalfluren befinden sich im Übergangsbereich und entlang der Stillgewässer. Im Nordwesten des Plangebietes liegt eine größere Gehölzfläche. Ganz im Süden des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Tiere

Die Bedeutung der Tierwelt wird anhand des Biotoppotentials eingeschätzt. Demnach bieten insbesondere die Bäume und Gehölze als auch die Gebäude geeignete Habitatpotentiale für baum-/gehölzbewohnende und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Innerhalb der dichten Gehölz- und Strauchbereiche sowie in den Ruderalfluren können ebenfalls bodenbrütende Vogelarten vorkommen. Das gesamte Plangebiet ist als wertvoller Bereich für Gastvögel ausgewiesen¹; der südliche Teil des Plangebietes zählt zudem zu den wertvollen Bereichen für Brutvögel². Die Stillgewässer mit ihren

¹ NUMIS Kartenserver: Wertvolle Bereiche – Gastvögel (2006). - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2018)

² NUMIS Kartenserver: Wertvolle Bereiche – Brutvögel (2010). - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2018)

Uferbereichen bieten Potential für Amphibien und Insekten, die ebenfalls in die angrenzenden Bereiche einwandern können. Des Weiteren kann das Plangebiet Potentiale für Säugetiere bieten.

➤ *Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft*

Das Plangebiet ist flächig bereits teilweise versiegelt, unterliegt jedoch insgesamt bereits großflächig einer anthropogenen Nutzung. Gemäß FNP ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß der Bodenkarte des NIBIS® Kartenservers ist das Plangebiet der Bodeneinheit der Hochmoore zuzuordnen, bestehend aus Sphagnumtorfen. Es liegt eine Vergesellschaftung mit Tiefumbruchböden aus Hochmoortorfen, Talsanden und Gleyen aus Talsanden vor.³ Als Bodentyp liegt im Plangebiet ein tiefes Erdhochmoor mit Sanddeckkultur mit einer äußerst geringen Bodenfruchtbarkeit vor.⁴ Hinsichtlich der Bodenfunktionen liegt eine hohe Gefährdung durch Bodenverdichtung vor.⁵ Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.⁶ Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.⁷

Der mittlere Grundwasserhochstand im Plangebiet liegt bei 5 dm unterhalb der Geländeoberfläche (GOF); der mittlere Grundwassertiefstand beläuft sich auf 10 dm unterhalb der GOF.⁸ Letzterer wurde anthropogen abgesenkt. Der Grundwasserkörper „Mittlere Ems Lockergestein links“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird ebenfalls als gut bewertet.⁹ Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 151 bis 200 mm/a.¹⁰

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Stillgewässer, die als Löschteiche und zur Entnahme von Sand dienen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.¹¹

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“, und ist somit durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist

³ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BÜK500. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)

⁴ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50, Bodenfruchtbarkeit. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)

⁵ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenverdichtung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)

⁶ NIBIS® Kartenserver (2014): Suchräume schutzwürdiger Böden (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)

⁷ NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)

⁸ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)

⁹ NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2018)

¹⁰ NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)

¹¹ NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2018)

überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 700 mm.¹²

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

➤ *Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter*

Das Landschaftsbild wird von den nördlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die weiträumige, offene Landschaft ist nahezu gehölzfrei. Lediglich entlang von Straßen und Gräben sowie auf Wohngrundstücken sind Gehölze vorhanden. Das Plangebiet ist dahingegen verhältnismäßig gehölzreich. Geprägt wird das Plangebiet durch das flächenhafte Gehölz im Norden, den zwei Stillgewässern südlich des zuvor genannten Gehölzes und den bestehenden baulichen Strukturen.

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

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

Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt, Eingriffsregelung

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es kommt zur Überplanung und Versiegelung von gering- bis mittelwertigen, ggf. auch von hochwertigen, Biotoptypen. Auch bezüglich Fauna und Boden ist mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Eine schutzgutbezogene Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im weiteren Verfahren unter Einbeziehung einer detaillierten Biotoptypenkartierung und der darauf basierenden faunistischen Potentialanalyse sowie ggf. weiterer vertiefender Fachgrundlagen. Zudem besteht im Plangebiet ein Planungsrecht durch mehrere Baugenehmigungen. Diese werden im weiteren Verfahren in die Eingriffsbilanzierung integriert.

Artenschutz

Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei Realisierung der Planung zu beachten. Durch die Planung ist eine Beseitigung von Gehölzen geplant, so dass artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Auswirkungen der Planung sowie die Anwendung des Artenschutzes werden ebenfalls im weiteren Verfahren vertieft und abgehandelt.

¹² NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)

Natura-2000-Verträglichkeit

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

3.2.5 Klimaschutz

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

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

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

3.2.6 Bodenschutzklausel / Umwidmungssperrklausel

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

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

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

Da keine anderen geeigneten Flächen für die Gewerbenutzung im planungsrechtlichen Innenbereich der Gemeinde Twist zur Verfügung stehen und die Gemeinde das Entwicklungsvorhaben des ansässigen Gewerbebetriebs am bestehenden Standort ermöglichen will, ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von gewerblichen Bauflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den

Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine gewerbliche Entwicklung des Betriebs bedeuten würde.

3.2.7 Belange der Oberflächenentwässerung

Durch die geplante Nutzung sind eine starke Flächenversiegelung und somit Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu erwarten. Die Oberflächenentwässerung ist durch eigene Versickerung und / oder Regenrückhaltung des Betriebs zu organisieren. Der entsprechende Nachweis zur Einleitungserlaubnis des gedrosselten Abflusses in den entsprechenden Vorfluter wird im Baugenehmigungsverfahren erbracht.

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden aufgrund der oben genannten Gründe und Ziele als Gewerbegebiete (GE) und Mischgebiete (MI) ausgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im **Gewerbegebiet** (GE) die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

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

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

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

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

Für das **Mischgebiet** wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Diese Nutzungen passen nicht in die vorhandenen Strukturen.

Aus demselben Grund wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur optimalen Ausnutzung der Baugebiete wird für das Gewerbegebiet (GE) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und für das Mischgebiet (MI) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Sowohl im Gewerbegebiet (GE) als auch im Mischgebiet (MI) ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Hierdurch soll die vorhandene bauliche Struktur der näheren Umgebung und der im Plangebiet gewahrt werden.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen von 10,0 m im Gewerbegebiet (GE) und 8,50 m im Mischgebiet (MI) gewährleisten die Realisierung der geplanten Vorhaben und orientieren sich zudem an den vorhandenen Gebäudehöhen im Plangebiet. Damit kommt es zu keiner Überprägung der vorhandenen baulichen Strukturen.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahnkante der angrenzenden Straße „Hebelermeer“ in der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude), jeweils in Fassadenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut.

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

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

4.3 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen für das Gewerbegebiet sind so festgesetzt, dass sie der Planung ausreichenden Spielraum gewähren. Die überbaubare Fläche ist dabei ausreichend groß festgesetzt, um die betrieblichen Bedarfe zu berücksichtigen.

Die Baugrenzen für das Mischgebiet sind so festgesetzt, dass sie den Bestand ausreichend berücksichtigen sowie den Bau eines weiteren Wohnhauses in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Wohnhäusern in ausreichender Form ermöglichen.

4.4 Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen

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

4.5 Private Grünflächen

Die im westlichen und nördlichen Teilbereich befindlichen Grün- und Gehölzstrukturen sollen erhalten bleiben, sodass für die entsprechenden Bereiche eine private Grünfläche festgesetzt wird.

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

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft werden entlang der Plangebietsgrenze im süd-östlichen, südlichen und westlichen Bereich Anpflanzflächen festgesetzt.

5 ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	65.120	m²
Gewerbegebiet (GE)	44.567	m ²
davon Anpflanzfläche	1.811	m ²
Mischgebiet (MI)	6.083	m ²
Private Grünflächen	14.470	m ²

5.2 Belange der Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

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

Die schadlose Oberflächenentwässerung wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

6 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch Verwaltungsausschuss 06.09.2018

Entwurfsbeschluss

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss



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

Twist, den

Bürgermeister

ANHANG

- Biotoptypenplan