



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Gemeinde Twist

Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“

parallel

34. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1
BauGB**



Geschäftsstelle Osnabrück

Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
info-osnabrueeck@nlg.de
www.nlg.de
Stand: Juni 2018



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Telefon: 0541/957 33-0
Telefax: 0541/957 33 33

Inhaltsverzeichnis

1. Grundsätzliche Vorgaben	1
2. Bestehende Nutzungen und Darstellungen	3
2.1 Bestehende Nutzungen	3
2.2 Darstellungen	3
3. Anlass, Inhalt und Ziel der Planung	5
4. Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes	7
5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung	7
6. Weiterer Verfahrensablauf	8

Grundzüge der Planung

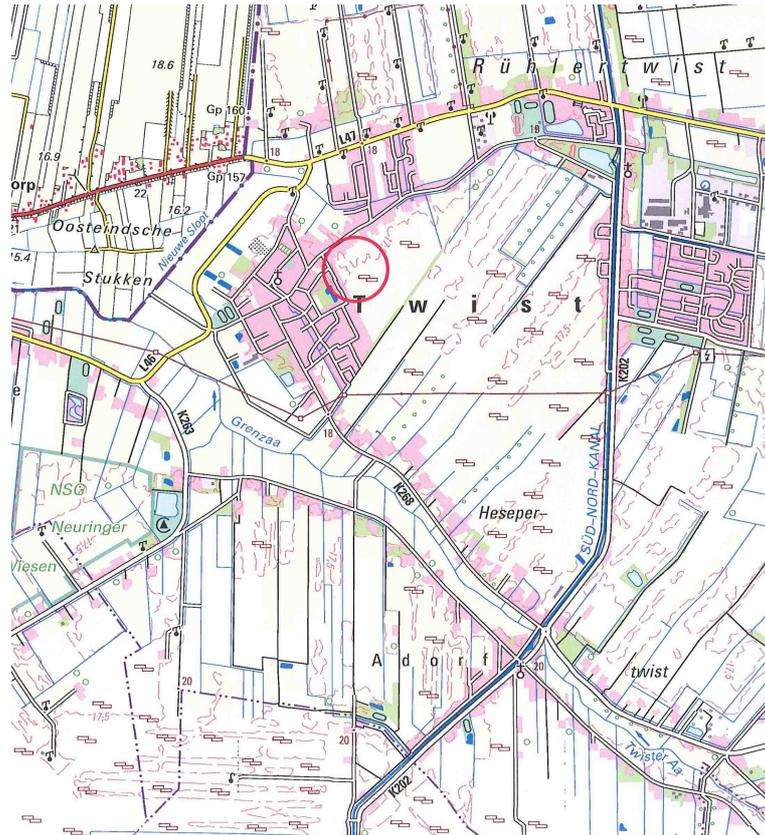
1. Grundsätzliche Vorgaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“ und der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich südlich des „Schwarzen Weges“ und östlich des Baugebietes am Bussardweg im Ortsteil Bült. Der Ortsteil liegt südwestlich vom Ortszentrum mit dem Rathaus. Der Schwarze Weg verbindet den Bereich mit dem Rathaus und den Ortsteil Bült, der in der Umgebung des Plangebietes Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Schule und Sportplatz, Geschäfte und Gewerbebetriebe aufweist.

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 91 werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

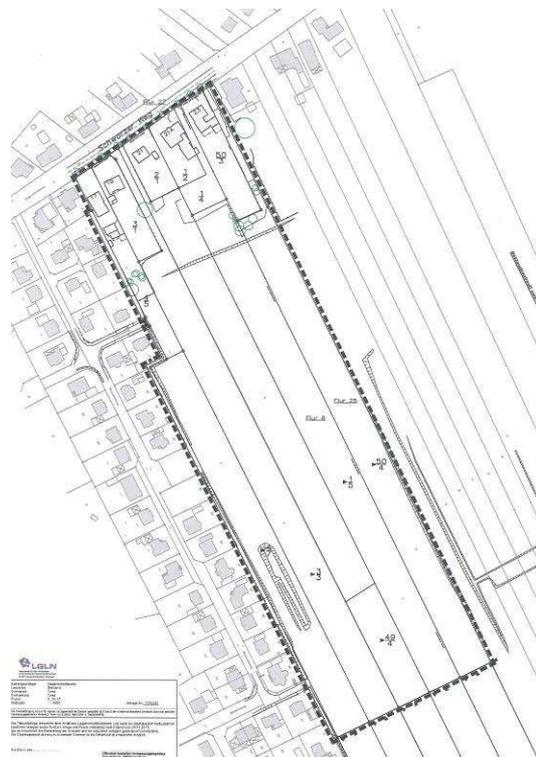
Die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet wird aus nachfolgender Karte ersichtlich.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 6,77 ha und überplant die bisherige Bebauung am Schwarzen Weg, die noch nicht durch einen Bebauungsplan planerisch abgesichert war, sowie die südlich angrenzenden Flächen bis zu einer Tiefe in Höhe des Meisenweges.



Quelle: Topografische Karte für Niedersachsen

Die Abgrenzung des Plangebietes wird aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.



Quelle: NLG, LGLN

Das Plangebiet wird im Norden durch den Schwarzen Weg, im Westen durch die vorhandene Bebauung am Bussardweg, im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen, die sich in der Abtorfung befanden, begrenzt.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Twist:

Flur 8 die Flurstücke 246; 4/5; 249 teilweise; 3/1; 4/7; 3/3; 2/1; 2/2; 49/4; 1/2; 1/4 und 1/5 sowie in der Flur 25 die Flurstücke 50/3 und 50/4.

2. Bestehende Nutzungen und Darstellungen

2.1 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, hier Ackerflächen, die vorher abgetorft wurden. Die Abtorfung ist mittlerweile abgeschlossen.

Am nördlichen Plangebietsrand sind am Schwarzen Weg Wohngebäude mit Gartenflächen vorhanden, die in die Planung einbezogen werden.

Der westliche Plangebietsrand war im Bebauungsplan Nr. 67 „Östliche Erweiterung Bült“ als öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungsfläche in einer Breite von 3 m festgesetzt. Diese Festsetzung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan dahingehend überplant, dass anstatt der öffentliche Grünfläche nun eine Wohnbaufläche festgesetzt wird.

Die Begründung dafür besteht darin, dass diese sehr schmale öffentliche Grünfläche durch das neue Plangebiet nicht mehr gut erreichbar sein wird; die Pflege wird aufwendig. Dieser Streifen wird zukünftig Gartenland innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sein.

Westlich des Plangebietes schließt sich die vorhandene Bebauung rund um den Bussardweg an, der durch den Bebauungsplan Nr. 67 „Östliche Erweiterung Bült“ planerisch abgesichert ist.

Nördlich des Plangebietes befindet sich am Schwarzen Weg ebenfalls ein Gebäudebestand, welcher durch den Bebauungsplan Nr. 73, Teilbereich B „Zwischen Bült und Reithorn“ planerisch gefasst ist, wobei ein kleiner Bereich als Gewerbegebiet, der überwiegende Teil als Mischgebiet und ein kleiner Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde.

2.2 Darstellungen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP) aus dem Jahr 2010 ist die Gemeinde Twist als ein Grundzentrum dargestellt.

Sie ist ein Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten und ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus.

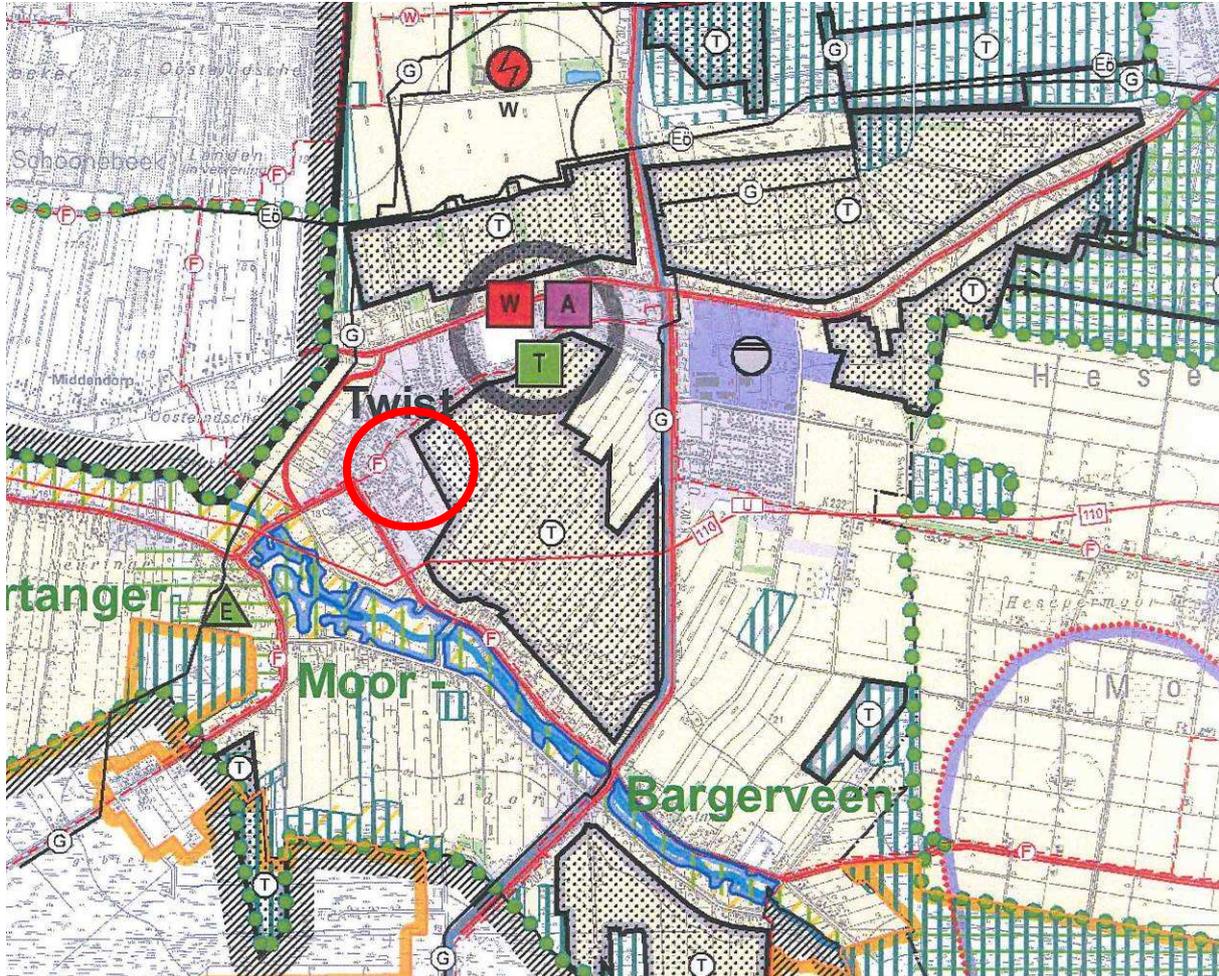
Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich (bauleitplanerisch gesichert bzw. weiße Darstellung).

Im Schwarzen Weg ist ein regional bedeutsamer Wanderweg hier für Radfahren dargestellt. Dieser bedeutsame Radweg verläuft zum einen Richtung Südwesten Richtung Geeste, aber auch nach Südosten in Richtung der Niederlande.

Große Teile südlich und östlich des Plangebietes sind für die Torfgewinnung dargestellt.

Das Plangebiet liegt ebenfalls in dem Bereich der Torfgewinnung. Im Plangebiet ist die Abtorfung beendet und steht daher für andere Zwecke zur Verfügung.

Die o. g. Ausführungen sind in der nachfolgenden Karte des RROP 2010 ersichtlich.



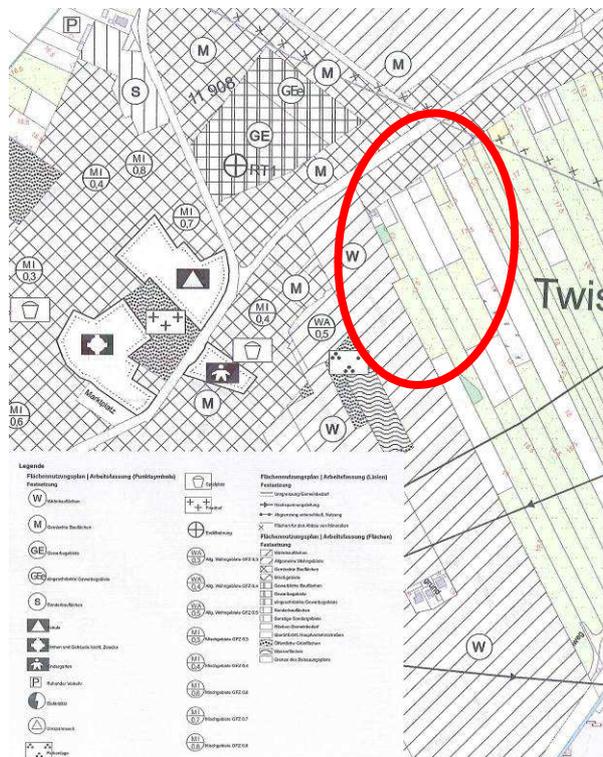
Quelle:
Landkreis Emsland RROP 2010, zeichnerische Darstellung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist ist das Plangebiet im Norden am Schwarzen Weg für die bestehende Bebauung analog der Fläche nördlich des Schwarzen Weges als gemischte Baufläche dargestellt. Der übrige Bereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Westlich des Plangebietes ist das Baugebiet am Bussardweg komplett bis zum Schwarzen Weg als Wohnbaufläche dargestellt. Darauf aufbauend ist der Bebauungsplan Nr. 67 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Diese Darstellung soll nun mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes weiter fortgeführt werden, da das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und der Bebauungsplan Nr. 91 aus der 34. Änderung des FNP als Allgemeines Wohngebiet entwickelt wird.

Mit dieser Planung wird die Stringenz der Planungsleitlinie weiter fortgeführt.



Auszug aus dem FNP
Quelle:
Gemeinde Twist

3. Anlass, Inhalt und Ziel der Planung

Der Anlass, der Inhalt und das Ziel dieser Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnbauflächen, die in Twist dringend benötigt werden.

Diese Bauleitplanung soll die städtebauliche Entwicklung östlich des Bussardweges und südlich des Schwarzen Weges planerisch absichern und dient somit der weiteren Abrundung des Ortsteiles Bült mit Wohnbebauung.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken hat sich die Gemeinde Twist dazu entschlossen, dieses Plangebiet durch einen Bebauungsplan mit gleichzeitiger Flächennutzungsplanänderung zu entwickeln, damit die städtebauliche Entwicklung östlich des Bussardweges fortgeführt wird.

Der Zeitpunkt der Bauleitplanung ist gekoppelt an die Verfügbarkeit der unbebauten Fläche.

Bei der Überplanung des Bestandes am Schwarzen Weg wurde schon frühzeitig der Kontakt zu den Eigentümern aufgenommen, um sie in die Planung einzubeziehen und die städtebauliche Entwicklung mit ihnen abzustimmen. Diese Ergebnisse sind in den städtebaulichen Entwurf eingeflossen.

Die bestehenden Gebäude am Schwarzen Weg sind von Wohnnutzung geprägt. Diese Wohnnutzung soll auch weiterhin gesichert werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die erste Bauzeile am Schwarzen Weg als gemischte Baufläche dargestellt (analog der Bauzeile nördlich des Schwarzen Weges).

Entgegen dieser Darstellung wird durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes das gesamte Plangebiet entsprechend dem beabsichtigten Nutzungszweck zur Schaffung von Wohnbauland als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung für ein Allgemeines Wohngebiet verfolgt das konsequente Ziel für die Schaffung von Wohnbauflächen so wie es der ganze Bereich am Bussardweg vorsieht.

Eine Festsetzung als Mischgebiet am Schwarzen Weg würde nicht der vorhandenen und späteren Nutzung gerecht werden.

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine Wohnbaufläche (W) dar. Damit wird der Bebauungsplan Nr. 91 aus der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, der parallel zum Bebauungsplan Nr. 91 aufgestellt wird.

Der beigefügte städtebauliche Entwurf stellt sich wie folgt dar:

Die bestehende Bebauung am Schwarzen Weg wird durch die Festsetzung der Baugrenzen analog des Bestandes, orientiert zum Schwarzen Weg, planerisch gesichert.

Zwischen der bestehenden Bebauung wird auf der dafür vorgesehen Parzelle die Planstraße A vom Schwarzen Weg in das Plangebiet nach Süden geführt. Die Planstraße A biegt dann zur Erschließung weiterer Baugrundstücke nach Osten ab und bildet den Ausgangspunkt für eine kleine Ringerschließung mit der Planstraße B. Die Planstraße A mündet dann auf den Anschluss des Nachbarbaugebietes an den Lerchenweg. An der Planstraße A werden in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern weitere überbaubare Bereiche festgesetzt.

Die Planstraße B nimmt den kleinen Ring auf und führt nach Süden bis zu öffentlichen Grünfläche, die sich ausgehend vom Kinderspielplatz des Nachbarbaugebietes nach Osten einmal quer durch das Plangebiet in einer entsprechenden Breite erstreckt.

Diese öffentliche Grünfläche trennt den nördlichen vom südlichen Bereich des Plangebietes, aber sie dient auch gleichzeitig als Treffpunkt des nördlichen und südlichen Baugebietes mit der bestehenden Bebauung am Bussardweg. Eine öffentliche Grünfläche kann mit allen Möglichkeiten der Gestaltung durch Bepflanzung für einen Ort der Kommunikation mit Begegnung und zum gemeinsamen Feiern genutzt werden.

Komplettiert wird die öffentliche Grünfläche und die Erreichbarkeit der Planstraße B durch einen Fuß- und Radweg nördlich der Grünfläche, der den vorhandenen Weg aus dem Nachbarbaugebiet weiterführt und so als verbindendes Element dient.

Die Planstraße B wird als Planstraße C mit Versatz durch die Grünfläche Richtung Süden fortgesetzt. Von ihr zweigen die Planwege A bis C zur Erschließung weiterer Baugrundstücke ab. Die Versätze im Straßenverlauf der Planstraße C dienen dazu, dass innerhalb des Plangebietes nicht so schnell gefahren werden kann und nicht so lange Straßenabschnitte gebildet werden. Auch die kleinen Kreuzungsbereiche innerhalb des Plangebietes nehmen die Geschwindigkeit heraus, da an diesen Punkten eine erhöhte Aufmerksamkeit vom Verkehrsteilnehmer gefragt ist.

Die Planstraße C mündet dann schließlich in der Planstraße D, die vom vorhandenen Meisenweg weiter Richtung Osten an das Ende des Plangebietes geführt wird. Mit der Festsetzung der Planstraße D bis zum Plangebietsrand wird deutlich gemacht, dass hier ein Anschlusspunkt für ein neues Baugebiet östlich des Plangebietes vorbereitet wird. Das gleiche gilt auch für die Planstraße E, die von der Planstraße D nach Süden bis zum südlichen

Plangebietsrand verläuft. Auch hier kann ein neues Baugebiet zu gegebener Zeit verkehrstechnisch angeschlossen werden.

Das hier beschriebene Erschließungssystem ermöglicht neben einer kleinen Ringschließung im Norden durch die kleinen Planwege auch Bereiche für sogenannte Wohnhöfe. Diese Baugrundstücke liegen etwas abseits der Haupteerschließungsstraße und bieten Raum für ruhiges Wohnen.

Die weiteren Festsetzungen für das Plangebiet werden bis zum Auslegungsentwurf näher konkretisiert. Neben der Zulässigkeit für Einzel- und Doppelhäuser sind noch die Höhen für die Gebäude zu definieren, des Weiteren Zulässigkeiten für Nutzungen, grünordnerische und gestalterische Festsetzungen sowie weitere Inhalte.

Komplettiert wird das Plangebiet durch ein Regenrückhaltebecken in der südöstlichen Ecke des Plangebietes. Hierzu hat es schon eine Vorabstimmung gegeben. Weiter Details werden im Laufe der Planungen erfolgen.

4. Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet wird verkehrlich von Norden, hier vom Schwarzen Weg, aber auch vom Westen mittels Busardweg über den Lerchenweg und Meisenweg erschlossen.

Somit besitzt das Plangebiet vom Bussardweg schon Planstraßen, an die das Plangebiet anzuschließen sind.

Die Parzelle für den Anschluss des Plangebietes an den Schwarzen Weg ist bereits vorhanden. Aufbauend auf diesen Gegebenheiten und real existierenden Straßen ist das Plangebiet an die äußeren Erschließungsstraßen gut angebunden.

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Energie und Telefon und Internet muss im weiteren Verfahren geplant und hergestellt werden. Gleiches gilt für die Entsorgung des Gebietes (Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation).

Die Belange der Wasserwirtschaft sind zu prüfen. Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist an der südöstlichen Plangebiets Ecke ein Regenrückhaltebecken im städtebaulichen Entwurf dargestellt. Die Lage des Regenrückhaltebeckens ist so gewählt worden, damit der Ablauf in das vorhandene Gewässer sichergestellt ist. Entsprechende Vorabstimmungen wurden vorgenommen.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Bei der Beschreibung der Umweltsituation und der Auswirkungen der Planung werden unterschiedliche Belange zu prüfen sein.

Schallimmissionen

Das Plangebiet liegt am Schwarzen Weg, mögliche Beeinträchtigungen durch verkehrliche Belange sind im Rahmen eines schalltechnischen Fachbeitrages zu prüfen und zu bewerten. Ggf. sind als Resultat des Fachbeitrages Maßnahmen vorzunehmen.

Verkehrstechnische Untersuchung

Im Vorfeld der Planung ist eine verkehrstechnische Untersuchung durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Meppen im Mai 2018 durchgeführt worden. Hierbei sind die örtlichen Verhältnisse aufgenommen worden und eine Prognose des Verkehrs durch das Bebauungsplangebiet, für weitere Wohnbaugebiete und für den Schwarzen Weg vorgenommen worden.

Die Leistungsfähigkeit der Einmündung des Wohngebietes auf den Schwarzen Weg wurde eingehend berechnet und bewertet. (vgl. die nachfolgende Bewertung ab Seite 10 der o.g. Untersuchung):

„Mit den Eingangsparametern ergeben sich für das Prognosejahr 2030 Qualitätsstufe A (sehr geringe Wartezeiten). In der nachmittäglichen Spitzenstunde haben Pkw, die aus dem zukünftigen Baugebiet kommen, eine mittlere Wartezeit von 4,5 Sekunden.

Linksabbieger, die vom Schwarzen Weg kommen (aus Richtung Rathaus), haben eine mittlere Wartezeit von 3,3 Sekunden. Daher ist kein Aufstellbereich bzw. keine Linksabbiegespur erforderlich.

Fußgänger, die den Schwarzen Weg überqueren möchten, müssen eine mittlere Wartezeit von 3,7 Sekunden in Kauf nehmen.“

Bei der Betrachtung der Leistungsfähigkeit der Einmündung für 195 Wohnbaugrundstücke ergibt sich folgendes Ergebnis:

„Mit den in Kapitel 2.2 und Kapitel 3.1 ermittelten Eingangsparametern ergeben sich für das Prognosejahr 2030 ebenfalls Qualitätsstufe A (sehr geringe Wartezeiten). In der nachmittäglichen Spitzenstunde haben Pkw, die aus dem zukünftigen Baugebiet kommen, eine mittlere Wartezeit von 5,7 Sekunden.

Linksabbieger, die vom Schwarzen Weg kommen (aus Richtung Rathaus), haben eine mittlere Wartezeit von 3,7 Sekunden. Daher ist kein Aufstellbereich bzw. keine Linksabbiegespur erforderlich.

Fußgänger, die den Schwarzen Weg überqueren möchten, müssen eine mittlere Wartezeit von 4,3 Sekunden in Kauf nehmen.“

Somit wurde in der verkehrstechnischen Untersuchung festgestellt, dass die Einmündung auf den Schwarzen Weg eine hohe Qualität hat und sowohl den Verkehr des Plangebietes als auch einer Erweiterung problemlos aufnehmen kann.

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich bereits Wohnbebauung, die sich bereits restriktiv auf mögliche Tierhaltungen auswirken.

Natur und Umwelt

Die Entwicklung des Wohnbaugebietes führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

In Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Auftrag gegeben. Diese Ergebnisse werden in den aufzustellenden Umweltbericht einfließen.

Im Umweltbericht zum Entwurf werden die Eingriffsbilanzierung, die Benennung von Auswirkungen des Eingriffs, Festsetzungen und die Kompensationsmaßnahmen näher beschrieben.

6. Weiterer Verfahrensablauf

Es erfolgt eine Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, damit diese eine Stellungnahme zur vorliegenden Bauleitplanung abgeben können.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls durchgeführt.

Im weiteren Verfahren werden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und haben Auswirkungen auf die weitere Gestaltung des Plangebietes.

Es werden folgende Unterlagen bzw. Gutachten für den Auslegungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet:

- Auswertung der Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Umweltbericht
- Bodengutachten
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung
- Schalltechnische Beurteilung (Verkehrslärm)

Sollten sich weitere Belange im Rahmen des Verfahrens ergeben, so sind diese zu bearbeiten.

Wenn die erforderlichen Unterlagen vorliegen, wird der Entwurf des Bebauungsplanes aufgestellt und für einen Monat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach Eingang der Hinweise und Stellungnahmen werden diese abgewogen und wirken auf den Entwurf zum Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss ein.

Osnabrück, den 01.06.2018

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück

i.A. 
(Dipl. Ing. Heike Roßmann)

Anlagen

Übersichtskarte

Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 91 und der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan

Verkehrstechnische Untersuchung