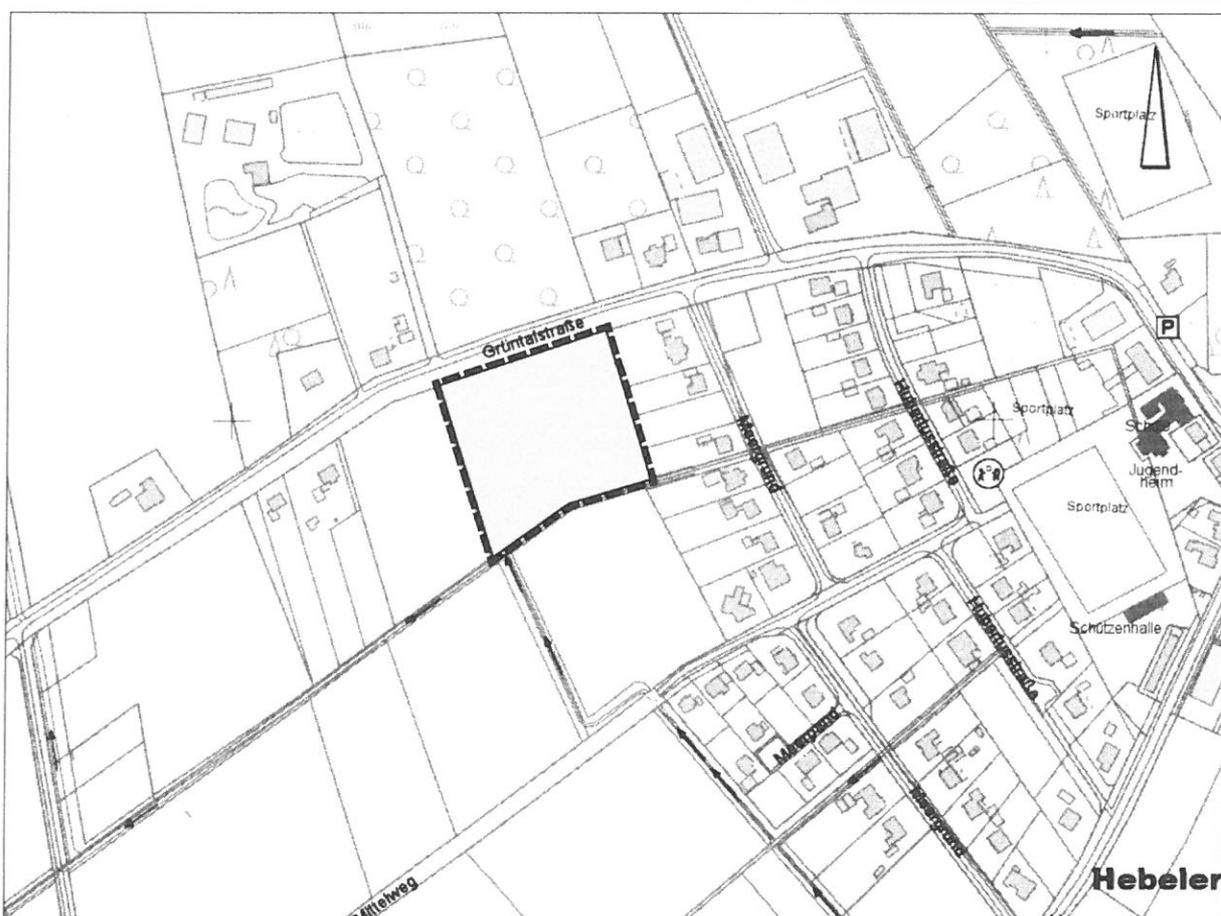


Gemeinde Twist

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 82 „Südlich der Grüntalstraße“

Verfahren gemäß §13b BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO



Begründung

November 2020

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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



Inhalt

1 Einleitung	1
1.1 Anlass der Planung.....	1
1.2 Rechtsgrundlagen.....	1
1.3 Beschreibung des Geltungsbereiches.....	1
1.4 Planungsrahmenbedingungen	1
1.4.1 Raumordnung.....	1
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	2
1.4.3 Bebauungspläne.....	2
2 Planungsziele	3
3 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	4
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	4
3.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	4
3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	5
3.2 Relevante Abwägungsbelange.....	6
3.2.1 Belange der Raumordnung.....	6
3.2.2 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung	6
3.2.3 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	6
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Natura-2000, Eingriffsregelung, Artenschutz 8	
3.2.4.1 Eingriffsregelung.....	8
3.2.4.2 Artenschutz.....	10
3.2.2.3 Natura 2000-Verträglichkeit	12
3.2.5 Belange des Waldes.....	12
3.2.6 Verkehrliche Belange	13
3.2.7 Belange der Oberflächenentwässerung.....	13
3.2.8 Bodenschutzklausel / Umwidmungssperrklausel	14
3.2.9 Klimaschutz.....	14
3.2.10 Bundeswehr / Kampfmittel / Bombenabwurfplatz Nordhorn-RAnge	15
3.2.11 Ver- und Entsorgung	15
4 Inhalte des Bebauungsplanes	16
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	16

4.2	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.....	17
4.3	Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	17
4.4	Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	17
4.5	Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	17
4.6	Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	18
4.7	Widmungsverfügung	18
5	Örtliche Bauvorschriften	18
6	Ergänzende Angaben	18
6.1	Städtebauliche Flächenbilanz	18
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	19
Anhang	1

1 Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Twist hat die Absicht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Südlich der Grüntalstraße“ im Ortsteil Hebelermeer die Entstehung eines Wohngebietes planungsrechtlich zu sichern. Hierzu sollen auf der Plangebietsfläche mehrere Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 82 „Südlich der Grüntalstraße“ 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.

Da die Planung der Entwicklung von Wohnnutzungen dient und auf Flächen begründet wird, welche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und der Grenzwert von 10.000 m² Grundfläche nicht überschritten wird, kann der Bebauungsplan Nr. 82 „Grüntalstraße“ nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB kann verzichtet werden.

1.3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 82 „Südlich der Grüntalstraße“ befindet sich im nördlich der Gemeinde Twist gelegenen sowie ländlich geprägten Ortsteil Hebelermeer. In direkter östlicher Nachbarschaft grenzt ein bereits vollständig erschlossenes Wohngebiet, welches vereinzelt Freiflächen aufweist, an das Plangebiet an. In der Umgebung befinden sich in südlicher und westlicher Richtung landwirtschaftliche Nutzflächen, welche sowohl als Grünfläche wie auch als Ackerfläche genutzt werden. Der Geltungsbereich selbst wird derzeit als Acker genutzt.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm werden keine der Planung entgegenstehenden Ziele der Raumordnung dargestellt.

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Twist hat gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland aus dem Jahr 2010 die Entwicklungsaufgabe Tourismus. Aufgrund der Nähe zum „Internationalen Naturpark Bourtanger Moor – Bargerveen“ ist die Gemeinde Twist mit herausragenden wirtschaftlichen Chancen und Perspektiven im Tourismussektor verbunden.

Das Plangebiet selbst befindet sich gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland an einem regional bedeutsamen Wanderweg für Radfahrer sowie im Bereich für „Vorhandene Bebauung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“. In nördlicher und südlicher Umgebung zum Plangebiet befinden sich Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung, hier Torfabbau. Somit ergeben sich durch das Regionale Raumordnungsprogramm keine der Planung entgegenstehende Belange.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der seit 2018 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die östlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wird im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt. Für die Flächen südlich und westlich des Plangebietes werden keine Darstellungen getroffen. Der Flächennutzungsplan stellt für die nördlich des Plangebietes und an der gegenüberliegenden Straßenseite der Grüntalstraße gelegene Fläche eine Waldfläche dar.

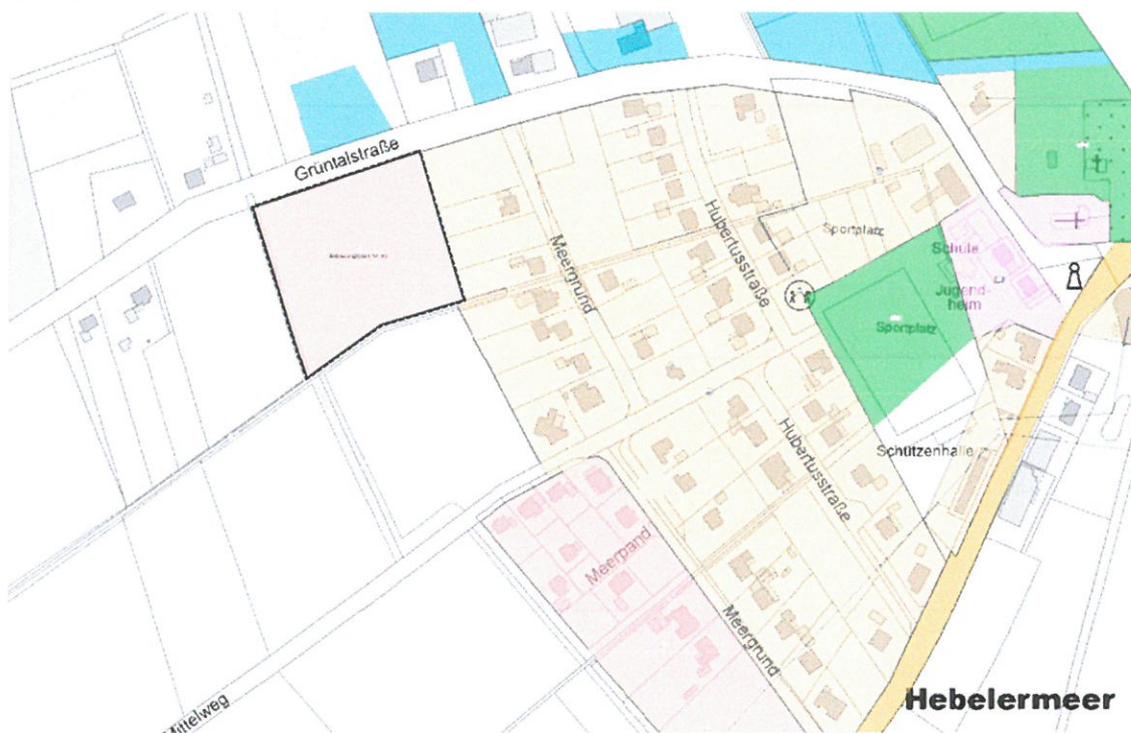


Abbildung 1: Auszug aus dem FNP

1.4.3 Bebauungspläne

Für die Planfläche des Bebauungsplanes Nr. 82 „Südlich der Grüntalstraße“ besteht aktuell kein Planrecht über einen Bebauungsplan. In unmittelbarer Plangebietsumgebung regelt der Bebauungsplan Nr. 24 „Am Meergrund“ die östlich gelegene Fläche. Dieser seit 1963 rechtsgültige Bebauungsplan sichert planungsrechtlich ein Mischgebiet. Hier ist eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Meergrund“ ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

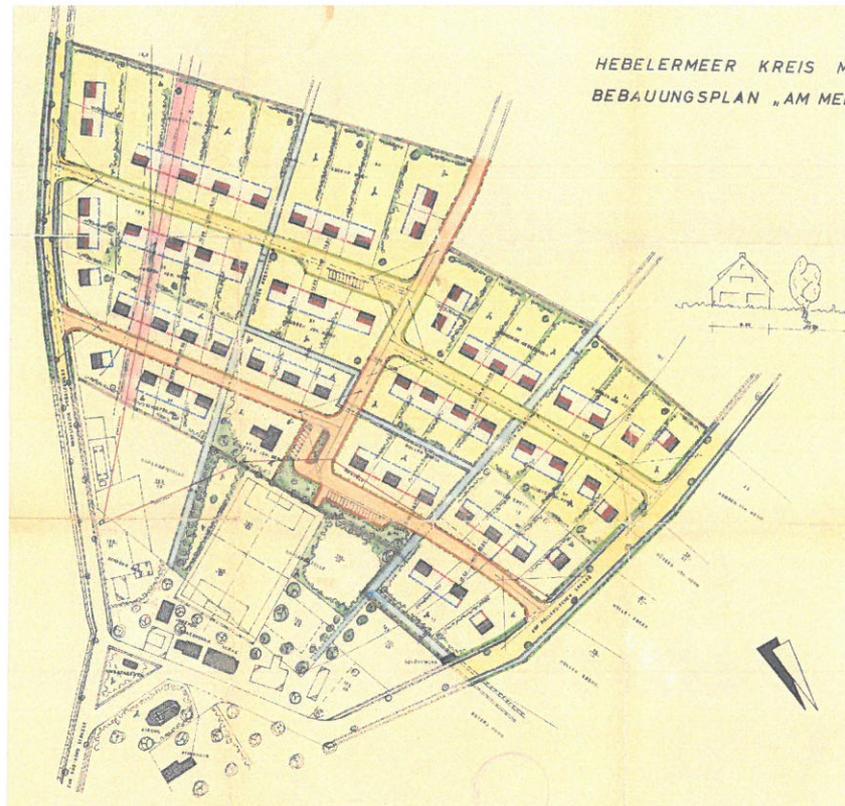


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 24 „Am Meergrund“

2 Planungsziele

Die Gemeinde Twist beabsichtigt im Ortskern von Hebelermeer die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Dabei möchte sie die bereits vorhandene Bebauung westlich der Straße „Meergrund“ und südlich der Grüntalstraße durch die Errichtung eines neuen Baugebietes erweitern. Im Zuge des Wachstumsprozesses der Gemeinde Twist besteht ein akuter Bedarf an Wohnungen und Wohnbauland. Die Ausweisung eines neuen Baugebietes wirkt diesem Bedarf entgegen. In Anpassung an die umliegende Bebauungsstruktur sollen im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Südlich der Grüntalstraße“ wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches insgesamt die Realisierung von 15 Baugrundstücken vorsieht, die über eine Planstraße mit Anbindung an die Grüntalstraße erreicht werden können.

Das städtebauliche Konzept liegt dieser Begründung als Anlage bei und hat folgende Inhalte:

- Die Aufteilung der Fläche ergibt insgesamt 15 Grundstücke in Größen zwischen 525 m² und 965 m². Hier können neben dem Angebot größerer Grundstücke ebenso kleinere Grundstücke realisiert werden. Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Grundstücksgrößen flexibel variieren zu können. Im Süden des Plangebietes ist ein Wendehammer vorgesehen, der künftig eine mögliche Erweiterung der Bauflächen nach Süden zulässt.
- Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine Planstraße, welche abgehend von der Grüntalstraße in das Plangebiet führt. Im Plangebiet sorgt sie mittels eines Verlaufes in Nord-Süd Richtung für die Erreichbarkeit aller geplanten Grundstücke. Die

rückwärtig gelegenen Grundstücke am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes können über Zufahrten, die von der Planstraße abgehen, erreicht werden.

- Sowohl der Wendehammer ist mit einem Durchmesser von 25,0 m als auch die 8,0 m breite Planstraße sind ausreichend bemessen, um die Abfallentsorgung durch entsprechende Fahrzeuge im Plangebiet sicherstellen zu können. Die beiden Zufahrten in östliche und westliche Richtung sind mit einer Breite von 5,0 m auf eine sparsame Erschließung ausgelegt, dennoch ist genügend Freiraum für Gestaltungsmöglichkeiten gegeben.
- Der vorhandene Graben entlang der südlichen und westlichen Grenze bleibt ebenfalls erhalten und wird als Wasserfläche im Bestand geschützt.

Zur Umsetzung des beschriebenen städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung des Bedarfs an Bauland, stellt die Gemeinde Twist den Bebauungsplan Nr. 82 „Südlich der Grüntalstraße“ auf.

3 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, führte die Gemeinde Twist gemäß § 13b BauGB Beteiligungsverfahren durch.

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

Seitens des Landkreises Emsland wurde auf aktuelle Rechtsprechungen zu Verfahren nach § 13 b BauGB hingewiesen. Die textlichen Festsetzungen zu den Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet wurden daraufhin angepasst. Somit werden lärmintensivere Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen, was auch zum Vorteil der nächsten Anwohner ist. Betroffenheiten werden dadurch nicht ausgelöst.

Weiterhin wurden Bedenken aus entwässerungstechnischer Sicht vorgebracht. Der Hinweis zu den wasserwirtschaftlichen Bedenken der Planung werden zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet wurde ein geologischer Kurzbericht zu den Bodenerkundungen durchgeführt. Aus diesem geht hervor, dass der Untergrund eine Wasserdurchlässigkeit aufweist. Eine Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers kann durch geeignete Maßnahmen, z.B, einem erfolgtem Bodenaustausch oder Bodenverbesserungsmaßnahmen gewährleistet werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll über einen Staukanal im Straßenseitenraum gedrosselt dem Graben am Westrand des Plangebietes zugeführt werden.

Weiterhin sollte geprüft werden, inwieweit geruchstechnische Belange, hervorgerufen durch landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld, zu beachten wären. Auch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen regte Aussagen dazu an, allerdings vor dem Hintergrund, dass die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe nicht eingeschränkt werden sollten.

Die Gemeinde Twist hat daraufhin durch die Landwirtschaftskammer eine geruchstechnische Beurteilung durchführen lassen. Als Ergebnis konnte ermittelt werden, dass nur in einem minimalen Bereich im Nordosten des Plangebietes der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Wert von 10 % an Jahresgeruchstunden mit 11 % überschritten wird. Hier sind nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Weitere Maßnahmen werden nicht für erforderlich erachtet. Durch die Planung werden laut Gutachten auch keine zusätzlichen Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe erwartet, da das Plangebiet nicht näher an die Betriebe heranrückt als ein bereits vorhandenes Baugebiet mit gleichem Schutzanspruch vor Geruchsemissionen.

Auf Anregung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover wurde eine Luftbildauswertung bzgl. des Vorhandenseins von Kampfmitteln durchgeführt. Ein weiterer Handlungsbedarf wurde dabei nicht erkannt.

Das Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wies auf die Lage des Plangebietes in Bezug zum Bombenabwurfplatz Nordhorn-Range und den damit verbundenen Immissionen hin. Die Planzeichnung und Begründung wurden entsprechend ergänzt.

Der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Boutanger Moor“ regte die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für eine Abwasserleitung zur Straße „Meergrund“ hin. Die Festsetzung eines entsprechenden Rechtes für den Versorgungsträger ist jedoch nicht erforderlich, weil es sich bei der in Anspruch zu nehmenden Bereich um eine öffentliche Fläche handelt, die der Leitungsträger jederzeit erreichen kann.

Weiterhin sollten innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Seitenraum ausreichend Flächen für die einzubringenden Versorgungsleitungen vorgesehen werden. Die Gemeinde Twist verweist darauf, dass in allen öffentlichen (Verkehrs-)Flächen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten werden. Details und bautechnische Lösungen bleiben der Erschließungsplanung vorbehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt.

Abschließend ergingen Hinweise zur Erschließungsplanung bzw. der Umsetzung der Planung, die jedoch erst nachgeordnet zur Bauleitplanung zu beachten sind. Dazu verweist die Gemeinde darauf, dass in allen öffentlichen (Verkehrs-)Flächen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten werden. Die Details und bautechnische Lösungen bleiben der Erschließungsplanung vorbehalten.

3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es wurde eine Stellungnahme vorgebracht, innerhalb derer größere Grundstückseinheiten als im städtebaulichen Konzept aufgezeigt angeregt wurden. Dazu verweist die Gemeinde darauf, dass es sich bei dem städtebaulichen Konzept nur um eine beispielhafte Aufteilung der Grundstücke handelt. Dieses ist nicht Teil der Satzung, der Verkauf in größere oder auch kleinere Grundstückseinheiten ist möglich und liegt zudem in der Hand der Gemeinde Twist.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange der Raumordnung

Grundlage der raumordnerischen Gesamtabwägung sind die Bestimmungen und Grundsätze der §§1 und 2 Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG), die Grundsätze und Ziele des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 und die Grundsätze und Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 für den Landkreis Emsland.

Die raumordnerischen Belange werden von dem Bebauungsplan Nr. 82 „Südlich der Grüntalstraße“ nicht berührt.

3.2.2 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung

Entsprechend der Ziele des Klimaschutzes soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Für die Gemeinde Twist ergibt sich aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung ein Planungserfordernis zur Schaffung von neuen Bauflächen für Wohngrundstücke, da im Innenbereich des Gemeindegebietes keine ausreichenden Reserven mehr vorhanden sind.

Der mit Novelle des Baugesetzbuches 2017 eingeführte § 13b BauGB ermöglicht den Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Dieses gilt für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch welche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Regelung des § 13b BauGB ist zeitlich begrenzt. Bis zum 31.12.2019 muss das Verfahren förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2021 zu fassen. Für die Anwendung des § 13b sind die Voraussetzungen im vorliegenden Fall gegeben. Die Größe der Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 82 „Grüntalstraße“ beträgt weniger als 10.000 m² (WA 9.750 m² x GRZ 0,4 = 3.900 m²). Der Bebauungsplan Nr. 82 „Grüntalstraße“ grenzt östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Meergrund“ an. Bis auf wenige Ausnahmen sind alle Grundstücke dieses Bebauungsplanes bereits bebaut. Somit schließt das vorliegende Plangebiet an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Im Zuge eines Verfahrens nach § 13b BauGB ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig.

3.2.3 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

3.2.3.1 Lärm

Verkehrslärm

Bei der Grüntalstraße, welche zukünftig zur Erschließung des Plangebietes dienen soll, handelt es sich um eine innerörtliche Verkehrsstraße. Die Grüntalstraße führt in westlicher Richtung zur Grenze zwischen Deutschland und Holland. Von dieser Straße gehen keine relevanten Lärmauswirkungen auf das Gebiet aus. Von dem zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommen, welches durch die neue Wohnbebauung verursacht wird, sind ebenso keine relevanten Auswirkungen auf den Verkehrslärm zu erwarten.

Gewerbelärm

Relevante Gewerbebetriebe sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

3.2.3.2 Geruchsimmissionen

Landwirtschaftliche Betriebe, die in einem relevanten Abstand zum Plangebiet liegen und durch welche es zu unzulässigen Geruchsimmissionen im Plangebiet kommen kann, sind nicht vorhanden. Die umliegenden Acker- und Grünflächen südlich und westlich des Plangebietes weisen jedoch eine landwirtschaftliche Nutzung auf. Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen, welche durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen und stellen keine relevanten Belange dar.

Zur Begutachtung der geruchstechnischen Situation hat die Gemeinde Twist ein Gutachten erstellen lassen¹. Zu prüfen war, ob im Plangebiet für Allgemeine Wohngebiete unzulässige Geruchsimmissionen auftreten würden und ob mit der Planung Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Betriebe verbunden sein könnten.

In dem Gutachten wurden die Geruchsimmissionen von drei relevanten Tierhaltungsbetrieben im Umfeld berücksichtigt. Zulässig in einem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Belastung von 10 % an Jahresgeruchsstunden².

Das Plangebiet ist den Berechnungen der Landwirtschaftskammer für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geeignet, da der Wert von 10% an Jahresgeruchsstunden nur im äußerst nordöstlichen Bereich des Plangebietes mit 11 % an Jahresgeruchsstunden überschritten wird (s. folgende Abbildung). Dort ist eine Bebauung nicht vorgesehen.



Abbildung 3: Auszug aus dem Geruchsgutachten

¹ Landwirtschaftskammer Niedersachsen; - Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Twist. Bebauungsplan Nr. 82 „Südlich der Grüntalstraße“. Oldenburg, den 24.09.2020

² Eine Jahresgeruchsstunde wird so definiert, dass innerhalb von 60 Minuten an mindestens 10 % der Zeit, also 6 Minuten, unangenehme Gerüche auftreten

Durch die Planung werden laut Gutachten auch keine zusätzlichen Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe erwartet, da das Plangebiet nicht näher an die Betriebe heranrückt als ein bereits vorhandenes Baugebiet mit gleichem Schutzanspruch vor Geruchsemissionen.

Insofern kollidiert die Planung nicht mit landwirtschaftlichen Belangen und / oder dem Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen.

3.2.3.3 Immissionen aus dem Torfabbau

Südlich des Plangebietes grenzt ein Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (VRR) für Torf direkt an. Bei einem zukünftigen Abbau des Torfes kann es zu Lärm- und Staubemissionen kommen, die auch Auswirkungen auf das Plangebiet haben können.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Natura-2000, Eingriffsregelung, Artenschutz

3.2.4.1 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 82 „Grüntalstraße“ wird gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

Bestand

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild

Im Januar 2019 erfolgte eine Begehung des Plangebietes zur Kartierung der Biotoptypen nach Drachenfels³ und zur Erhebung des faunistischen Potentials. Das Plangebiet ist im aktuellen Bestand teilweise auf den östlichen Grundstücken (OEL/PHZ) versiegelt. Der westliche Bereich des Plangebietes unterliegt einer ackerbaulichen Nutzung (AM). Die westliche Plangebietsgrenze bildet ein nährstoffreicher Graben mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF). Östlich des Plangebietes liegt die Ortschaft Hebeler Meer. Die südlich und westlich angrenzenden Flächen werden ackerbaulich genutzt; entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein nährstoffreicher Graben. Nördlich des Plangebietes verläuft eine rd. 10 breite Baumreihe aus relativ jungen Gehölzen und die Grüntalstraße; zudem befindet sich nördlich ein lichter Eichenmischwald (WQF, aus u. a. Eiche, Birke und Fichte) in einem Abstand von rd. 20 m zum Plangebiet. Der Waldbestand weist z. T. große Lücken, Sturzbäume und an einigen Stellen Gartenabfall auf.

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (s. Biotoptypenkarte im Anhang) bieten die Gehölzbestände innerhalb der Gartenflächen Potential für gehölzbrütende Vogelarten. Baumhöhlen oder -spalten konnten bei der Begehung nicht festgestellt werden und sind aufgrund des jungen Alters der Gehölze sowie der Vitalität unwahrscheinlich.

³ Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

Dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- und Fledermausarten sind in den Gehölzen daher nicht zu erwarten. Innerhalb bzw. an den Gebäuden können dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hingegen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, allerdings ist das Potential aufgrund des sehr jungen Alters der Gebäude als gering einzustufen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Gebietes als wertvoller Bereich für Gastvögel.⁴ Aufgrund der Siedlungsnähe, der nördlich verlaufenden Grüntalstraße und des nördlich gelegenen Waldes sind keine Vogelarten des Offenlandes im Plangebiet zu erwarten. Durch das bestehende Störpotential der angrenzenden Flächen sowie der intensiven Ackernutzung ist im Plangebiet von einem Vorkommen ubiquitärer, störungstoleranter Vogelarten auszugehen. Dabei können die Ackerfläche sowie die halbruderalen Bereiche entlang des Grabens bodenbrütenden Vogelarten als Brutstandort dienen. Aufgrund der Siedlungsnähe ist die Präsenz von Hauskatzen nicht auszuschließen, die insbesondere für bodenbrütende Vogelarten eine Gefährdung darstellen. Die angrenzenden Gräben können von Amphibien genutzt werden.

Da das Plangebiet überwiegend unversiegelt ist, können die Bodenfunktionen u. a. als Lebensraum und Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie als Speicher- und Puffermedium weitestgehend erfüllt werden. Als Bodentyp liegt ein sehr tiefer Baggerkühlungsboden aus Hochmoor vor; kleinflächig ragt im Norden ein tiefes Erdhochmoor mit geringmächtiger Sanddeckkultur in das Plangebiet. Besonders schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserflurstand liegt im Plangebiet zwischen 4 bis 11 dm.⁵ Der Grundwasserkörper „Mittlere Ems Lockergestein links“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird ebenfalls als gut bewertet.⁶ Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 150 bis 200 mm/a.⁷ Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.⁸

Twist liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“, und ist somit durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 700 mm.⁹ Das Plangebiet befindet sich in der kleinen Ortschaft Hebelermeer und wird aufgrund der großflächig angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dem Klima der freien Landschaft zugeordnet. Dabei wirken die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung als klimatisch günstige Kalt- und

⁴ NUMIS Kartenserver: Wertvolle Bereiche. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: September 2019)

⁵ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: September 2019)

⁶ NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: September 2019)

⁷ NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: September 2019)

⁸ NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: September 2019)

⁹ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: September 2019)

Frischluffgebiete. Das Landschaftsbild wird von dem dörflich kleinen Charakter von Hebelermeer und der ländlichen Lage geprägt.

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden unversiegelte Flächen neu versiegelt. Dadurch kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen durch den Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere sowie dem Verlust von Bodenfunktionen. Gebäudeabrisse und Gehölzbeseitigungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Eine Betroffenheit von gehölz- und gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten kann daher ausgeschlossen werden. Im Zuge der Baumaßnahmen sind jedoch bodenbrütende Vogelarten zu berücksichtigen.

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bisher keinen Festsetzungen durch einen Bebauungsplan. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Grüntalstraße“ wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 (zzgl. Nebenanlagen) festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die nördlich gelegene Grüntalstraße. Durch die Planung wird daher eine Neuversiegelung im Umfang von 7.311 m² generiert.

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt, u. a. durch den Verlust von Lebensraumfunktionen, Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung auf den neu versiegelten Flächen verursacht. Im vorliegenden Bebauungsplan gilt jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

3.2.4.2 Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

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

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

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

In der Potentialanalyse zum Tierbestand innerhalb des Plangebietes wurden unter Pkt. 3.2.4.1 die zu erwartenden Vogel- und Fledermausarten¹⁰ ermittelt. Offenlandarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Ebenso können baumhöhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten aufgrund fehlender Habitatbedingungen ausgeschlossen werden. Die Gebäude können zwar als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogel- und Fledermausarten dienen, allerdings ist das Potential aufgrund des jungen Alters der Gebäude als gering einzustufen. Da zudem keine

¹⁰ Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Abrisse von Gebäuden vorgesehen sind, ist eine Betroffenheit von dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planung auszuschließen. Die Ackerfläche und der Graben können bodenbrütenden Vogelarten als Brutstandort dienen. Allerdings ist aufgrund der Siedlungslage von einer Präsenz von Hauskatzen auszugehen, die insbesondere für bodenbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Nachfolgend wird dargelegt, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Realisierung der Planung berührt werden können und welche Konfliktlösungsansätze ggf. bestehen.

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

Im Zuge der Baumaßnahmen können Vögel (insbesondere nicht flügge Jungvögel oder Vogeleier) geschädigt werden. Ein Konflikt mit dem Verbotstatbestand lässt sich jedoch vermeiden, indem die Baumaßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung) außerhalb der Brutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Sofern die Maßnahmen innerhalb der Brutzeit stattfinden, sollte vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt wird, dass keine aktuell besetzten Vogelnester vorhanden sind.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

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

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet durch die unmittelbare Nähe zu bereits bebauten Flächen liegt, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Von der geplanten Wohnnutzung wird tendenziell eher ein geringeres Störpotenzial für Tierarten erwartet. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen von Brutvögeln ausgegangen werden muss.

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

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten bodenbrütender Vogelarten betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden Arten bauen ihre Nester in der

Regel jedes Jahr erneut (temporär genutzte Lebensstätten), so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen oder einer fachgutachterlichen Prüfung sowie der Umsetzung der daraus ggf. resultierenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder ggf. einer Überprüfung durch eine fachkundige Person auf aktuell/einjährig genutzte Vogelnester können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

3.2.2.3 Natura 2000-Verträglichkeit

Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet¹¹ liegt in über 5 km Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nachfolgend werden die nächstgelegenen Schutzgebiete gemäß § 20 (2) BNatSchG aufgeführt.¹²

1. NSG: „Wesuweer Moor“ (WE 00267): rd. 3,5 km östlich

Weitere Schutzgebiete befinden sich erst in größerer Entfernung. Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, die den Schutzziele der Schutzgebiete entgegenstehen.

3.2.5 Belange des Waldes

Rund 20 m nördlich des Plangebietes befindet sich ein lichter Eichenmischwaldbestand. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche ebenfalls als Wald dargestellt. Nach § 1 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sind u. a. die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zu erhalten sowie die forstwirtschaftlichen Belange zu fördern.

Das Landesraumordnungsprogramm gibt einen raumordnungsrechtlichen Abstand von 100 m vor, um die Funktionen des Waldes hinsichtlich des typischen Waldklimas sowie einer Waldrandausbildung zu schützen. Hinsichtlich der Gefahrenabwehr von Brand und umstürzenden Bäumen wird zu dem Waldbestand ein Abstand von rd. 23 m eingehalten. Zwischen dem Waldbestand und dem Plangebiet verläuft die Grüntalstraße. Die Straßenparzelle umfasst eine Breite von rd. 20 m. Im südlichen Wegeseitenraum wurde vor

¹¹ NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: September 2019)

¹² NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparks. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: September 2019)

geraumer Zeit eine rd. 10 breite Gehölzanzpflanzung realisiert. Die Funktion des Waldrandes ist durch den Verlauf der Grüntalstraße und dessen frequentierten Nutzung (z. B. Fußgänger mit Hunden) bereits beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldrandes wird gegenüber dem aktuellen Zustand nicht gesehen.

Das geplante Wohngebiet hält einen Schutzabstand von 23 m ein. Der Kronentraufbereich bleibt durch die Planung ebenfalls unbeeinträchtigt, so dass keine Auswirkungen auf das Wurzelsystem über das bisherige Maß hinaus zu erwarten sind.

Mit der vorliegenden Planung wird der Wald mit seinen Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen aufgrund der eingehaltenen Abstände nicht berührt und bleibt in seinen aktuellen Ausprägungen erhalten.

3.2.6 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet wird künftig über eine von der Grüntalstraße abgehenden Planstraße erschlossen. Die Grüntalstraße schließt mit einem östlichen Verlauf an die Schöninghsdorfer Straße an, welche in südlicher Richtung an die Bundesstraße 402 knüpft. Die Bundesstraße B 402 dient ebenso als Autobahnzubringer an die A 31 (Leer – Essen). Eine Einbindung des Plangebietes in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt.

Im Plangebiet selbst lassen sich künftig alle geplanten Grundstücke über eine Haupterschließungsstraße mit Nord – Süd Verlauf erreichen. Die Planstraße endet im Süden des Plangebietes mit einem Wendehammer. Aufgrund des Verlaufes der Planstraße mit geplantem Wendehammer im Süden des Plangebietes besteht die Möglichkeit, die Planstraße künftig nach Süden hin zu erweitern, falls dort die Errichtung weiterer Wohnbebauung beabsichtigt wird.

Durch die Schaffung von neuem Wohnraum werden keine wesentlichen Veränderungen in den Verkehrsbelastungen im Plangebiet selbst und in den angrenzenden Nachbargebieten erwartet. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Grüntalstraße ist als Anliegerwohnstraße eingestuft und ausreichend breit bemessen, um den anfallenden Anliegerverkehr aufzunehmen.

Die Planstraße ist mit einer Breite von 8,00 m ausreichend leistungsfähig und breit dimensioniert, sodass eine Abfallentsorgung an den Abfuhrtagen ohne Probleme sichergestellt werden kann.

3.2.7 Belange der Oberflächenentwässerung

Durch die geplante Nutzung sind eine zusätzliche Flächenversiegelung und somit Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu erwarten. Zur Klärung der Oberflächenentwässerung wurden Überlegungen für die schadlose Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers angestellt.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen entwässern diesen zufolge über Regenwasserkanäle innerhalb der öffentlichen Flächen.

Die Oberflächenentwässerung auf den privaten Grundstücksflächen soll gemäß den Überlegungen dezentral auf den privaten Grundflächen selber erfolgen. Eine Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass der Untergrund eine Wasserdurchlässigkeit aufweist. Eine Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers kann durch geeignete Maßnahmen, z.B. einem Bodenaustausch oder Bodenverbesserungsmaßnahmen gewährleistet werden.

Dazu können auch Bodenaufhöhungen erforderlich werden, damit zwischen Speicherbehältnis und Grundwasserstand ein ausreichender Abstand besteht. Dies wird abschließend im Rahmen der Objektplanung bzw. Genehmigungsplanung zu regeln sein.

Die grundsätzliche Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers im oberflächennahen Untergrundbereich ist möglich, ggf. aber auch erst nach einem Bodenaustausch, da gutachterlichen Aussagen zu den Bodenverhältnissen zufolge von einer ca. 1,50 m mächtigen Torfschicht als Deckschicht auszugehen ist¹³.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird jedoch mittels textlicher Festsetzung sichergestellt, dass die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen selber zu erfolgen hat.

3.2.8 Bodenschutzklausel / Umwidmungssperrklausel

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

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

Die Gemeinde Twist beabsichtigt die Ausweisung neuer Flächen zur Wohnbebauung und möchte dies am o.g. Standort tun. Da der Gemeinde Twist im planungsrechtlichen Innenbereich des Ortsteils Hebelermeer keine anderen geeigneten Flächen für den Neubau von Wohngebäuden zur Verfügung stehen, ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, den Belang der Realisierung zusätzlicher Wohnbauflächen auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, welcher letztendlich einen Verzicht der Ausweisung neuer Bauflächen für die Wohnnutzung bedeuten würde.

3.2.9 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 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

¹³ Rücken / Partner: Bebauungsplan Nr. 82, südlich der Grüntalstraße“ in der Gemeinde Twist. Kurzbericht zu den Bodenerkundungen vom 07.08.2020. Meppen, August 2020

Die Baukörperausrichtung ermöglicht grundsätzlich eine Dachbegrünung sowie die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der zulässigen Gebäude. Für die Reduzierung des Energieverbrauchs bzw. zum Einsatz von Erneuerbaren Energien wird auf das Energiefachrecht (EEWärmeG, ENEC) verwiesen.

Für die Realisierung der Baurechte ist die Rodung einzelner Gehölze erforderlich. Für die Verbesserung der CO²-Bilanz sollten wieder neue Gehölze angepflanzt werden. Zur verbesserten Grundstücksgestaltung und Sicherung unversiegelter klimaneutraler Flächen werden Vorgaben zu Gestaltung d.h. dem „Nichtversiegeln“ der nicht bebaubaren Grundstücksflächen formuliert. Des Weiteren wird mit der Miteinberechnung der Kies- und Schotterbeete in die Grundflächenzahl (GRZ) dem Klimaschutz Raum geboten.

Diese Maßnahmen sowie die Umsetzung von weiteren klimafreundlichen Maßnahmen, wie z.B. die Begrünung von Dächern, Anbringen von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Rohstoffen obliegt der jeweiligen Bauumsetzung.

3.2.10 Bundeswehr / Kampfmittel / Bombenabwurfplatz Nordhorn-Range

Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbelastung des Geltungsbereiches wurde eine Luftbildauswertung nach § 3 NUIG beantragt. Mit Schreiben vom 03.11.2020 hat das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt, dass kein Handlungsbedarf besteht.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass, sollten bei Erarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN benachrichtigt werden muss.

Das Plangebiet befindet sich im An-/Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz NORDHORN RANGE. Es wird darauf hingewiesen, dass von dem dortigen Übungsplatz nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet ausgehen. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Für das Baugebiet ist eine Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) vorhanden ist

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“. Damit das anfallende Abwasser im Plangebiet über den Freigefällekanal entsorgt werden kann, benötigt der TAV einen Zugang bis in die Straße „Meergrund“. Die Flurstücke 39/1, Flur 6 und 112/1, Flur 6, die sich zwischen den Wohnhäusern Meergrund Nr. 25 und Nr. 27 befinden, sind im Eigentum der Gemeinde Twist. Der TAV benötigt auf den genannten Flurstücken einen gesicherten Schutzstreifen, um den Abwasser-Freigefällekanal dort verlegen zu können. Da es sich bei den Flurstücken um öffentliche Flächen handelt, können sie für die Verlegung der Leitung in Anspruch genommen werden.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter der Berücksichtigung des formulierten städtebaulichen Zieles werden für das Plangebiet als Art der Nutzung gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen korrespondieren nicht mit den Zielsetzungen des § 13 b BauGB insbesondere zur Schaffung von Wohnraum.

Weiterhin wären diese Nutzungen mit einer größeren Unruhe und einem vermehrten Immissionsverhalten verbunden, was der angrenzenden Wohnnachbarschaft nicht zugemutet werden soll.

Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen wird eine gebietstypische ruhige Wohnbebauung angestrebt.

Damit sich die Bebauung in die umliegende städtebauliche Struktur einfügt und den Grundstückseigentümern genügend Raum für Gestaltungsmöglichkeiten gegeben wird, wird in den Allgemeinen Wohngebieten die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ausgenutzt und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die zulässige Grundflächenzahl bei der Erstellung von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO im Plangebiet um 50 % überschritten werden. Demnach ergibt sich für die GRZ II eine Versiegelung von 60%. Diesen 60 % der Grundstücksfläche sind die Flächen der Kies- und Schotterbeete mit einzuberechnen.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO konkrete Festsetzungen, insbesondere zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen aufgenommen, welche die Korrespondenz der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet mit der angrenzenden Siedlungsentwicklung gewährleisten soll.

Für das gesamte Plangebiet setzt der Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise fest. In der offenen Bauweise dürfen nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Dabei darf die Länge dieser Gebäude höchstens 50 m betragen. Die Vorgabe orientiert sich an der bestehenden Umgebung, in welcher die seitlichen Grenzabstände überwiegend eingehalten werden. Durch die offene Bauweise wird eine Durchlässigkeit im Plangebiet gesichert und eine zu stark einengende Bebauung vermieden. Somit kann eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

Damit die Entstehung von überdimensionierten Baukörpern verhindert wird, sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Gebäude mit einem Vollgeschoss und einer Gebäudehöhe von max. 10 m zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist als Höchstmaß anzusehen und darf nicht überschritten werden. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Gebäudes. Die Erschließungsstraße stellt im fertig ausgebauten Zustand den unteren Bezugspunkt dar. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Flächen im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind mit 3 m Abstand zu der Verkehrsfläche, der Grüntalstraße, zur Planstraße und zu benachbarten Grundstücken im Osten so festgesetzt, dass eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung baulicher Anlagen ermöglicht wird. Die Baugrenze zum Graben entlang der südwestlichen und südlichen Grenze wird mit 5 m ausreichend breit festgesetzt, sodass ein Räumstreifen für die Wasserflächen gewährleistet werden kann.

4.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) nicht zulässig. Sofern Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren seitlichen Grundstücksflächen (bei Eckgrundstücken) errichtet werden, müssen sie einen Grenzabstand von mindestens 1,00 m zu den Straßenverkehrsflächen einhalten. Für die Abgrenzung von vorderen und seitlichen Grundstücksflächen ist die Zufahrt zum Grundstück maßgeblich. Je Baugrundstück dürfen Zufahrten / Zuwegungen von den öffentlichen Verkehrswegen auf einer Breite von maximal 5,00 m, betrachtet von der Erschließungsstraße, versiegelt werden.

Durch diese Festsetzung wird bei späterem Straßenendausbau die Möglichkeit gegeben, dass größere Bereiche an den Baugrundstücken für Gestaltungsmöglichkeiten zu Verfügung stehen können.

4.3 Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Eine Anbindung des Baugebietes an das bestehende Straßennetz ist über die nördlich des Plangebietes in Ost – West Richtung verlaufende Grüntalstraße vorgesehen. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über mehrere Planstraßen, welche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die in Nord – Süd – Richtung verlaufende Planstraße wird mit einer Breite von 8,0 m festgesetzt. Der Wendehammer im Süden des Plangebietes ist mit einem Durchmesser von 25 m so dimensioniert, dass die Abfallentsorgung durch entsprechende Müllfahrzeuge gewährleistet werden kann. Die beiden von der Planstraße abzweigenden Zufahrten sind mit einer Breite von 5 m festgesetzt.

4.4 Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Bei dem Graben entlang der südlichen Plangebietsgrenze handelt es sich um ein Verbandsgewässer B2 des Wasser- und Bodenverbandes Nord-Kanal. Entlang dieser Wasserfläche wird ein Gewässerrandstreifen von 4,00 m festgesetzt. Die Wasserfläche entlang des westlichen Randes des Plangebietes ist im Bestand zu erhalten. Die ordnungsgemäße Räumung des Grabens muss gewährleistet bleiben. Um dies zu ermöglichen, werden die Baugrenzen entlang des südwestlichen und westlichen Randes mit ausreichendem Abstand zum Graben festgesetzt.

4.5 Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zur Regelung der Dichte der Wohnbebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird für das gesamte Plangebiet eine grundsätzliche Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung vermieden und eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung gesichert werden.

4.6 Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung

Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen wird festgelegt, dass das durch die Planung zusätzlich anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen zu sammeln, zurückzuhalten und einer Versickerung zuzuführen ist. Dabei sind offene Rückhaltungsmöglichkeiten wie Mulden, Rückhaltebecken o. ä., wohin das anfallende Wasser abgeleitet wird, genauso denkbar wie unterirdische Speicherboxen, innerhalb derer das anfallende Wasser gesammelt, zurückgehalten und einer Versickerung zugeführt wird.

4.7 Widmungsverfügung

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfreigabe wirksam wird.

5 Örtliche Bauvorschriften

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstrukturen sollen im Zuge der weiteren angemessenen Gestaltung und Ortsbildpflege die ortsüblichen und ortsbildprägenden Gebäudestrukturen und Dachlandschaften als dominierende Gestaltelemente gesichert werden, es soll aber auch Raum für „moderne“ Bauformen geschaffen werden.

Dachneigung

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte und symmetrische Dächer zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 15-50° festgesetzt. Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind auch mit geringerer Neigung oder Flachdach zulässig.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf das Maß von 40 cm nicht überschreiten. Die ausgebaute Erschließungsstraße vor dem Bauvorhaben stellt hierbei den unteren Bezugspunkt, mittig gemessen, dar. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens anzusetzen.

6 Ergänzende Angaben

6.1 Städtebauliche Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA):	10.061 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	1.826 m ²
Wasserfläche:	301 m ²
Gesamt:	12.188 m²

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss Verwaltungsausschuss	durch	den	05.09.2019
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § Abs. 2 BauGB der Planung durch den VA			02.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung			18.07.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB			28.07.2020 – 31.08.2020
Parallele Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom			16.07.2020
Satzungsbeschluss durch den Rat			17.12.2020

Twist, den 17.12.2020

Die Bürgermeisterin

Anhang

Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 82 „Grüntalstraße“

