

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG GEM. §§ 6A ABS. 1 BZW. 10A ABS. 1 BAUGB**zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes****und zum Bebauungsplan Nr. 87 „Erweiterung Siedlung“
in der Gemeinde Twist**

Gemäß § 6a Abs. 1 ist der Flächennutzungsplanänderung bzw. gem. § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Twist im Ortsteil Siedlung. Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 8,65 ha (B-Plan) bzw. 6,32 ha (30. FNPÄ). Der Geltungsbereich wird als Intensivgrünland (GI), Acker (A) und in Form einer Baumschule inkl. Verkaufsräumen und Wohnhaus (EBB) genutzt. Das Plangebiet wird durch nährstoffreiche Gräben (FGR) und Strauch-Baumhecken (HFM) gegliedert. Im Zusammenhang mit einem in diesen Geltungsbereich ragendem Dreieck, welches aus dem Bebauungsplan Nr. 59 „Westlich des Süd-Nord-Kanals“ hervorgeht, wurden bereits 7 Baugrundstücke ausgewiesen. Diese wurden bereits zurückliegend bebaut. Am östlichen Rand verlaufen die Gemeindestraße „Am Kanal West“ (OVW), der „Süd-Nord-Kanal“ (FGb, Kürzel gem. der landesweiten Biotoptypenkartierung 1984-2004, Gebietsnummer 3308042) und die Kreisstraße 202 „Am Kanal“ (OVS). Die gesamten vorhandenen Straßenverkehrsfläche sowie die Kanalachse werden durch artenarmen Scherrasen (GRA) als Straßenbegleitgrün gesäumt. Die bebauten Grundstücke werden durch neuzeitliche Ziergärten geprägt. Auf den Grundstücken mit älterer Bebauung sind auch ältere Baumbestände (hier überwiegend Eichen) zu finden.

Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Wie aus den vorhandenen Untersuchungen zum Plangebiet bereits deutlich geworden ist, bedeutet die Inanspruchnahme des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung der Wohngebietsentwicklung (Wohnbaufläche im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes) und der anteiligen Festsetzung eines Mischgebietes (gemischte Baufläche im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes) einen vertretbaren Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Auch die Untersuchungen für den vorliegenden Bebauungsplan, die im Rahmen der Umweltprüfung erfolgten, bestätigen diese Bewertung.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde erarbeitet und im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt. Diese konstatiert unter Einhaltung der definierten Maßnahmen eine Verträglichkeit mit dem Artenschutz. Für den Artenschutz sind folgende (Vermeidungs)Maßnahmen zu beachten (regionalplan & uvp 2020):

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von gehölznutzenden Individuen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).
- Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich für die vorkommende Offenlandart Feldlerche ist eine 1,0 ha Sukzessions-Ackerbrache oder ein extensiv genutztes Grünland im räumlich funktionalen Zusammenhang in der Zeit vom 15.03. bis 31.07. eines jeden Jahres bereitzustellen.

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 119.751 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 53.850 WE geht ein Kompensationsdefizit von 65.901 WE hervor. Bei einer möglichen Aufwertung von 2 Wertfaktoren einer Ackerfläche (Anlage Feldgehölz, Aufforstung mit Laubgehölzen, Anlage eines extensiv genutzten Grünlands) entspricht dies z.B. einer Fläche von 32.950,5 m².

Das aus vier Teilflächen bestehende Kompensationskonzept kann wie folgt beschrieben werden.

Tabelle 1: Kompensationskonzept (tabellarische Übersicht)

Gemarkung	Flur	Flst.	Maßnahme	Aufwertung (Nds. Städtetag- Modell)	verfügbar	
					m ²	WE
Neuringe	3	26/29	extensiv genutztes Grünland	1 WE/m ²	10.000 m ²	10.000 WE
Adorf	3	2/12	extensiv genutztes Grünland	2 WE/m ²	3.264 m ²	6.528 WE
Adorf	9	23/4 (tlw.)	Wiedervernässung	gemäß Ab- baugenehmigung	32.438 WE	32.438 WE
Adorf	9	24/3	Wiedervernässung			
Adorf	9	54/23	Wiedervernässung			
Groß Hesepe	31	4/13	Wiedervernässung	gemäß Ab- baugenehmigung	rd. 159.000 WE	16.935 WE
Emslage-Twist	15	6/13	Wiedervernässung			
Emslage-Twist	15	7/7	Wiedervernässung			
						65.901 WE

Sämtliche landschaftspflegerischen Maßnahmen werden im Umweltbericht begründet.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat die Öffentlichkeit vom 26.05.2020 bis 30.06.2020 die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planunterlagen erhalten. Im Nachgang zur Einsichtnahme gingen Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden.

Durch einen Landwirt wurde die Frage vorgebracht, welche Abstände von Wohngebieten zu Stallanlagen einzuhalten sind und ob landwirtschaftliche Betriebe bei der weiteren Planung

berücksichtigt werden. Hierzu wurde ausgeführt, dass landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Planung berücksichtigt werden, sobald erkennbar ist, dass mit negativen Wirkungen auf den Geltungsbereich der Bauleitplanung zu rechnen ist oder die Entwicklungsmöglichkeit angrenzender Betriebe deutlich eingeschränkt werden. Aufgrund eines Abstandes von über 900 m und dem Sachverhalt, dass Wohnbebauung näher an die Stallanlage heranreicht, als die vorliegende Bauleitplanung, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch diese Planung zu rechnen. Diese Vorabschätzung wird durch die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer gestützt.

Aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet haben Anlieger eine Stellungnahme eingereicht. Das Regenrückhaltebecken wurde positiv in seiner damaligen Lage beurteilt, dieses wurde aber auf die südöstliche Seite des Geltungsbereiches verschoben, um in dem ursprünglich vorgesehenen Bereich zusätzliche Bauflächen zu schaffen. Die Erschließung dieser neu ausgewiesenen Baugrundstücke erfolgt jedoch von der bestehenden Bebauung abgewandt. An der positiv beurteilten Haupterschließung wird festgehalten. Am Ende der Kleiststraße wird gemäß den Anregungen der Anlieger ein Wendehammer geschaffen, der über einen Geh- und Radweg mit dem neuen Baugebiet verbunden wird. Dieser Weg wird jedoch auf ca. 5,0 m Breite ausgebaut und durch Poller für Kraftfahrzeuge gesperrt, um im Bedarfsfall ein kurzzeitiges Zu- und Abfahren aus dem Baugebiet durch Entnahme der Poller zu ermöglichen (z.B. im Rahmen der Sperrung der Haupterschließung im Bereich des Kanals oder als alternative Zufahrt für die Feuerwehr). An der kritisch gesehenen Festsetzung zur Schaffung von Mehrfamilienwohnhäusern wird im Grundsatz festgehalten, jedoch abgestuft zur vorhandenen Bebauung zurückgenommen, um neben der Schaffung von Eigenheimen auch die Schaffung von günstigen Mietwohnungen zu ermöglichen. Hierzu liegen zudem bereits Anfragen von möglichen Investoren vor. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wird dies jedoch auf vier Baugrundstücke nordöstlich der zentralen Grünfläche reduziert, die stärker verdichtet werden soll. Somit kann im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Bebauung der überwiegend durch Einzelhäuser geprägte Charakter weitergeführt werden. Zudem wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf vier Wohneinheiten bzw. auf zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte reduziert. Durch die festgesetzte Gebäudehöhe von max. 10,0 m wird zudem eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung vermieden. Die direkt an die bereits bebauten Grundstücke angrenzenden neuen Baugrundstücke erhalten die identischen Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung wie im nördlich angrenzenden Baugebiet. Hierdurch wird zunächst der bisherige Charakter des bestehenden Baugebietes nach Süden weitergeführt.

In einer weiteren Stellungnahme wird durch die Anlieger der nördlich angrenzenden Baugebiete darauf hingewiesen, dass durch die geplante Entstehung von ca. 60 Baugrundstücken sich folglich die Anzahl an Kindern und Kleinkindern in dem gesamten Wohngebiet vervielfachen wird. Der Kindergarten- und Schulweg gestaltet sich hauptsächlich durch die Überquerung der Kreisstraße K202 „Am Kanal“, die über eine Fußgängerbrücke zu erreichen ist. An dieser Stelle wird die Installation einer Ampelanlage gefordert, um im Weiteren für die Kinder einen sicheren Kindergarten- und Schulweg zu gewährleisten. Die Stellungnahme der Anwohner wurde zur Kenntnis genommen und der Verkehrskommission des Landkreises Emsland zugeleitet.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 15.05.2020 eingeleitet. Mit dem Schreiben wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3** hatte keine Einwände. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Luft- und Bodenschießplatzes Nordhorn Range. Von der Liegenschaft gehen nachteilige Immissionen,

insbesondere Schießlärm und Fluglärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber des Luft- und Bodenschießplatz Nordhorn Range keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.

Von der **PLEdoc GmbH** verwaltete Leitungen waren nicht betroffen. Die PLEdoc GmbH wünschte jedoch eine weitere Beteiligung, um ihren Leitungsbestand auch mit den späteren Kompensationsflächen abzugleichen. Die PLEdoc GmbH wurde hierzu am weiteren Verfahren beteiligt.

Das **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)**, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst empfahl für das zukünftige Baufeld eine Luftbildauswertung. Diese wurde von der Gemeinde Twist veranlasst.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der **EWE NETZ GmbH**. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. In der Begründung ist zudem ein Hinweis enthalten, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Versorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen, insbesondere die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

Die **Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH** hat zur Flächennutzungsplanänderung mitgeteilt, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und bei objektkonkreten Bauvorhaben hierzu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben wird. Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan wurde ausgeführt, dass eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien erfolgt. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet.

Die **Westnetz GmbH** – Regionalzentrum Ems-Vechte wies ebenfalls auf in den angrenzenden Bereichen verlaufende Leitungen hin. Es wurde darum gebeten, auf die vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wurde auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ hingewiesen. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in die Begründung sowie den Bebauungsplan übernommen. Zudem gelten die gleichen Aussagen, wie im Zusammenhang mit der zuvor angeführten Stellungnahme der EWE NETZ GmbH.

Der **Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“** wies ebenfalls auf in den angrenzenden Bereichen verlaufende Leitungen hin. Weitere Punkte umfassten Fragen zur Geländehöhe, um den abwassertechnischen Anschluss des Plangebietes zu planen. Hinweise zur möglichen Entnahmemengen für Löschwasser, zu geplanten Bepflanzungen und zur ggf. vorgesehenen Entwässerung/Versickerung wurden ebenfalls gegeben und berücksichtigt. Die Hinweise und Anregungen wurden in die Begründung sowie den Bebauungsplan übernommen bzw. mit dem TAV abgestimmt. Ergänzend gelten die gleichen Aussagen wie im Zusammenhang mit der zuvor

angeführten Stellungnahme der EWE NETZ GmbH. Zudem wurde ein Flächenbereich gewünscht, in dem ein Abwasserpumpwerk installiert werden kann. Hierzu wurde ein Bereich als Fläche für die Ver-/Entsorgung abgestimmt und festgesetzt.

Die **Nowega GmbH** verwies auf die im Geltungsbereich verlaufende Gashochdruckleitung 55 „Annaveen – Frenswegen“ nebst 5,0 m breiten Schutzstreifen und dem parallel verlaufenden Kabel K-55 „Annaveen Z 1 – Frenswegen“. Zum Schutz der Leitung wurde insbesondere der nachfolgende Hinweis in die Begründung übernommen. Arbeiten, die die Sicherheit der Leitung gefährden könnten, dürfen nur unter Aufsicht eines Beauftragten der Erdgas Münster GmbH erfolgen. Den Anweisungen des Beauftragten zum Schutz der Leitung ist Folge zu leisten; die eigene Verantwortlichkeit der Bediensteten und Beauftragten des Vorhabenträgers wird dadurch nicht eingeschränkt. Die Erdgas Münster GmbH behält sich vor, bei sämtlichen Arbeiten und vorbereitenden Maßnahmen im Leitungsbereich anwesend zu sein. Zu diesem Zweck ist der zuständige Betriebsführer mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen.

Der **NLWKN** ist als GLD gemäß § 29 Abs. 3 NWG zu beteiligen, wenn nach dem Ergebnis des Umweltberichts wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind. Der Nord-Süd-Kanal wurde nachrichtlich als Gewässer übernommen. Im Umweltbericht wird auf mögliche (Wechsel)Wirkungen zwischen dem Nord-Süd-Kanal und den zukünftigen Baugebieten eingegangen. Mit wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wurde nicht gerechnet.

Die **Telekom Deutschland GmbH** wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Zudem sollte ein Hinweis über die Ausgestaltung des Gebäudeanschlusspunktes aufgenommen werden. Die Hinweise und Anregungen wurden in die Begründung sowie den Bebauungsplan übernommen.

Die **Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland (IHK)** führte aus, dass mit der Bauleitplanung allgemeine Wohn- und Mischgebietsflächen im Plangebiet ausgewiesen werden, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen und die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen des periodischen Bedarfs zu gewährleisten. Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass zukünftig ein gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und eine für ein Mischgebiet typische geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem ausgewogenen Nutzungsmix entsteht. Das Erreichen eines einvernehmlichen Miteinander hinsichtlich der sozialen Verflechtungen kann dadurch gewährleistet werden. Für die Mischgebietsflächen wurde empfohlen, dass gem. § 6 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten und wesensähnliche Nutzungen aus den bekannten besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO, nämlich zur Vermeidung von sowohl Trading-down-Effekte im und um das Plangebiet als auch städtebauliche Fehlentwicklungen im zentralen Versorgungsbereich, ausgeschlossen werden. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** brachte Hinweise zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden, zu „Suchräumen für schutzwürdige Böden“, zu „kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz, zum Baugrund und zur Erdfallgefährdung. Die vorgebrachten Themen wurden im Umweltbericht behandelt und soweit relevant in die Begründung übernommen. Die im Geltungsbereich verlaufenden Leitungen wurden nebst Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Durch die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** wurde ausgeführt, dass direkt südlich an den Geltungsbereich ein tierhaltender Betrieb mit Pferdehaltung angrenzt. Die Entwicklung des Betriebes wird durch die Bauleitplanung jedoch nicht beeinträchtigt, da andere Wohnhäuser schon direkt an dem Betrieb liegen. Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen durch organische Düngungsmaßnahmen auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden als Vorbelastung akzeptiert. Zudem wurde gewünscht, dass der Verlust weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden sollte. Dies wurde im weiteren Verfahren mitbedacht. Aus forstlicher Sicht wurden keine Bedenken vorgebracht.

Der **Landkreis Emsland**, Fachbereich Raumordnung, wies darauf hin, dass der Geltungsbereich durch eine Rohrfernleitung gequert wird. Die ihr zugedachte Versorgungsfunktion bleibt weiterhin bestehen. Der Fachbereich Städtebau wies darauf hin, dass im Flächennutzungsplan das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 vorgesehene Mischgebiet als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt wird. Zudem wurde der Link des Baulückenkatasters aktualisiert. Durch den Fachbereich Naturschutz wurde auf eine angrenzende Neuaufforstung hingewiesen und die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf der Basis von Arterfassungen gefordert. Es wurde eine saP erarbeitet und der Planung zugrunde gelegt. Der Fachbereich Straßenbau hatte keine Bedenken, wies jedoch darauf hin, dass von der Kreisstraße 202 Emissionen ausgehen können. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Durch den Fachbereich Straßenverkehr wurde angeregt, bei der Festsetzung der Erschließungsstraßen den Bedürfnissen von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderung Rechnung zu tragen. Dies wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die **Neptun Energy Deutschland GmbH** wies darauf hin, dass sich im Geltungsbereich technische Einrichtungen befinden. Die übermittelten Schutzanweisungen sollten beachtet werden. Die aufgeführten Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und werden im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 14.10.2020 bis 16.11.2020 durchgeführt. Im Nachgang zur Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarter Gemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 05.10.2020 eingeleitet und parallel zur öffentlichen Auslegung vom 14.10.2020 bis 16.11.2020 durchgeführt.

Das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**, Referat Infra I 3 hatte keine Einwände, brachte jedoch erneut den Hinweis vor, dass das Plangebiet sich in der Nähe des Luft- und Bodenschießplatzes Nordhorn Range befindet. Von der Liegenschaft gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm und Fluglärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber des Luft- und Bodenschießplatz Nordhorn Range keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Die Ausführungen waren bereits in der Begründung übernommen worden.

Die **Nowega GmbH** verwies auf die im Geltungsbereich verlaufende Gashochdruckleitung 55 „Annaveen – Frenswegen“ nebst 5,0 m breiten Schutzstreifen und dem parallel verlaufenden Kabel K-55 „Annaveen Z 1 – Frenswegen“. Zum Schutz der Leitung wurden die vorgebrachten Hinweise in die Begründung übernommen. Zudem verläuft am nördlichen Rand der ausgewiesenen Kompensationsfläche Nr. 4 die Gashochdruckleitung 69.1 der Erdgas Münster GmbH. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die durchzuführenden Ersatzmaßnahmen keine leitungsgefährdenden Auswirkungen haben. Insbesondere ist bei der Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nach Möglichkeit der 8 m breite Schutzstreifen, mindestens aber ein 4 m breiter Mittelstreifen über der Erdgasleitung, freizuhalten. Die Zugänglichkeit und Begehrbarkeit der Leitungstrasse muss dauerhaft gewahrt bleiben. Die Ausführungen zur Kompensationsfläche Nr. 4,

einem bestehenden Flächenpool, wurden um den Leitungsverlauf der Gashochdruckleitung 69.1 sowie der zugehörigen Beschreibungen in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.

Der **Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“** benötigt eine größere Fläche für das vorgesehene Abwasserhauptpumpwerk. Die hierfür vorgesehene Fläche wurde entsprechend vergrößert. Zu den weiteren Fragestellungen zu geeigneten Trassen für die Abwasserkanalisation in den Straßenverkehrsflächen, der Unterbindung des Eintrags von Oberflächenwasser in das Abwassernetz, die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurden die vorgebrachten Anregungen in die Begründung übernommen. Zudem werden diese im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Der **Landkreis Emsland**, Fachbereich Wasserwirtschaft wies darauf hin, dass die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers (hier: Verfüllung Stillgewässer/Teiche/Gräben im Plangebiet und Neubau Regenrückhaltebecken) eine wasserrechtliche Genehmigung gem. §§ 68 u. 70 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfordert. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die zugehörigen Unterlagen wurden parallel zum Bauleitplanverfahren vorbereitet. Der Fachbereich Straßenbau hatte keine Bedenken, wies jedoch darauf hin, dass von der Kreisstraße 202 Emissionen ausgehen können. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Dieser Hinweis war bereits im Planteil sowie in der Begründung enthalten. Der Fachbereich Städtebau forderte, dass alle Flächen zur Kompensation dauerhaft zu sichern sind. Der Großteil der Kompensationsflächen liegt innerhalb von Flächenpoolbereichen, die sich im Besitz der Gemeinde Twist befinden. Die Entwicklung der Kompensationsflächen, die sich nicht im Besitz der Gemeinde Twist befinden, wurden vertraglich gesichert. Somit wird den Forderungen des Fachbereiches Städtebau nachgekommen.

Das **Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems** teilte mit, dass der vorgelegte Planentwurf einen Flächenbereich, in dem das Flurbereinigungsverfahren Heseperwist in Bearbeitung ist, überdeckt. Für das Jahr 2021 ist in diesem Verfahren die Besitzeinweisung geplant. Nach interner Abstimmung bestehen aus Sicht des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Meppen, gegen diese Planung aber keine Bedenken.

Seitens des **Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 101 „Ems II“** bestehen gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Twist keine Bedenken, zumal Verbandsanlagen nicht direkt betroffen sind. Sollten dennoch für Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 101 „Ems II“ nachweislich Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden auftreten, wird der Verband diese nach seiner Satzung und den damit verbundenen Veranlagungsregeln sowie dem Wasserhaushalts- und dem Niedersächsischen Wassergesetz dem Antragsteller in Rechnung stellen. Da aus der Sicht der Gemeinde Twist keine Verbandsanlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 101 „Ems II“ betroffen sind, wird nicht damit gerechnet.

Die PLEdoc GmbH, die EWE Netz GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, der Neptun Energy Deutschland GmbH, der NLWKN, die Westnetz GmbH (die gewünschte Fläche für die Aufstellung einer Transformatorenstation wurde obsolet, da eine geeignete Fläche im nördlich angrenzenden Wohngebiet ermittelt wurde) und das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) brachten gleichlautende Stellungnahmen wie im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung vor bzw. verwiesen auf ihre damalige Stellungnahme. Auf die zugehörigen Ausführungen im Abschnitt zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden wird verwiesen.

Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung hat ergeben, dass außer dem geplanten Baugebiet derzeit keine städtebaulich ähnlich günstigen Wohnbaustandorte im Bereich „Siedlung“ der Gemeinde Twist zur Verfügung stehen, so dass auch unter Berücksichtigung der angestrebten Gebietsqualität die Belange der Wohnraumbeschaffung an dieser Stelle überwiegen. Der Planbereich des Bebauungsplanes beansprucht in der Gemeinde Twist im Bereich „Siedlung“ eine siedlungsnahe Fläche mit einer günstigen örtlichen und überörtlichen Anbindung an den Individualverkehr. Zudem ist die Fläche für die Gemeinde Twist verfügbar und kann an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden. Andere Flächen in nennenswerter Größenordnung stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die angrenzende Bebauung wird maßvoll innerhalb des Geltungsbereiches weiterentwickelt.

Beurteilung der Umweltbelange

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes wurden im Rahmen der Umweltprüfung folgende Fachgutachten erstellt und berücksichtigt.

Biotoptypenkartierung/Eingriffsregelung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal-argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand Juni 2016 (NLWKN 2016)) verwendet.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

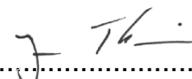
In Bezug auf schutzrelevante Arten wurde auf die Ausführungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von der regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH (regionalplan & uvp 2020) zurückgegriffen.

Entwässerungskonzept

Mit Blick auf die Entwässerung der geplanten Erschließung wird auf das Entwässerungskonzept für die Regelung der Oberflächenentwässerung im Zuge der Erschließung des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 87 „Erweiterung Siedlung“ der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Am Nachtigallenwäldchen 2, 49716 Meppen zurückgegriffen. Das Entwässerungskonzept nutzt die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung zum „Wohngebiet Twist-Siedlung in 49767 Twist“, Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, der erhöhte Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Änderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen ermittelt.

Freren, den 31.03.2021

i.A. 
regionalplan & uvp

Twist, den ____.

.....
Bürgermeisterin