



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Gemeinde Twist

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 91

„Südlich des Schwarzen Weges“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB



Geschäftsstelle Osnabrück

Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
info-osnabrueck@nlg.de
www.nlg.de
Stand: Juli 2019



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

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

Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“ befindet 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 dem Ortsteil Bült.

In der Umgebung des Plangebietes sind Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Schule und Sportplatz, Geschäfte und Gewerbebetriebe vorhanden.

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“.

Das Plangebiet wird im Norden durch den „Schwarzen Weg“, im Westen durch die vorhandene Bebauung am „Bussardweg“, im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Twist:

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

Die Notwendigkeit dieser Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnbauflächen, die in Twist dringend benötigt werden.

Durch diese Bauleitplanung soll die städtebauliche Entwicklung östlich des Bussardweges und südlich des Schwarzen Weges planerisch abgesichert werden und dient somit der weiteren Abrundung des Ortsteiles Bült mit Wohnbebauung.

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 Bebauungsplan 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.

Zusammenstellung der Unterlagen

Für die Durchführung des Bebauungsplans wurden die nachfolgenden Unterlagen erarbeitet:

II. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“ und zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes, aufgestellt durch das Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Richard Gertken, Werlte vom Dezember 2018 mit den Anlagen

1. Darstellung der Biotoptypen
2. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (2018)
3. Darstellung der externen Kompensation / Zuordnung

Als Anlagen zur Begründung wurden erarbeitet:

Anlage 1

Oberflächenwasserbewirtschaftung im B-Plangebiet Nr. 91 Wohnbaugebiet „Südlich des Schwarzen Weges“ in der Gemeinde Twist – OT Bült; Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan mit Anlagen, aufgestellt durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Meppen vom 03.12.2018

Anlage 2

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“ der Gemeinde Twist, Bericht Nr. 3741.1/01 vom 26.09.2018, aufgestellt vom Büro Wenker & Gesing, Gronau

Anlage 3

Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“ in der Gemeinde Twist OT Bült, aufgestellt durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Meppen vom Mai 2018

Beteiligungsverfahren gemäß BauGB

Folgende Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch (BauGB) wurden durchgeführt.

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.07.2018 bis zum 31.08.2018 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Vom 07.01.2019 bis einschl. 08.02.2019 fand die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“ statt.

Während dieser Zeit wurden insgesamt drei unterschiedliche Stellungnahmen von Privatpersonen abgegeben.

Die genauen Wortlaute der Stellungnahmen befinden sich in den Abwägungsunterlagen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan.

Es geht in den Stellungnahmen hauptsächlich um die Belange des Immissionsschutzes, die sich auf den Baustellenverkehr während der Tiefbau- und der Hochbaumaßnahmen beziehen. Die umliegenden Baugebiete mit ihren zum Teil noch nicht endausgebauten Straßen sollten deren Ansicht nach nicht durch zusätzlichen Schwerlastverkehr während der Bauphasen beeinträchtigt werden. Es wurde auch Kritik an der Berechnung in den Gutachten geäußert. Des Weiteren wird dadurch auch ein erhöhtes Verkehrssicherheitsrisiko, aber auch erhöhte Lärm- und Staubbelastung befürchtet. Es werden Vorschläge zur Führung des Baustellenverkehrs gemacht.

Des Weiteren wird die allgemeine Verkehrssituation auf dem „Schwarzen Weg“ beschrieben mit Überschreitung der zulässigen Geschwindigkeit, Gefährdung der Verkehrssicherheit und persönlicher Betroffenheit für das eigene Wohlbefinden durch die Realisierung des Plangebietes.

Von den insgesamt drei unterschiedlichen Stellungnahmen wurde eine gleichlautende Stellungnahme von Einwohnern am Meisenweg, am Bussardweg, am Lerchenweg, an der Bürgermeister-Nottberg-Straße, an der Marienstraße und 1 Einwohnern ohne bestimmbar Adresse (Personen der Verwaltung bekannt); also insgesamt 35 gleichlautende Stellungnahmen wurden abgegeben. Auch hier werden negative Auswirkungen vom Baustellenverkehr durch die Tief- und Hochbaumaßnahmen befürchtet und Vorschläge zur alternativen Baustellenverkehrsführung geäußert.

Die Befürchtungen der Einwohner aus den umgebenden Baugebieten hinsichtlich der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“ bzw. 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und den damit verbundenen auftretenden Baustellenverkehr sind nachvollziehbar. Die Einwohner befürchten, dass durch das geplante Erschließungssystem mit dem Anschluss der Planstraßen an die bereits bestehenden Verkehrsflächen „Lerchenweg“ und „Meisenweg“ der Baustellenverkehr für die Tiefbaumaßnahmen als auch Hochbaumaßnahmen über den „Meisenweg“, „Lerchenweg“ und „Bussardweg“ geführt wird und die Straßen in den vorhandenen Baugebieten beschädigt werden. Zudem würde es dort zu vermehrtem Verkehr und Schwerlastverkehr mit entsprechenden Belästigungen und Verkehrsgefährdungen kommen.

Der Bebauungsplan Nr. 91 setzt die öffentlichen Straßen, Wege und Flächen fest; somit auch das neue Erschließungssystem, das im Norden eine Anbindung an den „Schwarzen Weg“ und im Westen an den „Lerchenweg“ und an den „Meisenweg“ festsetzt. Diese Anbindungspunkte an das bestehende Straßensystem im vorhandenen Baugebiet sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 67 „Östliche Erweiterung Bült“ geschaffen und festgesetzt worden. Im Bebauungsplan Nr. 91 werden die schon damals vorgesehenen Straßenbeziehungen aufgenommen und in das innere Erschließungssystem integriert. Die mit dem zu Grunde liegenden Verkehrskonzept verbundene Schaffung neuer Wegeverbindungen führt zu einer Umverteilung der anfallenden Quell- und Zielverkehre. Dies kann für einzelne Anlieger eine Mehrbelastung oder auch eine Entlastung bedeuten. Die Gemeinde nimmt diese für einzelne Betroffene möglicherweise bestehende Belastung hin, um eine hohe Durchlässigkeit der Wohnquartiere und somit eine gute Erreichbarkeit z.B. für Ver- und Entsorgungsunternehmen (Müllabfuhr) sowie Rettungsdienst und Feuerwehr zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan regelt jedoch **nicht** den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen und somit auch **nicht** den Baustellenverkehr.

Die Gemeinde Twist erkennt an, dass die Erschließung ebenso wie das Plangebiet selbst Belastungen für einzelne Anlieger mit sich bringen kann. Die Gemeinde Twist ist daher bemüht, die entstehenden Belastungen durch Baustellenverkehre während der Erschließungsmaßnahmen für die betroffenen Anlieger auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Es ist erklärter Wille der Gemeinde, den Baustellenverkehr auf möglichst kurzen Wegen aus dem Ortsteil abzuleiten und dabei bereits endausgebaute Straßen sowie bestehende Wohnquartiere zu schützen. Mögliche Maßnahmen (Sperrungen, Beschilderung o.ä.) werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Erschließungsträger (NLG) abgestimmt.

Die Gemeinde verfügt nicht über geeignete Grundstücke, um eine separate Baustellenzufahrt einzurichten. Insofern sind die genannten Fälle nicht mit dem vorliegenden Bebauungsplan vergleichbar.

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.07.2018 durch die Gemeinde Twist eingeleitet.

Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten 16 keine Bedenken oder Anregungen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehrmacht darauf aufmerksam, dass die zukünftigen Gebäude nicht höher als 30 m über Grund sein dürfen; dies ist im vorliegenden Wohnbaugebiet nicht der Fall. Diese Stellungnahme wurde auch im zweiten Beteiligungsverfahren geäußert.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass für das Plangebiet keine Luftbilddauswertung gemacht wurde und empfiehlt diese. Dem Hinweis wurde nachgegangen und eine kostenpflichtige Luftbilddauswertung wurde in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen mit Schreiben vom 01.08.2018 vor. Es wurde keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Neben allgemeinen Hinweisen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes wurden vom TAV „Bourtanger Moor“ die Höhen im Plangebiet angefordert, um den Bau einer Abwasserpumpstation zu prüfen.

Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover gab es Hinweise zum Schutzgut Boden und zum Umgang mit diesem.

Der Landkreis Emsland verwies auf den Abbau von Torf im Plangebiet (Raumordnungsprogramm), der mittlerweile abgeschlossen wurde. Ein entsprechendes Schreiben der Fa. Klasmann-Deilmann liegt dem Landkreis Emsland vor, so gibt es keine Konflikte mit den Zielen und Darstellung der Raumordnung. Des Weiteren erfolgten noch Ausführungen zur Abfallwirtschaft und zum Brandschutz.

Aus landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Sicht bestanden seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Bedenken gegen das Plangebiet.

Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 19.12.2018 hat die Gemeinde Twist die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 91 gebeten.

Von 14 Trägern öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht. Von 10 Trägern öffentlicher Belange wurden Belange vorgebracht, die innerhalb der Begründung aufgeführt sind.

Neben den allgemeinen Hinweisen der Versorgungsträger hat der TAV „Bourtanger Moor“ in seiner Stellungnahme die Notwendigkeit einer Abwasserpumpstation deutlich gemacht und einen Standort vorgeschlagen. Die Lage des Abwasserpumpwerks ist zwischen dem TAV und dem von der Gemeinde beauftragten Erschließungsträger (NLG) abgestimmt worden. Das Abwasserpumpwerk wird in die Fläche für das Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes integriert.

Der gewünschte Hinweise der Deutschen Telekom auf § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (LBEG) beschreibt in seiner Stellungnahme die Bedeutung des Schutzgutes Boden und geht speziell auf Moorböden ein und verdeutlicht die Umgangsweise mit dem Schutzgut Boden.

Bezüglich der kostenpflichtigen Luftbildauswertung zur Erkundung von möglichen Kampfmitteln im Plangebiet wurde im Mai 2018 wurde bereits ein Antrag auf Luftbildauswertung gestellt. In dem Antwortschreiben des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 01.08.2018 wurde mitgeteilt, dass nach vollständiger Auswertung der vorliegenden Luftbilder keine Kampfmittelbelastung vermutet wird und somit kein Handlungsbedarf bestehe. Die Aussage betraf das gesamte damalige und heutige Plangebiet. Die Stellungnahme aus dem Trägerverfahren wird insofern zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich nicht. Im Rahmen der Erschließungs-/ Erdarbeiten sind die Hinweise zum Auffinden von Kampfmitteln zu beachten.

Der Landkreis Emsland ging in seiner Stellungnahme auf die Form und den Inhalt der Abwägung des Bauleitplanverfahrens ein, die noch dezidierter zu erläutern ist. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und alle Belange seinen insgesamt abzuwägen. Dem wurde in der Begründung durch ein eigenes Kapitel nachgekommen.

Des Weiteren sind die Möglichkeiten der dauerhaften Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erläutert worden. Es handelt sich hierbei um Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, dass neben einer vertraglichen Vereinbarung auch ein Grundbucheintrag o.ä. erforderlich ist. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden aus dem beschriebenen und anerkannten Kompensationsflächenpool in Adorf ausgeglichen. Die Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde wurden bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen vollständig vorgenommen. Eine grundbuchliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen ist von der Gemeinde Twist eingeleitet worden.

Des Weiteren wurden von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises weitere artenschutzrechtliche Kartierungen gefordert. Der Landkreis Emsland (Untere Naturschutzbehörde) hat mit E-Mail vom 18.03.2019 bestätigt, dass die artenschutzrechtlichen Untersuchungen gemäß der Absprache mit den Vorgaben aus Januar 2018 mit der Verfasserin des Umweltberichtes vorgenommen worden sind. Somit sind keine weiterreichenden Kartierungen notwendig.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Folgende Umweltbelange wurden im Rahmen des Verfahrens in Verbindung mit den erarbeiteten Unterlagen behandelt:


- Das Plangebiet befand sich vormals in der Abtorfung. Die Nutzung war auch im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland dargestellt. Der Abtorfungsprozess ist abgeschlossen und durch die Fa. Klasmann-Deilmann bestätigt worden. Somit bestehen keine Konflikte zum RROP des Landkreises Emsland.
- Das Kompensationsdefizit wird extern im Kompensationsflächenpool in Adorf ausgeglichen. Dieser Flächenpool ist inhaltlich durch den Landkreis Untere Naturschutzbehörde (UNB) bestätigt worden. Für die dauerhafte Sicherung der Maßnahmen auf Flächen, die nicht der Gemeinde Twist gehören, ist eine grundbuchliche Sicherung von der Gemeinde Twist eingeleitet worden.
- Landwirtschaftliche Immissionen aus Tierhaltungsanlagen wirken nicht auf das Plangebiet ein. Es gibt auch keine Konflikte in forstwirtschaftlicher Hinsicht.
- Es wurde verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, um den jetzige und zukünftige Belastung aus dem Straßenverkehr zu analysieren und zu prognostizieren. Hierzu wurden auch die Zahlen der zukünftigen Bauplätze aus dem Plangebiet, aber auch seiner Erweiterung berücksichtigt. Auf diesen Zahlen aufbauend wurde die schalltechnische Beurteilung für den Verkehrslärm erstellt. Diese beinhaltet Aussagen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt

- wurden. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie ein Lärmschutzwall- bzw. -wand kommen aus eigentumsrechtlichen und städtebaulichen Gründen nicht in Frage.
- Die Oberflächenentwässerung wurde eingehend untersucht und geplant. Ein Regenrückhaltebecken wurde im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Von dem Regenrückhaltebecken fließt das Oberflächenwasser gedrosselt in den neu errichteten Graben außerhalb des Plangebietes.
 - Die kostenpflichtige Luftbilddauswertung für mögliche Kampfmittel wurde beantragt. Ein Antwortschreiben des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst liegt vor. Die Behörde wurde auch im Rahmen der Trägerbeteiligung angeschrieben.
 - Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes zum einen und die durch die Tiefbau- und Hochbaumaßnahmen zu erwartenden Belastungen zum anderen (Lärm, Staub, Verkehrsgefährdungen und zerfahrene Straßen) in den vorhandenen benachbarten Baugebieten durch Schwerlastverkehr (Baustellenverkehr) werden von den Anwohnern befürchtet und sollte deren Ansicht nach unterbunden werden. Auch die Anbindung des Plangebietes an die Straße „Schwarzer Weg“ war Gegenstand einer Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung. Der Baustellenverkehr ist nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln, sondern wird im Rahmen der Erschließung durch entsprechende Abstimmungen der Gemeinde mit dem Erschließungsträger geregelt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am 09.05.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Osnabrück, den 24.07.2019
Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG)

i. A. 
Heike Roßmann

Twist, ... 03.09.2019
Gemeinde Twist


.....