Gemeinde Twist

Twist, den 23.11.2023

Vorlage: 0255/2023

Beratungsfolge:	**Datum**	**Zuständigkeit**
Verwaltungsausschuss	30.11.2023	Vorberatung
Gemeinderat	14.12.2023	Entscheidung

Fachbereich:	Bau und Planung
Sachbearbeitung:	Anja Schlagenhauf

Bezeichnung:	**35. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße", Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Feststellungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

a) Die in den Aufstellungsverfahren zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“ bekannt gewordenen Belange werden wie in den Anlagen I und II sowie in den Planunterlagen beschrieben untereinander und gegeneinander abgewogen. Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

b) Der Feststellungsbeschluss zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung inklusive Umweltbericht und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“ nebst textlichen Festsetzungen sowie Begründung inklusive Umweltbericht werden gefasst.

Sachdarstellung:

Die Gemeinde Twist beabsichtigt, im Ortsteil Hebelermeer die bauliche Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes planungsrechtlich zu sichern und Möglichkeiten zur ortsteilweisen Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen. Die als Voraussetzung für die Planung erforderliche 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Zu diesem Zweck wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 29.09.2022 (Vorlage 0131/2022) der Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“ gefasst. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2018 aufgehoben.

Auf Grundlage der Vorentwürfe fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.10.2022 bis 14.11.2022 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergingen keine Stellungnahmen. Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen vorgebracht. Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind unter Ziffer 3.1 sowie die relevanten Abwägungsbelange unter Ziffer 3.2 der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben. Die Übersichten aller Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind als Anlagen I, getrennt für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan, beigefügt.

Insbesondere waren Belange der Raumordnung (Vorranggebiet Rohstoffgewinnung –Torf), der Landwirtschaft sowie der Wasserwirtschaft abzuwägen:

Raumordnung –Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (Torf)
Damit das geplante Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht und raumordnerisch zulässig ist, benötigte der Landkreis Emsland einen Nachweis darüber, dass der Torfabbau tatsächlich abgeschlossen wurde und weitere Abbaumaßnahmen in dem betroffenen Gebiet nicht mehr möglich sind. 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. Der raumordnerische Belang konnte damit jedoch nicht ausgeräumt werden. Im weiteren Verlauf wurden daher erneut Gespräche mit dem Landkreis Emsland geführt. Insbesondere wurde auf die seinerzeit aufgegebene städtebauliche Vorgabe, das Plangebiet zur Schaffung eines gewerblichen Ansatzes für den Ortsteil Hebelermeer zu vergrößern, verwiesen. Seitens des Landkreises wurde eine Begutachtung des Plangebietes gefordert. 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. Es wurde in der Beschreibung des Ergebnisses dieser Untersuchung davon ausgegangen, dass sich die wesentlichen Aussagen auch auf die Gesamtfläche übertragen lassen.
Der Landkreis Emsland teilt 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.
Im Zuge der vorgenannten Abstimmungen wies der Landkreis Emsland ergänzend darauf hin, dass neben dem Belang der Raumordnung zudem der Belang im Landesraumordnungsprogramm (LROP) - Schutz von kohlenstoffreichen Böden - in diesem Fall auch zu berücksichtigen sei. Damit die angestrebte Bauleitplanung im Einklang steht mit der landesraumordnerischen Vorgabe (Schutz kohlenstoffreicher Böden) und der Vorgabe des Städtebaus (Schaffung eines gewerblichen Ansatzes für den OT Hebelermeer als Angebotsplanung) wurde in enger Abstimmung mit dem Landkreis Emsland die GE-Fläche entsprechend verkleinert und diese als private Grünfläche festgesetzt. Gleichzeitig entspricht die verbleibende Flächengröße des Gewerbegebietes einer Angebotsplanung im Sinne des Städtebaus.

Landwirtschaft
Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen führt in der Stellungnahme vom 15.11.2022 aus, dass der erhöhte Immissionswert von bis zu 25 % auch für die Landwirte selbst gelten muss, wenn sich diese in Zukunft noch erweitern möchten.

Hierzu wird in der Abwägungsempfehlung wie folgt ausgeführt:
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. 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. Ein Wert von 25 % an Jahresgeruchsstunden liegt im untersuchten Raum nur

für den Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes westlich des Plangebietes vor. Der einzuhaltende Wert von 15 % für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet. Aufgrund der grundsätzlichen Aufenthaltsdauer der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zulässig sein, dabei soll ein Immissionswert von 25 % nicht überschritten werden. Innerhalb der Bereiche im Plangebiet, innerhalb derer betriebsbezogene Wohnnutzungen zugelassen sind, werden Werte von 14 – 15 % an Jahresgeruchstunden erreicht. 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. Insofern wird der Betrieb hier nicht zusätzlich eingeschränkt.

Wasserwirtschaft
Der Landkreis Emsland weist in der Stellungnahme darauf hin, dass die Planung nicht den Verlauf des Verbandsgewässers C 6 des Wasser- und Bodenverbandes „Süd-Nord-Kanal“ berücksichtigt, 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 4,0 m breiten Gewässerrand- und Räumstreifens ist mit dem Wasser- und Bodenverband „Süd-Nord-Kanal“ abzustimmen. Das Ergebnis ist in die Unterlagen einzuarbeiten.
Hierzu wird in der Abwägungsempfehlung wie folgt ausgeführt:
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 vereinbart, dass keine Äste oder Strauchwerk von der Anpflanzung in das Gewässerprofil ragen und die maschinelle Unterhaltung des Gewässers durch die Anpflanzung nicht beeinträchtigt wird. Eine Darstellung des Gewässerverlaufs bzw. eines 4,0 m bereiten Räumstreifens entfällt damit und die Plangebietsgrenze verläuft wie gehabt entlang der Grundstücksgrenze.
Die Vereinbarung wurde mit Datum vom 12.09.2023/15.09.2023/16.11.2023 entsprechend von den vorgenannten Vertragsparteien unterschrieben.

Die aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in den Entwurf zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“ eingearbeitet. In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 31.08.2023 (Vorlage: 0223/2023) wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 14.09.2023 bis 17.10.2023 im Parallelverfahren statt.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Die Ergebnisse des förmlichen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in den Übersichten aller Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung (Anlagen II), getrennt für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die Änderung des Bebauungsplanes, zusammengefast. Folgende Stellungnahmen werden erläutert:

Der Landkreis Emsland verwies in seiner Stellungnahme vom 17.10.2023 darauf, dass der Boden im Plangebiet als Tiefumbruchboden beschrieben wurde, aber gleichzeitig darauf hingewiesen wurde, dass Restmoorstärken mit hohem Zersetzungsgrad vorzufinden waren. Die Begründung wurde entsprechend um differenzierte Aussagen zum Boden aktualisiert. Die Beschreibung der Bodentypen erfolgt gemäß den Angaben des NIBIS Kartenservers und der durchgeführten Begutachtung seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen. Zudem wurde erläutert, dass nach Aussagen von Zeitzeugen ein Tiefenumbruch in der

Vergangenheit vorgenommen wurde. Dies allerdings nicht ausschließt, dass in tieferen Erdschichten Restmoorstärken mit hohem Zersetzungsgrad vorgefunden wurden. Nach dem Ergebnis der Schürfproben durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde die Fläche bereits zur landwirtschaftlichen Nutzung hergerichtet. So lässt sich die sogenannte Übersandung (Sanddeckkultur) an zwei Bodenprofilen feststellen, während am dritten Profil eine Sandmischkultur (vermutlich Baggerkuhlung) vorliegt. Restmoorstärken (allerdings bereits mit hohem Zersetzungsgrad) waren mit maximal 80 cm vorzufinden.

In der Stellungnahme des Landkreises Emsland wird angeregt, das Gewässer im Plangebiet gem. § 10.2 PlanzVO blau darzustellen. Hierzu wird im Abwägungsvorschlag ausgeführt, dass das bestehende Gewässer als Wasserfläche dargestellt ist und die Randbereiche um das Gewässer als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt sind. Die Oberflächenentwässerung erfolgt gemäß Konzept für den Einzugsbereich 1 innerhalb des bestehenden Gewässers, dessen Abgrenzung sich ggf. z. B. durch Kantenabbrüche verändern kann. Insofern sind die Randbereiche als Grünfläche u. a. mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Für den Einzugsbereich 2 des südlichen Teils ist die Entwässerung über die Neuanlage eines Regenrückhaltegrabens (RRG) mit Anschluss an den Straßenseitengraben vorgesehen. Dieser Bereich wird als Grünfläche festgesetzt. Gewässer sind hier derzeit nicht vorhanden, die Fläche wird auch überwiegend als Grünfläche wahrnehmbar sein, bei entsprechenden Regenereignissen aber sehr wohl Wasser führen. Planungsrechtlich sind beide Festsetzungsmöglichkeiten gegeben.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wies darauf hin, dass ein Legehennenstall in ca. 520 m Entfernung westlich des Plangebietes nicht erfasst wurde. Es wurde eine ergänzende Berechnung auf aktueller Berechnungsgrundlage und unter Berücksichtigung der Tierhaltungsanlage durchgeführt. Diese hat ergeben, dass in dem Bereich, in dem betriebsbezogenes Wohnen zulässig sein soll, Werte von 15 % an Jahresgeruchsstunden nicht überschritten werden. Im nördlichen Teil des Änderungsreiches liegen den Neuberechnungen zufolge kleinteilig maximale Werte von 17 – 18 % an Jahresgeruchstunden vor. Dies wird unter dem Aspekt, dass sich hier die Arbeitnehmer nur temporär im Plangebiet aufhalten und damit auch nur weniger Zeit den Immissionen ausgesetzt sind, für verträglich erachtet.

Zudem wird in der Stellungnahme ausgeführt, dass eine Aufforstung innerhalb des Plangebietes aus immissionsschutzfachlichen Gründen zu Beeinträchtigungen umliegender landwirtschaftlicher Betriebe führen kann und daher als ungeeignet erachtet wird. Die Kompensation sollte alternativ an anderer Stelle oder in Form von ammoniakunempfindlichen Anpflanzungen vorgenommen werden. Dieser Einschätzung wird jedoch nicht gefolgt. Der Abwägungsvorschlag wurde mit dem Hinweis, dass sich zum einen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Wald- oder waldähnliche Flächen mit gleicher oder ähnlicher Artenauswahl befinden, zum anderen die Belange des Schutzes von Waldbiotopen erst bei FFH-Gebieten relevant sind, die dann in dem Rahmen zu prüfen wären, formuliert. Ein entsprechender Schutzstatus liegt hier nicht vor. Weiterhin wurde ausgeführt, dass Kompensationsmaßnahmen nach Möglichkeit im Plangebiet selber umgesetzt werden sollen, bevor ein Ausweichen auf planexterne Flächen erfolgt.

Weitere Belange zur Ver- und Entsorgung wurden in der Begründung des Bebauungsplanes unter Ziffer 5.2 entsprechend ergänzt.

Die Verwaltung schlägt vor, die Belange aus dem frühzeitigen und förmlichen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, wie zuvor erläutert und in den Anlagen I und II beschrieben, untereinander und gegeneinander abzuwägen und die verschiedenen Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Zudem wird vorgeschlagen, die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung inklusiv Umweltbericht sowie den Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet

Albers-Wilken-Straße“ nebst textlichen Festsetzungen sowie Begründung inklusive Umweltbericht mit folgendem Planinhalt zu beschließen:

Flächennutzungsplan:
Im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend dem Ziel der Bauleitplanung eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Bauleitplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Albers-Wilken-Straße“
Art der baulichen Nutzung:
Die Flächen im Plangebiet werden aufgrund der Ziele als Gewerbegebiete 1 und 2 (GE 1 und GE 2) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 2 (GE 1 und GE 2) die folgenden allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

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

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

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

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

Durch den Ausschluss der o. g. Nutzungen soll sichergestellt werden, dass sich überwiegend gewerbliche Nutzungen in dem Plangebiet ansiedeln. Betriebsbezogene Wohnnutzungen sollen im zentralen Bereich des Plangebietes (GE 2) ermöglicht werden, nicht jedoch im nördlichen oder südlichen Teil des Plangebietes, da diese Nutzungen ggf. zusätzliche Restriktionen für die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen verbunden sein könnten.
Zur Sicherstellung der Zulässigkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen im Hinblick auf den Immissionsschutz der nächsten relevanten Immissionspunkte werden unterschiedliche hohe Lärmemissionskontingente festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Werte wird sichergestellt, dass an diesen Immissionspunkten (i. d. R. Wohnnutzungen) unzulässige Emissionen nicht auftreten.

Maß der baulichen Nutzung:
Zur optimalen Ausnutzung der Baugebiete wird für das Gewerbegebiet (GE) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m im Gewerbegebiet (GE) gewährleistet die Realisierung der geplanten Vorhaben und orientiert sich zudem an den vorhandenen Gebäudehöhen im Plangebiet. Damit kommt es zu keiner Überprägung der vorhandenen baulichen Strukturen. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, in der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude), jeweils in Fassadenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut. Ausnahmsweise ist bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:
Die Baugrenzen für das Gewerbegebiet sind so festgesetzt, dass sie der Planung ausreichenden Spielraum gewähren. Die überbaubare Fläche ist dabei ausreichend groß festgesetzt, um die betrieblichen Bedarfe zu berücksichtigen. Dabei ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine überbaubare Fläche mit Anpflanzgebot festgesetzt, damit dieser

Bereich auch für die Ermittlung der einzuhaltenden Grundflächenzahl (GRZ) mit angerechnet werden kann. Damit kann eine verdichtete gewerbliche Entwicklung entstehen und die Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen vermieden werden. 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.

Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen:
In Anpassung an die dörflichen Strukturen im näheren Umfeld des Plangebietes sind zwischen den Straßen Hebelermeer und Albers-Wilken-Straße und den straßenseitigen Baugrenzen Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Ein Ausschluss gilt auch für Werbeanlagen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Verkehrsfläche/Erschließung:
Zur Erschließung des Gebietes ist im zentralen Teil eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zudem kann zum bestehenden Gewerbebetrieb eine weitere Zufahrt im nordöstlichen Bereich der Albers-Wilken-Straße geschaffen werden.

Private Grünflächen / Fläche für Wald:
Die im nordwestlichen Teilbereich befindlichen Grün- und Gehölzstrukturen mit Waldcharakter sollen erhalten bleiben, sodass für die entsprechenden Bereiche Waldflächen bzw. private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt werden. Hier befindet sich auch eine Wasserfläche, die auch der Regenrückhaltung dient. Die Grünfläche erhält deshalb bestandsorientiert die Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Regenrückhaltung“. Für den südlichen Teil des Plangebietes ist für dessen Sicherung der Oberflächenwasserrückhaltung eine 10 m breite private Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft werden entlang der Plangebietsgrenze im südöstlichen und südwestlichen Bereich Anpflanzflächen festgesetzt.

Oberflächenentwässerung:
Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht vor, das Plangebiet in zwei Einzugsgebiete zu unterteilen. Die Oberflächenentwässerung im nördlichen Teil wird an den vorhandenen Teich angebunden. Der Teich wird als Rückhalteteich 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.

Immissionschutz –Gewerbelärm:
In Bezug auf die Auswirkungen durch den Gewerbelärm im Plangebiet auf die nächsten relevanten Immissionspunkte (Wohnnutzungen) wurde eine Gewerbelärmkontingentierung zur Festsetzung von Emissionskontingenten für die Gewerbegebietsflächen durchgeführt. (Gutachten der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH). Die ermittelten Lärmemissionskontingente wurden entsprechend in den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Flächenfestsetzungen aufgenommen.

Immissionsschutz - Landwirtschaft:
Durch die ZECH Umweltanalytik mbH wurden geruchstechnische Untersuchungen vorgenommen. Zu den Ergebnissen wird in der Begründung unter Ziffer 3.2.4 ausgeführt.

Umweltbericht:
Der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan liegen jeweils ein Umweltbericht (Teil II der Begründung) bei. Unter Ziffer 2.3 werden die Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 werden der im Nordwesten des Plangebietes gelegene Parkwald sowie im zentralen Plangebiet gelegene Laubforst aus einheimischen Arten teilweise überplant, so dass von einer Waldumwandlung im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) auszugehen ist. Eine Waldumwandlung wird nicht in der Eingriffsbilanzierung, sondern nach dem NWaldLG bewertet und bedarf einer Ersatzaufforstung, wobei der Umfang der Ersatzaufforstung abhängig ist von dem Wert des Waldes entsprechend der Schutz-Erholungs- und Nutzfunktion. Der für die Planung notwendige Waldausgleich und der weitgehende Ausgleich für die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen werden im südlichen Plangebiet innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft (insgesamt ca. 1,28 ha) durch Erstaufforstung und Entwicklung einer Sukzessionsfläche sichergestellt. Die Erstaufforstung erfolgt mit geeigneten standortgerechten Holzarten.

Artenschutz:
Für den Verlust der ökologischen Funktion einer Fortpflanzungsstätte für den Kiebitz wird auf dem Flurstück 16 der Flur 9 in der Gemarkung Hebelermeer, im Eigentum des Vorhabenträgers, ein Ersatzhabitat geschaffen. Unter Ziffer 2.3.2 der Begründung wird zur planexternen Ausgleichsmaßnahme ausgeführt und die Fläche entsprechend dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden durch den Vorhabenträger getragen. Vertragsgrundlage hierfür bildet der Städtebauliche Vertrag zwischen der Firma Albers Fördertechnik GmbH & Co. KG und der Gemeinde Twist.

Anlagen:

Zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Planzeichnung zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Begründung mit Umweltbericht zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage I: Übersicht der Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage II: Übersicht der Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag der formellen Beteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

Zum Bebauungsplan Nr. 92:

- Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 92
- Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 92
- Anlage I: Übersicht der Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage II: Übersicht der Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag der formellen Beteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

Anlagen zur Begründung mit Umweltbericht für die Pläne:

- Faunistisches Gutachten, NWP Planungsgesellschaft mbH, 19.07.2023
- Biotoptypenkarte
- Konzept zur Oberflächenentwässerung, NWP Planungsgesellschaft mbH, 15.08.2023
- Schalltechnisches Gutachten, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, 27.06.2023
- Geruchstechnische Untersuchungen, ZECH Umweltanalytik mbH, 16.09.2020 und

28.02.2022, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 21.11.2023

Beschluss Verwaltungsausschuss vom 30.11.2023:

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: _____ Ja _____ Nein _____ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

Gez.
Anja Schlagenhauf
(Verfasser)

Gez.
Bürgermeisterin
(Freigabe)