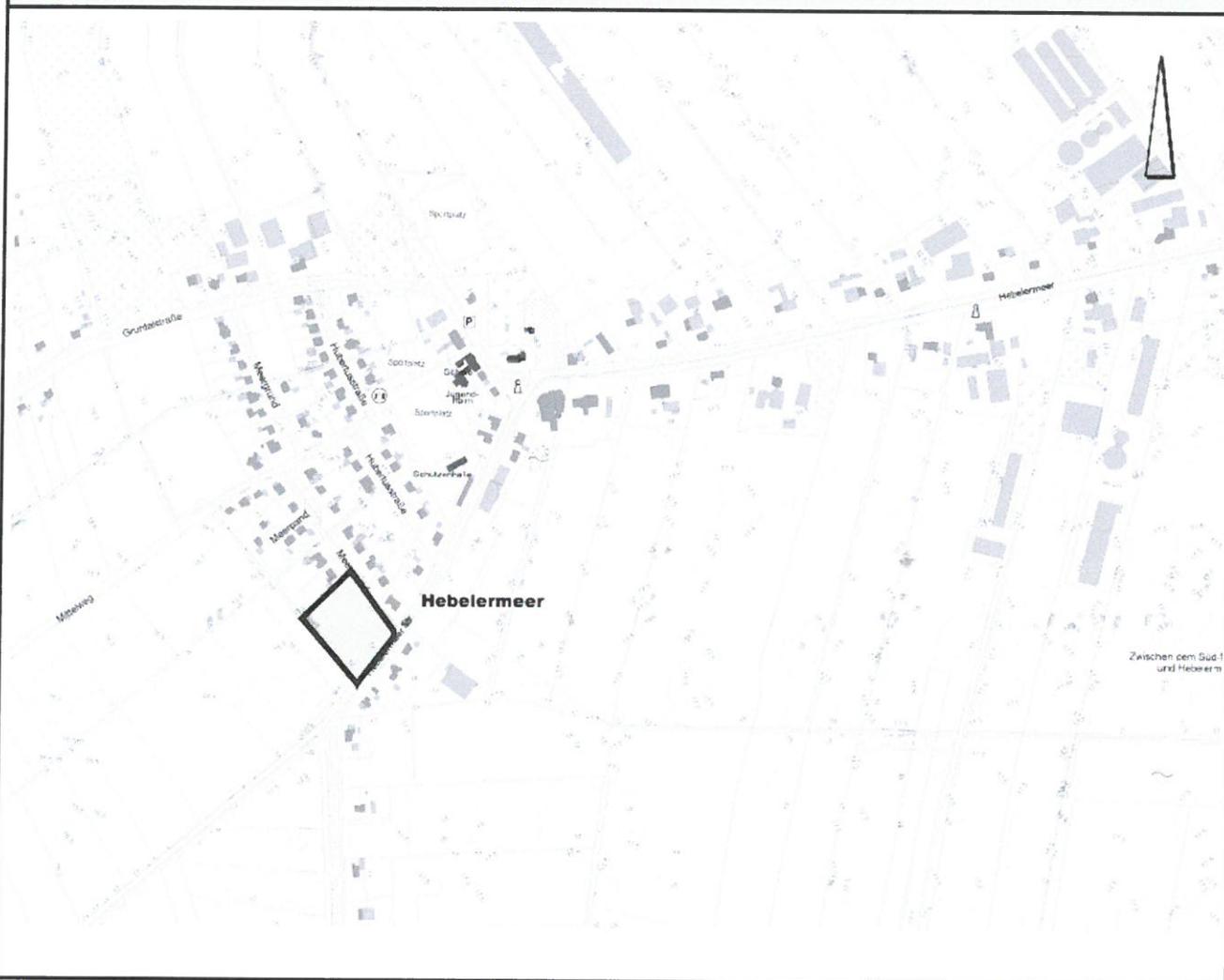


Gemeinde Twist Landkreis Emsland

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Meergrund“

mit örtlichen Bauvorschriften
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



November 2020

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhalt

1 EINLEITUNG	1
1.1 Anlass der Planung.....	1
1.2 Rechtsgrundlagen.....	2
1.3 Beschreibung des Geltungsbereiches.....	2
1.4 Planungsrahmenbedingungen	2
1.4.1 Raumordnung.....	2
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	3
1.4.3 Bebauungspläne.....	3
2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	5
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	5
3.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	5
3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	6
3.2 Relevante Abwägungsbelange.....	6
3.2.1 Belange der Raumordnung.....	7
3.2.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	7
3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Natura-2000, Eingriffsregelung, Artenschutz	7
3.2.3.1 Eingriffsregelung.....	7
3.2.3.2 Artenschutz.....	9
3.2.3.3 Natura 2000-Verträglichkeit / Schutzgebiete	11
3.2.4 Verkehrliche Belange	11
3.2.5 Belange der Oberflächenentwässerung.....	12
3.2.6 Belange des Bodenschutzes / Umwidmungssperre.....	12
3.2.7 Altlasten	13
3.2.8 Bundeswehr / Kampfmittel.....	13
3.2.9 Abfallentsorgung	13
3.2.10 Brandschutz	13
4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	14
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.....	14

4.3	Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	15
4.4	Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	15
4.5	Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	15
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NBAUO)	15
5.1	Dachgestaltung	16
5.2	Oberkante Erdgeschossfußboden	16
6	Ergänzende Angaben	16
6.1	Städtebauliche Flächenbilanz	16
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	16

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Twist beabsichtigt mit der Aufstellung der 6. Änderung des B-Planes Nr. 24 „Am Meergrund“ die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie die festgesetzte Verkehrsfläche auf einer privaten Grundstücksfläche an die heutigen Ansprüche und Erfordernisse anzupassen. In diesem Zusammenhang kann die Erschließungssituation, verbunden mit einem aktualisierten Parzellierungsvorschlag, wie folgt optimiert werden.



Abbildung 1: Erschließungs- und Parzellierungskonzept

Bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Meergrund“ handelt es sich um eine Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Twist im Ortsteil Hebelermeer. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist baulich nicht genutzt und stellt derzeit eine Grünlandfläche dar. Anschlüsse für die Erschließung bestehen durch die Straße „Meergrund“ nördlich des Plangebietes sodass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert ist.

Da die gesamte Grundfläche des Plangebietes gemäß § 13a [1] Nr. 1 BauGB mit 8.105 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt, erfolgt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Meergrund“ als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 [1] BauGB kann daher abgesehen werden. Gemäß § 13a [2] Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 [2] Nr. 1-3 BauGB hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist beschlossen, der Öffentlichkeit innerhalb der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zudem muss gemäß § 13a [2] Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 [3] BauGB kein Umweltbericht angefertigt werden und Ausgleichsmaßnahmen für den vorgesehenen Eingriff in Natur, Boden und Landschaft können entfallen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Meergrund“ 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), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Meergrund“ befindet sich im nördlich der Gemeinde Twist gelegenen sowie ländlich geprägten Ortsteil Hebelermeer.

Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Straße „Meergrund“, im Südosten durch die Straße „Hebelermeer“ sowie im südlichen und südwestlichen Bereich durch den bestehenden Graben begrenzt. Nordwestlich schließen bereits bebaute Wohngrundstücke an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich ist derzeit un bebaut und stellt Grünlandflächen dar. Im südlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Graben.

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 Niedersachsen

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 in der Nähe eines regional bedeutsamen Wanderweges für Radfahrer sowie im Bereich für „Vorhandene Bebauung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“. In südlicher Umgebung zum Plangebiet befinden sich Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung, hier Torfabbau. Somit enthält das Regionale Raumordnungsprogramm keine der Planung entgegenstehende Ziele und Grundsätze

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der seit 2018 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt.

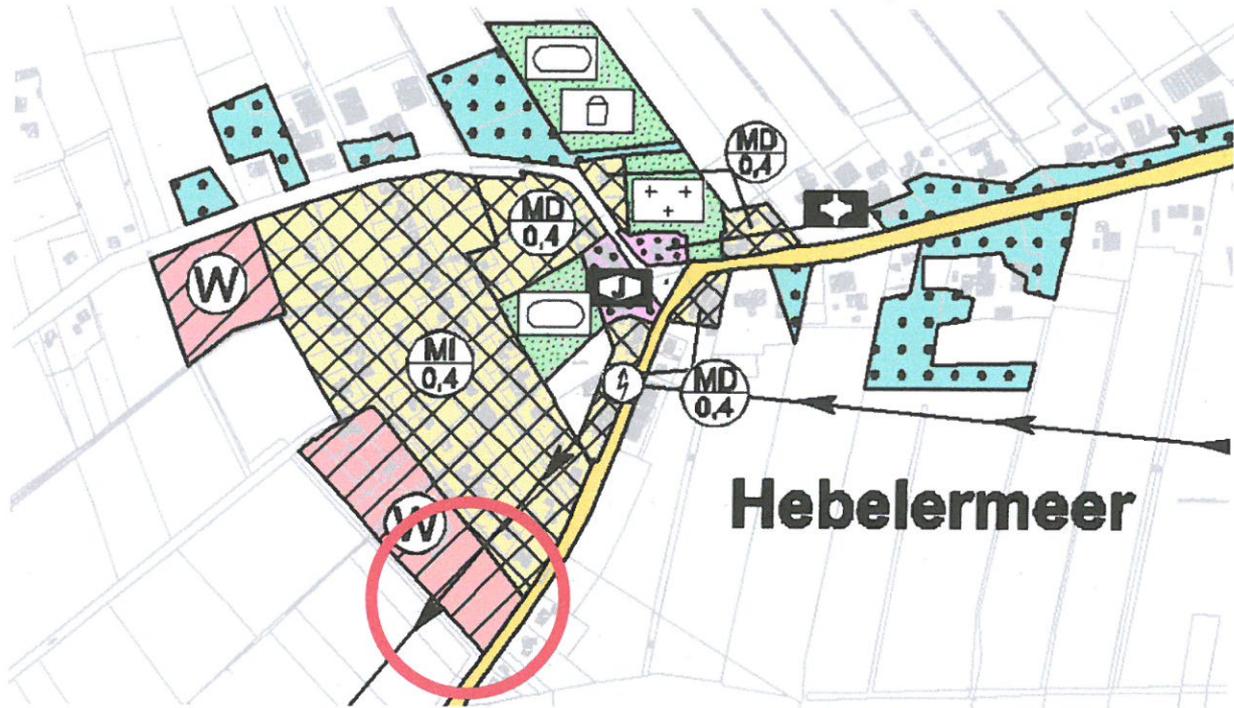


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP

1.4.3 Bebauungspläne

Für die Planfläche des Bebauungsplanes gilt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Am Meergrund“ aus dem Jahr 2003. Dieser sichert über die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Errichtung von Wohngebäuden. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3. Je Wohngebäude dürfen maximal zwei Wohneinheiten entstehen, je Doppelhaushälfte eine.



Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 24 „Am Meergrund“, 4. Änderung

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Twist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Allgemeinen Wohngebietes auf einer privaten Grundstücksfläche durch vereinfachten Vorgaben und einer geänderten Erschließung zu verbessern. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich am Siedlungsrand des Ortsteils Hebelermeer, nördlich der Straße „Hebelermeer“ und südlich der Straße „Meergrund“.

In der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Meergrund“ sollen die vorhandenen Erschließungsstraßen optimal genutzt und eine Nachverdichtung für den Wohnungsbau erzielt werden. Im Zuge des Wachstumsprozesses der Gemeinde Twist besteht ein akuter Bedarf an Wohnungen und Wohnbauland. Die Optimierung des Baugebietes wirkt diesem Bedarf entgegen. In Anpassung an die umliegende Bebauungsstruktur sollen im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Mit der vorliegenden Planung soll zudem die Abwanderung von Bauwilligen in andere Ortsteile bzw. Gemeinden verhindert und jungen Familien Wohneigentum ermöglicht werden. So sollen die neuen Wohnflächen Perspektiven für ein Verbleiben in der Ortslage bieten, auch um einer Überalterung der Bevölkerung entgegenzusteuern. Denn nur eine durchmischte Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen umfasst, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben.

3 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Gemeinde Twist hat im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

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

Seitens des Landkreises Emsland wurden Bedenken aus entwässerungstechnischer Sicht vorgebracht. Der Hinweis zu den wasserwirtschaftlichen Bedenken der Planung werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Twist hält an der Rückhaltung und Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen privaten Grundstück fest. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Gelände bis auf die Höhe der angrenzenden Straßen „Meergrund“ und „Hebelermeer“ aufzufüllen sein. Eine Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers kann durch geeignete Maßnahmen, z.B. einem erfolgtem Bodenaustausch oder Bodenverbesserungsmaßnahmen gewährleistet werden. Der anstehende Untergrund ist mit dem ermittelten kf-Wert (s.o.) ausreichend durchlässig für die geplante Versickerung des Oberflächenwassers der Wohnbauflächen.

Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf der Planstraße soll innerhalb eines RW-Staukanal gespeichert und gedrosselt in den angrenzenden Graben in Richtung Thesinggraben eingeleitet werden.

Weitere Hinweise erfolgten aus abfallrechtlicher und -technischer Sicht sowie zum Brandschutz. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt

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.

Die Westnetz GmbH wies auf eine 10 kV-Freileitung hin. Diese befindet sich innerhalb der Verkehrsparzelle der Straße Meergrund. Eine Umlegung ist daher nicht erforderlich.

Weiterhin sollten auf Anregung der Westnetz GmbH und des Trink- und Abwasserverband (TAV) „Boutanger Moor“ 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.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gab Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Diese sind auf nachgeordneter Planungsebene zu beachten.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen verwies darauf, dass in einer Entfernung von ca. 90 m zum Plangebiet der Ziegenhof liegt. Um Konflikte mit den zukünftigen Anwohnern zu vermeiden, wäre eine gutachterliche Beurteilung der Geruchsimmissionen ggf. ratsam. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In gleichem Radius befinden sich bereits weitere genehmigte Wohngebäude. Eine Verträglichkeit der beiden Nutzungen muss also gegeben sein. Eine geruchstechnische Erweiterungsmöglichkeit wird dem Betrieb nicht genommen, da er bereits jetzt durch das bestehende Bebauungsplangebiet B-Plan 24 Am Meergrund geruchstechnisch eingeschränkt ist. Der Ziegenhof ist geruchstechnisch im Übrigen als Vorbelastung im Plangebiet hinzunehmen.

Ein Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Netzinfrastruktur wurde auf die Planzeichnung aufgenommen.

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim verwies auf einen bestehenden Gewerbebetrieb im Umfeld. Die Gemeinde Twist verweist diesbezüglich darauf, dass aufgrund der bestehenden Wohnbebauung, die sich im gleichen /näheren Abstand zu dem Gewerbebetrieb befindet, mit emissionsbedingten Einschränkungen nicht zu rechnen ist. Zudem war das Plangebiet auch in der Vergangenheit bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, planungsrechtlich verändert sich die Situation insofern für den Betrieb nicht. Eine zusätzliche Einschränkung liegt nicht vor.

Vom Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 101 „Ems II“ verweist darauf, dass die Abflussmengen aus dem Niederschlagswassers der öffentlichen Flächen für den „Thesinggraben“ keine signifikanten Auswirkungen haben sollte, insbesondere wenn es für das zuvor genutzte Gewässer III. Ordnung unproblematisch ist. Sollten dennoch für Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 101 „Ems II“ nachweislich Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden auftreten, würde der Verband diese nach seiner Satzung und den damit verbundenen Veranlagungsregeln sowie dem Wasserhaushalts- und dem Niedersächsischen Wassergesetz dem Antragsteller in Rechnung stellen. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, stellen jedoch keinen Belang der Bauleitplanung dar.

Abschließend ergingen Hinweise zur Erschließungsplanung bzw. der Umsetzung der Planung, die jedoch erst nachgeordnet zur Bauleitplanung zu beachten sind.

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

In diesem Verfahrensschritt wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

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 der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Meergrund“ nicht berührt.

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

➤ Verkehrslärm

Bei der nordöstlich des Plangebietes bestehenden Straße „Meergrund“ sowie der südöstlich gelegenen Straße „Hebelermeer“ handelt es sich um innerörtliche Verkehrsstraßen. Von diesen Straßen gehen aufgrund der geringen Verkehrsbelastung 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.

➤ Geruchsmissionen

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

Der in ca. 90 m Entfernung liegende Ziegenhof ist geruchstechnisch bereits jetzt durch das bestehende Bebauungsplangebiet B-Plan 24 geruchstechnisch in seiner Entwicklung eingeschränkt.

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

3.2.3.1 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 24 – 6. Änderung wird gemäß § 13a 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.

Bestandsbeschreibung

Für das Plangebiet gilt der seit 2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 „Am Meergrund“ in der 4. Änderung. Dieser legt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 fest. Der momentane Realbestand stellt sich heterogen dar, mit einem Offenbodenbereich, einer Weidefläche und einer Extensivgrünlandfläche (Stand Januar 2020). Es gibt Vorbelastungen durch die Straße Meergrund sowie Hebelermeer. Es gibt Siedlungsstrukturen im nördlich-, westlich- und östlich angrenzenden Bereich. Auf der Planfläche befinden sich östlich an der Kreuzung Meergrund und Hebelermeer vereinzelt Siedlungsgehölze. Im östlichen Planbereich befinden sich ebenfalls Altbäume entlang der Straße Hebelermeer.

Als Bodentyp ist gem. der BK 50 sehr tiefer Baggerkuhlungsboden aus Hochmoor innerhalb der Bodenregion Geest, angegeben. Dem Boden wird eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit zugeschrieben und befindet sich nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt¹. Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Die Daten zur Grundwasserneubildung (30-jährige Jahresmittelwerte 1981 – 2010) geben eine Neubildungsrate der Stufe 4 von 150 – 200 mm/a an². Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten³. Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ 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 9,1 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 712 mm.⁴ Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

Auswirkung der Planung

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bereits den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 24 „Am Meergrund“, 4. Änderung. Dementsprechend wird zur Prüfung der Auswirkungen im Folgenden der planungsrechtliche Bestand dem der Neuplanung gegenübergestellt.

¹ Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Altlasten, Bodenfruchtbarkeit, Bodenkarten von Niedersachsen. Zugriff August 2020.

² Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Hydrogeologie. Zugriff August 2020.

³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Hydrologie. Hannover. Zugriff August 2020.

⁴ Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Altlasten, Bodenfruchtbarkeit, Bodenkarten von Niedersachsen. Zugriff August 2020.

Rechtskräftiger BP Nr. 24, 4. Änderung	BP Nr. 24, 6. Änderung	Eingriffsbeurteilung
1. Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3	2. Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3	Keine Änderung bzgl. Art der baulichen Nutzung und zulässiger GRZ: → kein Eingriff

Durch die Planung wird planungsrechtlich kein Eingriff in den Naturhaushalt verursacht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) werden eingehalten.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gilt grundsätzlich, dass entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich für Arten und Lebensgemeinschaften und zum Ausgleich für Bodenfunktionen erforderlich.

3.2.3.2 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

Das Potential für artenschutzrechtlich relevante Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das Gebiet stellt sich heterogen dar, mit einem Offenbodenbereich, einer Weidefläche und einer Extensivgrünlandfläche (Stand Januar 2020). Es gibt Vorbelastungen durch die Straße Meergrund sowie Hebelermeer. Es gibt Siedlungsstrukturen im nördlich-, westlich- und östlich angrenzenden Bereich. Auf der Planfläche befinden sich östlich an der Kreuzung Meergrund und Hebelermeer vereinzelt Siedlungsgehölze. Im östlichen Planbereich befinden sich ebenfalls Altbäume entlang der Straße Hebelermeer.

Vögel:

Aufgrund der Habitatausprägung im Plangebiet ist v.a. mit einem Vorkommen weit verbreiteter, störungstoleranter und ungefährdeter Arten zu rechnen. Bodenbrüter sind aufgrund der Straßen- und Siedlungsnähe nicht zu erwarten. Dem Plangebiet wird eine geringe Bedeutung für Brutvögel zugewiesen. Ein Potenzial für gehölzbrütende Vogelarten im Gehölzbestand im östlichen Planbereich, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Aufgrund des naturfernen Charakters im Plangebiet wird ein geringes Potenzial für Fledermäuse gesehen. Quartiersnutzungen können jedoch in dem sich auf der Planfläche befindenden Gehölzbestand nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Sonstige Artengruppen

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.

Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung (z.B. Einzelbäume und Heckenstrukturen) zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Da jedoch zum jetzigen Zeitpunkt auch das Vorkommen von Fledermausquartieren in den Einzelbäumen auf der Planfläche, sowohl Sommer- als auch Winterquartiere, nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist vor einer Fällung und Beseitigung in jedem Falle und unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung eine fachgerechte und örtliche Überprüfung durch die ökologische Baubegleitung durchzuführen. Bei einem Besatz muss sichergestellt werden, dass die Arbeiten außerhalb der Quartierzeit bzw. Brutzeit durchgeführt werden.

Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG)

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten und Fledermausarten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG)

Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann. Bei einer Überplanung der Gehölzstrukturen ist zu beachten, dass diese zeitnah vor einer Fällung bzw. Beseitigung durch eine fachkundige Person überprüft werden müssen um auszuschließen, dass

keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind. Sollte es durch die Planung zu einem Verlust dauerhafter Brutstätten von Gehölzbrütern oder zu einem Verlust von Fledermausquartieren kommen, so sind pro Verlust einer Lebensstätte mindestens drei Nisthilfen im Umfeld des Plangebietes anzubringen um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten.

Artenschutzrechtliches Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht ersichtlich, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände – unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ggf. von Nisthilfen - der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen.

3.2.3.3 Natura 2000-Verträglichkeit / Schutzgebiete

In knapp 9,5 km östlicher Richtung befindet sich das FFH Gebiet „Ems“ (EU Kennzahl 2809-331). In ca. 12,3 km südlicher Richtung liegt das EU-Vogelschutzgebiet „Dalum-Wietmarscher Moor und Georgsdorfer Moor“ (EU Kennzahl DE3408-401). Das nächste Naturschutzgebiet liegt in ca. 3,5 km östlicher Richtung (Naturschutzgebiet Wesuwer Moor NSG WE 00267)⁵. Aufgrund der Entfernung werden keine Auswirkungen auf die Schutzziele der Gebiete durch die Planung prognostiziert.

3.2.4 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die Errichtung einer 6 m breiten Planstraße mit Anbindung an die nordöstlich des Plangebietes gelegene Straße „Meergrund“ gesichert.

In südöstlicher Richtung schließt die Straße „Meergrund“ an die Straße „Hebelermeer“ an. Diese führt in nördlicher Richtung in den Ortskern des Ortsteils Hebelermeer sowie in südöstlicher Richtung in den Ortskern der Gemeinde Twist. Mit Anbindung an die Straße „Hebelermeer“ ist auch eine Anbindung an die südlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 402 gesichert. 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.

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

Die Planstraße (Parzelle) wird mit einer Breite von 6,00 m sowie im südlichen Bereich von 8,00 m ausreichend auch für den Begegnungsfall dimensioniert und dient der Erschließung von vier Grundstücken. Die Grundstücke an der Straße Hebelermeer werden von dieser direkt erschlossen.

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Natur. Schutzgebiete NAGBNatSchG. Hannover. Zugriff August 2020.

3.2.5 Belange der Oberflächenentwässerung

Durch die geplante Nutzung sind eine zusätzliche Flächenversiegelung und somit Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu erwarten. Zur Klärung der Oberflächenentwässerung wurde im Rahmen der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Meergrund“ ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt und eine Baugrunderkundung durchgeführt.

Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass im Untersuchungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes Torf als Deckschicht bis maximal 1,50 m Tiefe mit untergelagerter Deckschicht aus sehr schwach mittelsandigen Feinsand vorliegt. Im Bereich der Sickeranlagen ist daher der Torf auszukoffern und durch sickerfähige Sande mit identischer Wasserdurchlässigkeit auszutauschen. Nach erfolgtem Bodenaustausch ist eine Versickerung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken möglich und wird auch im Bebauungsplan verbindlich vorgeschrieben. Ein Anschluss der geplanten Sickeranlagen an RW-Kanäle oder Gräben ist dem Konzept zufolge nicht vorgesehen.

Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf der Planstraße ist innerhalb eines RW-Staukanal DN 500 zu speichern und gedrosselt in den angrenzenden Graben in Richtung Theisingraben einzuleiten.

3.2.6 Belange des 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. 1 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel)
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftliche Flächen, als Wald- oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde aber, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Dabei stellt sich die Grünfläche als geeignet dar, da sich bereits im Norden eine geeignete Erschließungsstraße sowie nordöstlich des Plangebietes bebaute Wohnbebaugrundstücke mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern befinden. Es handelt sich demnach um eine Innenentwicklung zum Bestand und vermeidet, dass Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Zudem kann auf die bereits vorhandene Infrastruktur in Form von

Verkehrswegen und Leitungsnetzen zurückgegriffen werden. Auch planungsrechtlich ist die Fläche bereits als Baugebiet festgesetzt.

3.2.7 Altlasten

Nach dem NIBIS Kartenserver, letzter Zugriff am 14.08.2020, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten innerhalb des Geltungsbereiches.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses dem Landkreis Emsland als Unterer Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Nach dem NIBIS Kartenserver, letzter Zugriff am 14.08.2020, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten innerhalb des Geltungsbereiches.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses dem Landkreis Emsland als Unterer Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.2.8 Bundeswehr / Kampfmittel

Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbelastung des Geltungsbereiches wurde eine Luftbildauswertung nach § 3 NUIG beantragt. Mit Schreiben vom 20.11.2020 hat das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt, dass kein Handlungsbedarf besteht. Ergänzend sei 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.

3.2.9 Abfallentsorgung

Der Landkreis Emsland verweist darauf, dass die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland erfolgt. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Grundstücke des hier vorliegenden Plangebietes, die über die Stichstraße erschlossen werden, werden Ihre Mülltonnen zur Entsorgung an die Straße Meergrund stellen müssen. Die Entfernung von den Grundstücken bis zum Sammelplatz betragen weniger als 80 m, sodass dies den Anwohnern zugemutet werden kann.

3.2.10 Brandschutz

Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Die Löschwasserversorgung ist durch abhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) und unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen) sicherzustellen.

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter der Berücksichtigung des formulierten städtebaulichen Zieles und des planungsrechtlichen Bestandes wird für das Plangebiet als Art der Nutzung gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind neben den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 1-3 BauNVO von den nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) würden sich aufgrund ihres Flächenbedarfes sowie der mit der Nutzung einhergehenden umfangreichen Kfz-Bewegungen, Geruchsimmissionen und des möglichen Betriebes auch in den Abend- und Nachtstunden (insbesondere Tankstellen) der Ziele einer geplanten Wohnnutzung entgegen stehen. 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 dem Allgemeinen Wohngebiet die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Auch dies entspricht dem derzeit geltenden Planungsrecht der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

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 maximal 45 %. Diesen 45 % der Grundstücksfläche sind die Flächen der Kies- und Schotterbeete mit einzuberechnen.

Im Bebauungsplan wird darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt, was der baulichen Umgebung entspricht und auch aus dem bestehenden verbindlichen Planungsrecht übernommen wurde. Dabei darf eine Gebäudehöhe von 10 m nicht überschritten werden. Diese Festsetzung sichert das Einfügen der geplanten Gebäude in die bestehenden baulichen Strukturen im Umfeld.

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. 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 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.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Flächen im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind mit 5 m Abstand zu der Verkehrsfläche „Meergrund“ sowie mit 3 m Abstand zur Planstraße und zu den benachbarten Grundstücken im Nordwesten so festgesetzt, dass eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung baulicher Anlagen ermöglicht wird.

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 bei Eckgrundstücken innerhalb der nicht überbaubaren seitlichen Grundstücksflächen errichtet werden, muss einen Grenzabstand von mindestens 1,00 m zu den Straßenverkehrsflächen eingehalten werden. 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 versiegelt werden.

Die Festsetzungen dienen der Auflockerung des Baugebietes und sichern einen nicht übermäßig beengten Straßenraum. Zudem soll der Versiegelungsgrad der Zufahrten minimiert werden.

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 bestehende Straße „Meergrund“ vorgesehen. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine 6 m breite Planstraße, welche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt wird. Die Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung von vier Grundstücken.

4.4 Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und 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 Süd-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, wird eine 4 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ festgesetzt. Auf diesem Räumstreifen wird zusätzlich zwecks der Unterhaltung des Gewässers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes 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.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NBAUO)

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.

5.1 Dachgestaltung

Um eine topologisch angepasste Dachlandschaft im Plangebiet zu gewährleisten und ortstypische Dachformen auszuschließen, sind Hauptgebäude nur mit einer Dachneigung zwischen 15° und höchstens 50° zulässig.

Diese Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten und abgewalmte Flächen von Walm- und Krüppelwalmdächern. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO sind auch Pult- und Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig.

5.2 Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Sockelhöhe darf das Maß von 40 cm nicht überschreiten. Diese Regelung dient dem Ziel der Sicherung einer in die Umgebung angepasste Bebauung.

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

Geltungsbereich	8.105 m²
Allgemeines Wohngebiet	7.012 m ²
Private Grünfläche	425 m ²
Wasserfläche	411 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	257 m ²

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	06.09.2018
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § Abs. 2 BauGB der Planung durch den VA	03.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	16.09.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	24.09.2020 – 28.10.2020
Parallele Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	14.09.2020
Satzungsbeschluss durch den Rat	17.12.2020



Twist, den 17.12.2020

Die Bürgermeisterin