



Niedersächsische  
Landgesellschaft mbH

# ABSCHRIFT

**Gemeinde Twist**

Landkreis Emsland

**34. Änderung des**

**Flächennutzungsplanes**

**Begründung**



**Geschäftsstelle Osnabrück**

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



Niedersächsische  
Landgesellschaft mbH

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

## Inhaltsverzeichnis

### I.

1. Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Geltungsbereich.....	3
2. Notwendigkeit der Planaufstellung.....	4
3. Planungsvorgaben .....	5
3.1 Raumordnerische Vorgaben .....	5
3.2 Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan.....	7
3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist.....	7
4. Bestehende Rechtsverhältnisse .....	8
5. Bestand und Nutzungen .....	8
6. Verkehrssituation.....	9
7. Immissionen .....	9
7.1 Schallimmissionen.....	9
7.2 Geruchsimmissionen .....	13
8. Altlasten .....	13
9. Inhalt der Planung .....	14
10. Flächenbilanz .....	14
11. Erschließung des Plangebietes .....	15
11.1 Verkehrserschließung.....	15
11.2 Oberflächenentwässerung .....	15
11.3 Wasserversorgung.....	16
11.4 Energieversorgung .....	16
11.5 Telekommunikation.....	17
11.6 Abwasserbeseitigung.....	18
11.7 Abfallbeseitigung .....	20
11.8 Brandschutz.....	21
12. Berücksichtigung von Natur und Umwelt .....	21
13. Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege.....	26
14. Beteiligungsverfahren gemäß BauGB .....	27
14.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	27
14.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	27
14.3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	30
14.4 Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	32
15. Abwägung .....	34
16. Hinweise.....	36
17. Referenzliste / Quellenverzeichnis.....	36
18. Verfahrensvermerke .....	37

### 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

### Anlagen

### **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**

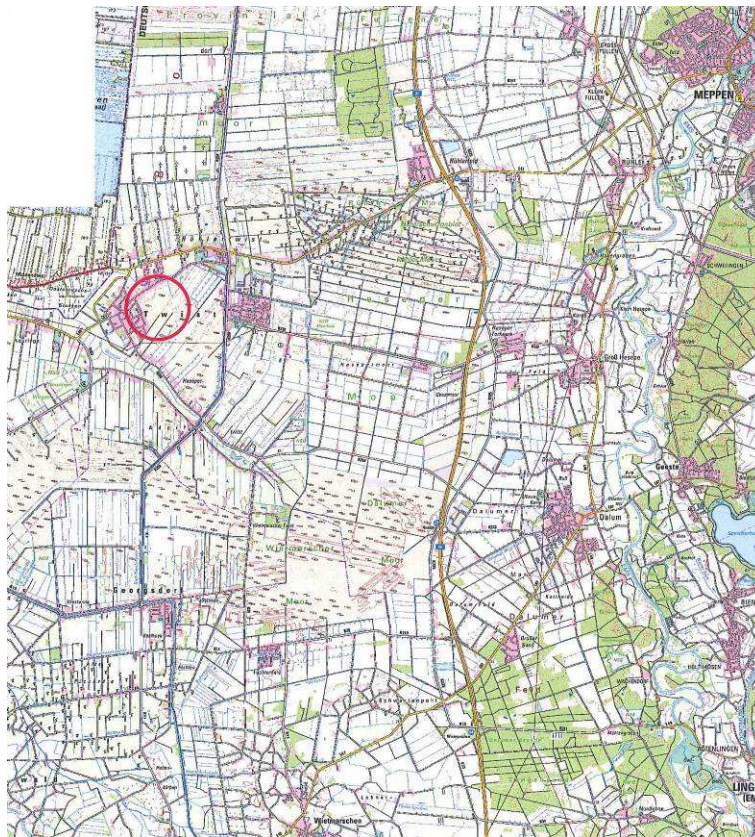
Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“ in der Gemeinde Twist OT Bült, aufgestellt durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Meppen vom Mai 2018

### 1. Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Geltungsbereich

Das Plangebiet der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

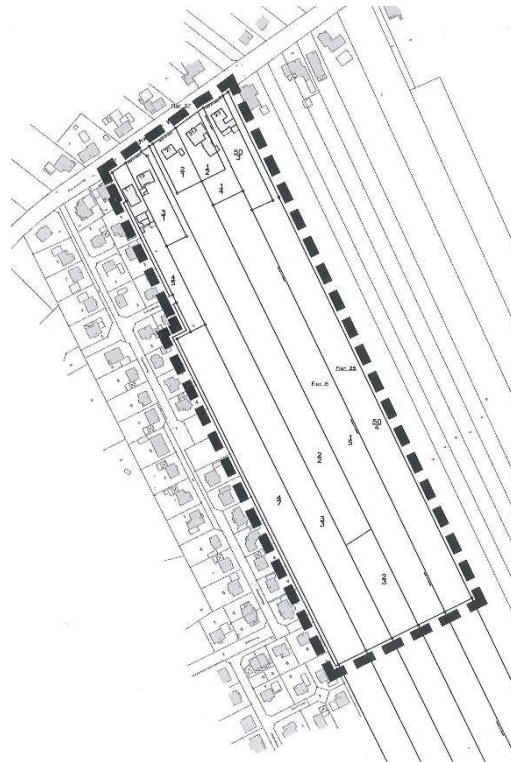
Die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet wird aus nachfolgender Karte ersichtlich.



Quelle: Topografische Karte für Niedersachsen

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 6,77 ha und überplant die bisherige Bebauung am „Schwarzen Weg“ sowie die südlich angrenzenden Flächen bis zu einer Tiefe in Höhe des „Meisenweges“.

Die Abgrenzung des Plangebietes wird aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich und ist planidentisch mit dem Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“.



Quelle: NLG, LGLN, Vermessungsbüro Terwey und Hempen

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.

## 2. Notwendigkeit der Planaufstellung

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.

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 die Planung zum Bebauungsplan Nr. 91 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. Damit wird der Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“ aus der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, die parallel zum Bebauungsplan Nr. 91 aufgestellt wird.

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

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1 Raumordnerische Vorgaben**

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).

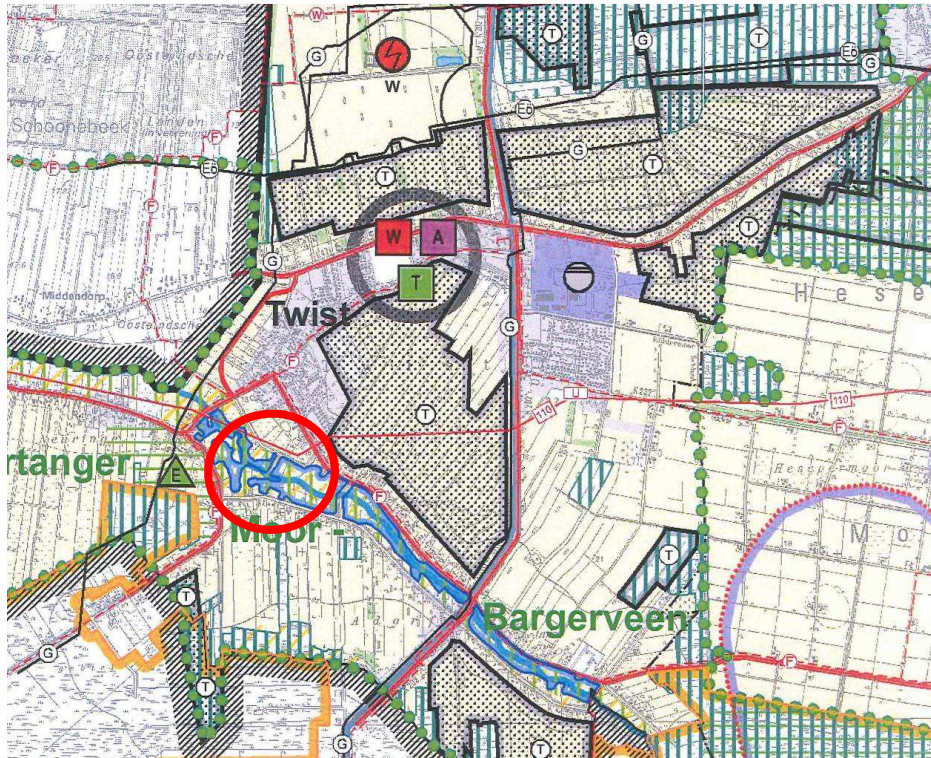
Im „Schwarzen Weg“ ist ein regional bedeutsamer Wanderweg hier für Radfahren dargestellt. Dieser bedeutsame Radweg verläuft zum einen Richtung Südwesten Richtung Geeste, aber auch nach Südosten in Richtung der Niederlande.

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

Das Plangebiet liegt ebenfalls in dem Bereich der Torfgewinnung. Dieser Torfabbau ist mittlerweile im Plangebiet beendet. Verdeutlicht wird dieser Umstand in einem Schreiben der Fa. Klasmann-Deilmann vom 11.09.2018.

Somit steht das Plangebiet zu diesem Zeitpunkt 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

Der Landkreis Emsland in Meppen schreibt in seiner Stellungnahme vom 24.08.2018 zur Raumordnung:

„Das Plangebiet liegt lt. Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) nahezu komplett in einem Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (Torf). Eine Nachfolgenutzung ist im RROP nicht explizit festgelegt.

Den Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass die Abtorfung beendet sein soll. Entsprechende Nachweise liegen nicht vor.

Der im Vorranggebiet Rohstoffgewinnung liegende Vorhabenstandort widerspricht demnach einem Ziel der Raumordnung und ist raumordnerisch unzulässig, bis der Nachweis vorliegt, dass der Torfabbau formal abgeschlossen wurde und weitere Abbaumaßnahmen in dem betroffenen Gebiet nicht mehr möglich sind.“

Die Fläche des Plangebietes ist bereits abgetorft worden. Ein entsprechendes Schreiben der Firma Klasmann-Deilmann GmbH liegt mit Datum vom 11.09.2018 der Gemeinde Twist vor. Dieses Schreiben ist dem Landkreis Emsland Fachbereich Raumordnung mit Brief vom 17.09.2018 übersandt worden.

Der Landkreis Emsland teilt in seinem diesbezüglichen Antwortschreiben vom 20.09.2018 folgendes mit:

„... in Bezug auf Ihr Schreiben vom 17.09.2018, mit dem Sie den Nachweis erbringen, dass der Bodenabbau innerhalb des Plangebietes abgeschlossen ist, kann ich Ihnen mitteilen, dass keine weiteren raumordnerischen Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen.“

Somit steht die Fläche des Plangebietes für eine Folgenutzung, hier Wohnbebauung zur Verfügung und widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

### **3.2 Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan**

Die Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan bzw. Landschaftsplan für das Plangebiet sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist**

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt im Norden des Plangebietes an der Straße „Schwarzer Weg“ eine gemischte Baufläche in einer Tiefe der ersten Bauzeile dar.

Der übrige Bereich des Plangebietes ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, auf der in der Vergangenheit Torf abgebaut wurde. Dieser Torfabbau ist mittlerweile im Plangebiet beendet.

Verdeutlicht wird dieser Umstand in einem Schreiben der Fa. Klasmann-Deilmann vom 11.09.2018 (siehe auch Punkt 3.1).

Da nun der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 91 als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird, wird der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Zu diesem Zweck wird diese 34. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

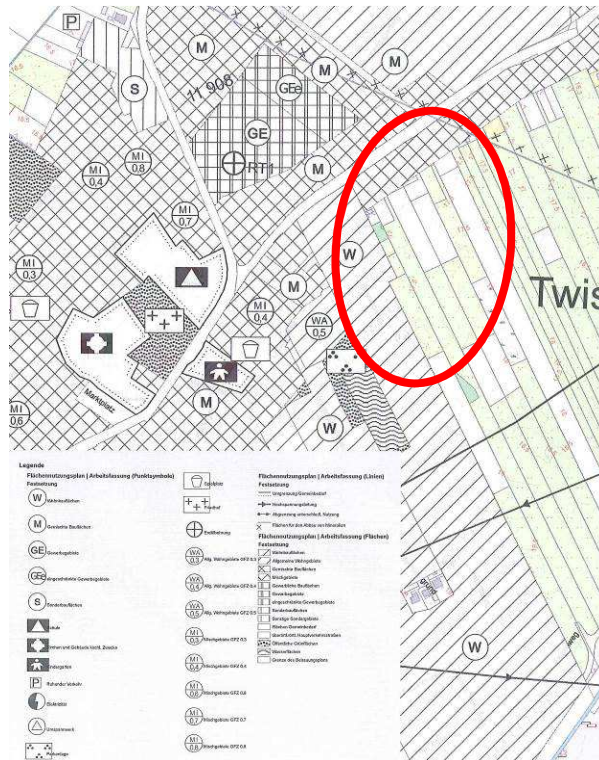
Westlich des Plangebietes ist das Baugebiet am „Bussardweg“ komplett bis zum „Schwarzen Weg“ als Wohnbaufläche dargestellt. Darauf aufbauend ist der Bebauungsplan Nr. 67 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

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.

Diese Tatsachen werden in der nachfolgenden Karte veranschaulicht.





Auszug aus dem FNP  
Quelle:  
Gemeinde Twist

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die 34. Änderung knüpft im Westen an die Wohnbauflächen an und führt diese weiter fort und überplant – wie oben beschrieben – den nördlichen Teil am „Schwarzen Weg“ von einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche, um die Stringenz der Wohnbauflächendarstellung weiter fortzuführen.

#### 5. Bestand und Nutzungen

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

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

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

Östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Aussagen zur Biotopkartierung und weiteren Nutzungen im Bestand und angrenzenden Nutzungen werden im Umweltbericht getroffen.

## 6. Verkehrssituation

Das Plangebiet wird im Norden an die Straße „Schwarzer Weg“ angebunden. Von hier aus sind alle Teile des Gemeindegebietes gut zu erreichen.

Eine Übersicht über die Straßenverflechtungen im Umfeld des Plangebietes ist auch in der verkehrstechnischen Untersuchung (vgl. Anlage 3 zur Begründung) enthalten.

Eine Parzelle für die Anbindung der Planstraße A an den „Schwarzen Weg“ war schon zwischen den vorhandenen Gebäuden (Hausnummer 19 und 21) vorgesehen.

Im Baugebiet am „Bussardweg“ waren durch die dort schon festgesetzten Straßenanbindungen „Lerchenweg“ und „Meisenweg“ die straßenmäßigen Anbindungspunkte für das Plangebiet geschaffen worden, so dass hier nur die Verbindung wieder aufzunehmen und in das innere Erschließungssystem zu integrieren ist.

Somit ergeben sich für das Plangebiet drei Anbindungspunkte an das vorhandene Straßensystem, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 maßgeblich sind.

## 7. Immissionen

### 7.1 Schallimmissionen

Da das Plangebiet an der Straße „Schwarzer Weg“ liegt und bedingt durch diese Lage und die geplante Anlage der Planstraße A, die auf den „Schwarzen Weg“ mündet, wurde durch die NLG Geschäftsstelle Meppen eine verkehrstechnische Untersuchung (vgl. Anlage 3 zur Begründung) erarbeitet, die die jetzige Situation und auch die geplante Verkehrssituation durch die Anbindung der Planstraße A an den „Schwarzen Weg“ berücksichtigt und untersucht. Zudem wurde auch der Prognosefall für eine mögliche Erweiterung des Plangebietes nach Süden mit untersucht.

In dieser Untersuchung wird zur Verkehrssituation auf Seite 6 ausgeführt:

„Der Verkehr auf dem Schwarzen Weg ist laut Aussage einiger Anwohner und der Gemeindeverwaltung derzeit bereits insbesondere in den Spitzenstunden relativ hoch. In dieser Untersuchung soll mit tatsächlichen Verkehrszahlen und prognostizierten Werten für das Baugebiet analysiert werden, wie eine verkehrsgerechte Anbindung des Baugebietes an den Schwarzen Weg möglich ist. Bei der Beurteilung der verkehrlichen Situation sind auch die Fußgänger- und Radverkehrsströme zu berücksichtigen.

Als Grundlage für die Beurteilung der verkehrlichen Situation dienen die Zählergebnisse, die zwischen dem 08.11.2017 und dem 15.11.2017 von einer „Bigbox“ am Schwarzen Weg (Höhe Bürgermeister Nottberg Straße) durchgeführt wurden (s. Anlage 1). Gezählt wurden für jede Stunde alle Kraftfahrzeuge (separiert nach einzelnen Typen wie z.B. Pkw, Pkw mit Anhänger, Lkw, Sattelzüge, etc.) und Fahrräder. Demzufolge sind keine Zahlen über Fußgänger bekannt. Für Fußgängerzahlen werden sinnvolle Annahmen getroffen.“

Es werden aufgrund der geplanten Anzahl der Gebäude und Bewohner die Fahrten pro Tag ermittelt:

„Das Gesamt Pkw-Aufkommen des Wohngebietes beträgt rechnerisch  $510 + 46 = 556$  Fahrten / Tag. Für die weitere Rechnung wird ein Wert von **600 Fahrten / Tag** angesetzt.

Zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens in der Spitzenstunde am Morgen und am Nachmittag können die normierten Tagesganglinien für den Quell- und Zielverkehr „Anwohnerverkehr“ aus [2] herangezogen werden. Die Spitzenstunde am Morgen weist 15% des Tagesverkehrsaufkommens im Quellverkehr und 2% im Zielverkehr auf. Das ergibt für die morgendliche Spitzenstunde 45 Fahrten als Quellverkehr und 6 Fahrten als Zielverkehr.

Am Nachmittag weist die Tagesganglinie 7% im Quell- und 14% im Zielverkehr aus. Daraus resultieren 21 Fahrten als Quell und 42 Fahrten als Zielverkehr.

Die ermittelten Fußgänger- und Radfahrerzahlen werden analog umgerechnet. Nachmittags gehen demzufolge 9 Radfahrer und 9 Fußgänger als Quellverkehr und 18 Radfahrer sowie 18 Fußgänger als Zielverkehr in die Berechnung ein.

Nach den Eindrücken vor Ort an der Einmündung Bussardweg / Schwarzer Weg wird davon ausgegangen, dass 50 % der Verkehrsströme in Richtung Ortskern (sowie Fahrtrichtung Lingen, A 31 Süden) und 50 % der Verkehrsströme in Richtung Osten (Lidl, Aldi, A 31 Norden, Meppen) abfließen.

Bei der Berechnung werden die Anbindungen über den Meisen- und Lerchenweg nicht berücksichtigt, sondern 100 % der Verkehre über die Planstraße A abgewickelt. Dadurch wird ein „Worst Case“ Szenario untersucht.“

Im Bericht werden diese Werte für die Erweiterung des Plangebietes mit drei multipliziert, um so das „Worst-Case-Szenario“ zu ermitteln.

Dabei wird das Verkehrsaufkommen des „Schwarzen Weges“ und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Planstraße A / „Schwarzer Weg“ beurteilt, auch vor dem Aspekt einer möglichen Erweiterung des Plangebietes.

Die Leistungsfähigkeit des Wohnbaugebietes wird in der verkehrstechnischen Untersuchung wie folgt beschrieben:

„Bei den vorliegenden Verkehrszahlen ist eine Einmündung mit einer untergeordneten Planstraße A die einzig sinnvolle Knotenpunktform, da der Schwarze Weg eindeutig die übergeordnete Vorfahrtsstraße darstellt.

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 Leistungsfähigkeitsermittlung unter Berücksichtigung der Erweiterung des Plangebietes ergibt sich folgende Situation (siehe Seite 10 der Untersuchung):

„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.“

Die verkehrstechnische Untersuchung findet auch Einklang in die aufgestellte schalltechnische Untersuchung vom Büro Wenker & Gesing, aufgestellt mit Datum vom 26.09.2018 (vgl. Anlage 2 zur Begründung).

Die Untersuchung beschreibt die Situation und Aufgabenstellung und gibt Informationen über die Beurteilungsgrundlagen. Die Berechnung der Verkehrsemissionen beruht auf den Daten der verkehrstechnischen Untersuchung (siehe oben), demzufolge werden die Emissionsdaten für den „Schwarzen Weg“ und die Planstraße A ermittelt und berechnet und darauf aufbauend die Geräuschmissionen sowohl für das Erdgeschoß (EG) als auch das Dachgeschoß (DG) ermittelt (vgl. Kapitel 5 der schalltechnischen Untersuchung). Es wurden die Immissionsorte festgelegt und anhand von Karten und Tabellen veranschaulicht.

Die Ergebnisse dieser Berechnungen werden in Kapitel 6 eingehend beschrieben. Bei den verkehrsbedingten Mittelungspegel werden die für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten „anzustrebenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten, im unmittelbaren Nahbereich des Schwarzen Weges jedoch auch überschritten“ (siehe S.15 der schalltechnischen Untersuchung).

Des Weiteren führt die schalltechnische Untersuchung auf Seite 15 zu den Ergebnissen aus, die auch Grundlage der textlichen Festsetzungen sind, die in den Bebauungsplan übernommen werden:

„Da gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 bei Nacht-Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern häufig nicht möglich ist, sind für betroffene Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, mechanische, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Mit "fensterunabhängig" ist dabei gemeint, dass zur Gewährleistung des hygienisch und bauphysikalisch notwendigen Luftwechsels in Schlafräumen eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung erforderlich ist. Der Zusatz "schalldämmend" bedeutet, dass das nach DIN 4109 erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß der Außenfassade durch diese Lüftungseinrichtung nicht unterschritten werden darf.

Aufgrund der ermittelten Verkehrsgerausche sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen...“.

Der Landkreis Emsland, Meppen schreibt in seiner Stellungnahme vom 07.02.2019:

„Im Plangebiet werden schalltechnische Orientierungswerte in Bezug auf Straßenverkehrslärm überschritten, sodass passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden sollen (Kapitel 1.3.1.1 des Umweltberichtes). In der Begründung ist - entsprechend des umweltrechtlichen Dreiklanges *vermeiden, vermindern, ausgleichen* - darzulegen bzw. abzuwägen, warum ein Vermeiden bzw. Vermindern vorliegend nicht in Betracht kommt.“

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße „Schwarzer Weg“, eine innerörtliche Straße, die den Bereich des Zentrums von Twist mit dem Ortsteil Bült verbindet.

Im Plangebiet befindet sich an dieser Straße „Schwarzer Weg“ bereits schon Wohnbebauung. Für diese vorhandene Wohnbebauung, aber auch für die zukünftige Wohnbebauung im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Auswirkungen der vorhandenen Verkehrswege zu betrachten. Dies ist durch die schalltechnische Untersuchung aufgenommen und analysiert worden. Eine Grundlage für die schalltechnische Untersuchung ist die in der Anlage 3 zur Begründung aufgeführte verkehrstechnische Untersuchung. Die Belastungen auf der Straße „Schwarzer Weg“ sind bereits vorhanden und können somit auch nicht vermieden werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise die Anlage eines Lärmschutzwalles oder -wand kommen aus technischen und städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Technisch fehlt es an dem dafür benötigten Platz. Auch wäre ein wirksamer Lärmschutz auf Grund der Vielzahl an Zufahrten vermutlich nicht umsetzbar. Aus städtebaulichen Gründen kann den Anliegern darüber hinaus die Errichtung von Lärmschutzbauwerken direkt in den Vorgärten aus Sicht der Gemeinde nicht zugemutet werden. Die Verkehrsbelastung ist schon ohne das neue Wohngebiet vorhanden. Ein Vermindern kann nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen erfolgen, die aufbauend auf der schalltechnischen Untersuchung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zudem erfolgt die nördliche Erschließung des Plangebietes von der Straße „Schwarzer Weg“. Eine Parzelle war dafür schon vorgesehen. Dieser verkehrliche Anschlusspunkt an das Gemeindestraßensystem ist nicht der einzige Verkehrsanbindungspunkt. Zum bestehenden Baugebiet westlich des Plangebietes werden ebenfalls Straßenanbindungen und eine Fußwegeverbindung aufgenommen. Neue Verkehrsbeziehungen nach Osten und nach Süden sind bereits schon im Bebauungsplan vorbereitet worden. Somit werden auch schon zukünft-

tige Bauherren dafür sensibilisiert, dass eine städtebauliche Fortsetzung der Wohnbebauung nach Süden und Osten möglich ist.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden aus dem Gutachten als textliche Festsetzung Nr. 4 im parallel aufgestellten Bebauungsplan übernommen und dort näher erläutert.

Weitere Details für die Berechnung der Ergebnisse sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Resultierend auf den Berechnungen und ihren Darstellungen wird auf Seite 2 dieser Untersuchung folgende Zusammenfassung abgegeben:

„Die Gemeinde Twist beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Südlich des Schwarzen Weges". Gemäß den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sollen die überbaubaren Flächen des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

In diesem Zusammenhang waren im Auftrag der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen des Schwarzen Weges zu ermitteln und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 zu definieren. Darüber hinaus waren die durch den planinduzierten Verkehr an der bestehenden Wohnbebauung zu erwartenden Geräuschimmissionen zu ermitteln.

Auf Basis der durchgeführten Verkehrslärmberechnungen ergaben sich innerhalb des Plangebietes lageabhängig verkehrsbedingte Mittelungspegel von 31 bis 62 dB(A) im Tageszeitraum (6.00-22.00 Uhr) und von 24 bis 56 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00- 6.00 Uhr, siehe Lärmkarten in den Kapiteln 9.3 und 9.4). Die für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten, im unmittelbaren Nahbereich des Schwarzen Weges jedoch auch überschritten.

Auf Basis der berechneten verkehrsbedingten Mittelungspegel ergaben sich innerhalb der Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel von 37 bis 65 dB(A), sodass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche I bis III zu stellen sind (siehe Kapitel 6.2 und Lärmkarte in Kapitel 9.5).

Darüber hinaus sind in den Bereichen des Plangebietes mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln von nachts mehr als 45 dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen (siehe Kapitel 6.1 und Lärmkarten in Kapitel 9.4).

Die Berechnungen zu den durch den planinduzierten Verkehr an der bestehenden Wohnbebauung hervorgerufenen Geräuschimmissionen haben ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) durch die Verkehrslärmimmissionen der geplanten Erschließungsstraße (sog. Planstraße A) unterschritten werden. Weitergehende Ausführungen hierzu sowie eine Gegenüberstellung der verkehrsbedingten Mittelungspegel im Analysefall und im Planfall können Kapitel 6.3 dieses Berichts entnommen werden.“

## 7.2 Geruchsimmissionen

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine tierhaltenden Betriebe vorhanden, die auf eine geruchsmäßige Beeinträchtigung des Plangebietes schließen würden. Diese Annahme wurde auch durch nachfolgende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland bestätigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Meppen in ihrer Stellungnahme vom 28.08.2018 geschrieben:

Die Stellungnahme gibt eine Beschreibung der vorliegenden Planung mit der Aussage, dass das Plangebiet außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe oder Tierhaltungsanlagen liegt.

„Die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die an die o. g. Plangebiete angrenzen, sollen keinerlei Einschränkungen hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erfahren und insbesondere die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen durch organische Düngungsmaßnahmen sollen als Vorbelastung akzeptiert werden.

Ferner setzen wir voraus, dass bei den Ausgleichsmaßnahmen der Verlust von landwirtschaftlicher Fläche möglichst gering gehalten wird.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Planungen.

Auf Grund der vorgelegten Unterlagen bestehen gegen die o. a. Vorhaben aus forstlicher Sicht keine Bedenken.“

Die Informationen der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen, vor allem auch dass keine Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe oder Tierhaltungsanlagen auf das Plangebiet einwirken. Demzufolge braucht dieser Belang nicht weiter untersucht zu werden.

Ein Hinweis zu den zeitweilig auftretenden Geruchsbelästigungen wird in den parallel aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen.

Der Umweltbericht beschreibt die durchzuführenden externen Kompensationsmaßnahmen.

## 8. Altlasten

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind keine Anhaltspunkte auf etwaige Altlasten im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung geäußert worden.

Bezüglich militärischer Altlasten empfiehlt das LGLN Hameln - Hannover– Kampfmittelbeseitigungsdienst in seiner Stellungnahme vom 26.07.2018 eine Untersuchung des Plangebietes durch eine Auswertung alliierter Luftbilder, da ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

Beim LGLN Hameln - Hannover– Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde am 18.05.2018 der Antrag auf die kostenpflichtige Luftbildauswertung gestellt.

Mit Schreiben des LGLN Hameln - Hannover– Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 01.08.2018 wurde folgendes Ergebnis mitgeteilt:

„Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Es wurde keine Sondierung durchgeführt.  
Die Fläche wurde nicht geräumt.  
Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.“

Die Informationen des LGLN werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den parallel aufgestellten Bebauungsplan und seiner Begründung aufgenommen.

## 9. Inhalt der Planung

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan wird zum Zweck der Schaffung von Wohnbaugebieten aufgestellt. Aus diesem Grund wird das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Diese Darstellung erfolgt aufgrund der Inhalte des Bauleitplanverfahrens, zu dem parallel der Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird.

Diese Darstellung setzt die städtebauliche Entwicklung des Nachbarbaugebietes als Wohnbaugebiet westlich des Plangebietes fort.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der nördliche Bereich an der Straße „Schwarzer Weg“ als gemischte Baufläche als Pendant zur Bebauung nördlich des „Schwarzen Weges“ dargestellt.

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Darstellung aufgrund des vorhandenen Kontextes und der Planungsabsicht bewusst aufgegeben.

Außer der Wohnbauflächendarstellung gibt es keine weiteren Darstellungen im Plangebiet.

Weitere Inhalte ergründen sich im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn schrieb wiederum in seiner Stellungnahme vom 28.12.2018, dass die Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht beeinträchtigt werden. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Dieser Sachverhalt betrifft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 und nicht inhaltlich die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die zukünftigen Wohngebäude haben durch Festsetzungen eine Höhenbeschränkung, die weit unter 30 m liegt.

## 10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz sieht für das Plangebiet folgendermaßen aus:

Gesamtfläche:	ca. 6,77 ha
Wohnbaufläche:	ca. 6,77 ha.

## **11. Erschließung des Plangebietes**

### **11.1 Verkehrserschließung**

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 ist.

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.

In dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 151 „Südlich des Schwarzen Weges“ wird die innere Erschließung durch die Planstraßen bzw. – wege festgesetzt, die den erforderlichen Ansprüchen entsprechen, an das äußere Verkehrswegesystem anknüpfen und Anbindungen an weitere Flächen östlich und südlich des Plangebietes schon planerisch durch die Ausweisung von Verkehrsflächen sichern.

### **11.2 Oberflächenentwässerung**

Zum Bebauungsplan wurde durch die Geschäftsstelle Meppen der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH ein Entwässerungskonzept mit Datum vom 03.12.2018 aufgestellt (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Im Entwässerungskonzept werden die örtlichen Verhältnisse mit Untergrundverhältnissen, Niederschlagsverhältnisse und der Abflussbeiwert erläutert.

Für das Entwässerungskonzept wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, welches Bestandteil der Unterlagen zum Entwässerungskonzept ist.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird im Plangebiet keine Versickerung vorgesehen.

Die Planung zur Ableitung des Oberflächenwassers sieht folgendermaßen aus:

Das Oberflächenwasser der Straßenflächen und der Dachflächen der privaten Häuser sind demzufolge in einem Regenwasserkanal (RW) zu sammeln und in das in der südöstlichen Ecke des Plangebietes dafür im Bebauungsplan festgesetzte notwendige Regenrückhaltebecken zu leiten.

Von dem Regenrückhaltebecken ist das Oberflächenwasser gedrosselt in die Vorflut (Entwässerungsgraben der im Zuge der Abtorfung hergestellt wurde) einzuleiten. Im Entwässerungskonzept wird eine Bemessung des RW-Kanals und des Regenrückhaltebeckens durchgeführt.

Des Weiteren wurde untersucht, ob eine Regenwasserbehandlung erforderlich ist (siehe Kapitel 4 des Entwässerungskonzeptes). Der Berechnung nach M 153 liegen mehrere Parameter zugrunde und kann der Anlage 4 zum Entwässerungskonzept entnommen werden. Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Regenwasserbehandlung erforderlich ist.

Die Rückhaltung und die gedrosselte Einleitung in ein Gewässer sind im Kapitel 5 beschrieben. Es umfasst die Flächen und Abflussbeiwerte des Einzugsgebietes, das Bemessungsereignis und das Risikomaß, den Drosselabfluss, die Fließzeit im Kanalnetz, die Bemessung des Regenrückhaltevolumens und den Vorfluter, in den eingeleitet wird.



Mit den im Entwässerungskonzept aufgeführten Parametern kann gemäß ATV-DVWK A 117 das Regenrückhaltevolumen bestimmt werden. Das erforderliche Beckenvolumen beträgt rund 275 m<sup>3</sup>.

Gemäß Entwässerungskonzept (siehe Seite 8) wird das geplante Becken mit einer Sohlfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> bei einer naturnahen Böschungsgestaltung (Böschungsneigung im Mittel ca. 1:4) hergestellt und weist beim Stauziel von 140 cm (17 m NHN) ein Speichervolumen von ca. 400 m<sup>3</sup> auf. Dies entspricht einer weiteren Sicherheit von 45 %. Die Geländehöhe im Bereich des Beckens beträgt ca. 17,50 m. Die Sohle des Beckens wird in der gleichen Höhe wie die Sohle des im Jahre 2018 gebauten Entwässerungsgrabens, der als Vorflut dient, vorgesehen (15,6 m NHN).

Der Graben wurde im Jahre 2018 im Zuge der Abtorfung hergestellt. Deshalb sind noch wenige Erkenntnisse über die Wasserstände vorhanden. Weitere Details sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer - hier gedrosselt aus einem geplanten Regenrückhaltebecken - stellt gemäß Wasserhaushaltsgesetz eine Gewässerbenutzung dar, die einer Erlaubnis bedarf. Zur Erteilung dieser Erlaubnis ist bei der Genehmigungsbehörde ein Antrag gemäß § 10 WHG zu stellen (vgl. Kapitel 6).

### 11.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den TAV (Trink- und Abwasserverband Boutanger Moor mit Sitz in Meppen).

Entsprechende Versorgungsleitungen sind im Rahmen der Erschließung herzustellen.

Der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Boutanger Moor“, Geeste schrieb in seiner Stellungnahme vom 09.08.2018 zur Trinkwasserversorgung:

„... gegen die o g Bauleitplanung bestehen seitens des TAV unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Bedenken.

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung kann vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen sichergestellt werden...“

Die Informationen des TAV werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung des Baugebietes sind rechtzeitig Abstimmungen vorzunehmen.

### 11.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch entsprechende Versorgungsunternehmen.

Die WESTNETZ Sparte Netz & Infrastruktur Regionalzentrum Ems-Vechte, Bad Bentheim teilte mit, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen (Stellungnahmen vom 01.08.2018 + 05.02.2019). Ein Plan mit der „ungefähre Trasse“ der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen wurde beigefügt.

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die EWE Netz GmbH, Cloppenburg weist in ihren Stellungnahmen vom 09.08.2018 sowie 08.01.2019 auf die von ihr betriebenen Anlagen und Versorgungsleitungen hin:

„Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen....“

Die Informationen der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Erschließung zu beachten. Rechtzeitige Abstimmungen sind vorzunehmen.

### **11.5 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück schrieb in ihrer Stellungnahme vom 28.08.2018:

...„Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaubescheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.“

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist rechtzeitig Kontakt zur Telekom aufzunehmen, damit das weitere Verfahren abgestimmt werden kann.

Die Telekom hat mit Schreiben vom 29.11.2018 mitgeteilt, dass sie nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigen, „... in dem bezeichneten Gebiet einen Breitbandausbau mittels FTTH-Technik vorzunehmen. Im Rahmen dieses Ausbaus ist geplant, die nachfolgend dargestellten Maßnahmen durchzuführen.

Um die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik herzustellen, wird ein rein passives Glasfasernetz zwischen der Betriebsstelle der Telekom und dem kundenseitigen Abschluss aufgebaut werden. Die auf der Trasse von der Betriebsstelle zu den Häusern erforderlichen Verteiler werden in der Regel in oberirdischen Gehäusen, den Glasfaser-Netzverteiler (GF-NVt) untergebracht.

Im Rahmen des Ausbaus werden zunächst die Verlegung des Glasfaserkabels von der Betriebsstelle der Telekom zu den GF-NVt und der Aufbau der GF-NVt erfolgen. Die erforderlichen Baumaßnahmen werden nach Möglichkeit in Abstimmung mit den anderen Versorgern ausgeführt.

Für die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik ist es erforderlich, dass auch im Gebäude die Verkabelung in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohn-/Geschäftseinheit können normale Netzwirkabel (z.B. Cat 7) genutzt werden.“

Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Hannover schrieb in ihrer Stellungnahme vom 30.08.2018, dass eine Ausbauentscheidung Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft. Ergänzend wies das Unternehmen mit Stellungnahme vom 04.02.2019 darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebietes Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden.

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Sollte der Wunsch nach einer Ausbauentscheidung durch die Vodafone bestehen, wird Kontakt zu Vodafone aufgenommen.

### 11.6 Abwasserbeseitigung

Für die Beseitigung des Abwassers ist der TAV (Trink- und Abwasserverband Boutanger Moor) zuständig. Das Abwasser wird in den zu bauenden Schmutzwasserkanal und von dort in die Kläranlage Twist eingeleitet.

Nähere Regelungen zur Umsetzung sind mit dem TAV zu treffen und weiter abzustimmen.

Der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“, Geeste schrieb in seiner Stellungnahme vom 09.08.2018 zur Abwasserentsorgung:

„...Um zu entscheiden ob das Plangebiet abwassertechnisch an den vorhandenen Schmutzwasser- Freigefällekanal angeschlossen werden kann, oder der Bau einer neuen Abwasserpumpstation erforderlich wird, benötigt der TAV genaue Angaben bezüglich der NN-Höhen.

Ich bitte diesbezüglich um schnellstmögliche Einreichung der erforderlichen Endausbauhöhen um entsprechend planen zu können.

Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen ist durch entsprechende Anlagen so zu gewährleisten, dass dauerhaft der Eintrag von Fremdwasser in die Schmutzwasserkanalisation bis auf ein unvermeidbares Maß begrenzt wird....“

Die Informationen des TAV werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung des Baugebietes sind rechtzeitig Abstimmungen vorzunehmen.

Die gewünschten Höhenangaben sind zu gegebener Zeit mitzuteilen.

Des Weiteren schrieb der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“, Geeste in seiner Stellungnahme vom 09.08.2018 noch Folgendes:

„...Wir weisen darauf hin dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von **mind. 2,0 m Breite** für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer

benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.

Diese Trassen sind von Bepflanzungen Regenwassermulden Rigolensystemem und von Versickerungsschächten freizuhalten um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

**Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muß ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden.**

Nach der Verabschiedung und endgültigen Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.“

Die aufgeführten Informationen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Erschließungsplanung zu beachten.

Der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“, Geeste wiederholt in seiner Stellungnahme vom 21.01.2019 die oben genannten Aussagen aus dem Vorverfahren zu den Trassen.

Der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“, Geeste schrieb in seiner Stellungnahme vom 21.01.2019 zur Abwasserentsorgung:

„...Um eine abwassertechnische Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten, sind folgende Abstimmungen und Hinweise zwischen der Gemeinde Twist und dem TAV zu regeln:

**Für die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes ist ein Abwasserpumpwerk notwendig. Einen möglichen Standort für das benötigte Abwasserpumpwerk mit den dazugehörigen Anlagenteilen habe ich im Anhang auf der Entwurfsplanung des Regenwasserkanals der Gemeinde Twist gekennzeichnet.**

**Sollte die Gemeinde Twist mit diesem Standort einverstanden sein, bitte ich um eine entsprechende Berücksichtigung bei den weiteren Planungen des Baugebietes. Die benötigte öffentliche Freifläche von 4x5 Meter sollte dann von der Gemeinde Twist auf den TAV übertragen werden.**

Für die Abwasserkanalisation ist im öffentlichen Verkehrsraum eine geeignete und ausreichende Trasse für die Unterbringung der erforderlichen Entsorgungsleitungen bereitzuhalten. Die Straßenendausbauhöhen werden zur Planung des Freigefällekanals ebenfalls benötigt. Eine Planung des Regenwasser- und Schmutzwasserkanals hat in Koordination und Abstimmung zwischen der Gemeinde Twist und dem TAV zu erfolgen. Eine frühzeitige Beteiligung ist daher dringend erforderlich.

Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen ist durch entsprechende Anlagen so zu gewährleisten, dass dauerhaft der Eintrag von Fremdwasser in die Schmutzwasserkanalisation bis auf ein unvermeidbares Maß begrenzt wird.... „

Die Informationen des TAV werden zur Kenntnis genommen.

Die Lage des Abwasserpumpwerks ist zwischen dem TAV und dem von der Gemeinde beauftragten Erschließungsträger (NLG) abgestimmt worden. Die erforderliche Größe für das Abwasserpumpwerk beträgt 4 m x 5 m.

Die Abwasserpumpstation wird in die Fläche für das Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes integriert.

Die weiteren Informationen und Anforderungen des TAV bezüglich der Details zur technischen Erschließung des Baugebietes werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung rechtzeitig abgestimmt.

### **11.7 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung des Abfalls erfolgt in Zuständigkeit unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreis Emsland.

Folgender Hinweis ist in den Bebauungsplan Nr. 151 aufgenommen worden, da einige Teilbereiche des Wohnbaugebietes nicht als Ringerschließung bzw. mit einem ausreichend dimensionierten Wendehammer vorgesehen sind.

#### **Abfallentsorgung**

*Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepplätze bzw. mit Wendepplätzen, deren Durchmesser weniger als 18,0 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.*

Der Landkreis Emsland in Meppen schreibt in seiner Stellungnahme vom 24.08.2018 zur Abfallwirtschaft:

...“Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. < 80 m) nicht überschreiten.“.

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Das Erschließungssystem ist so aufgebaut, dass es an die vorhandenen Straßen des westlich gelegenen Baugebietes und an die Straße „Schwarzer Weg“ anschließt. Im inneren Straßensystem wechseln sich somit Ringstraßen als aber auch durchgängige Straßen mit Anschluss an das vorhandene Straßensystem ab. Ergänzt wird das Straßennetz durch einzelne Stichwege für ruhiges Wohnen in Wohnhöfen. Bei diesen Grundstücken sind die Abfallbehälter an die nächste Straße zu stellen, damit sie das Müllfahrzeug entleeren kann.

Folgender Hinweis wird daher in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen:

*Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18,0 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen. Eine Festsetzung von geeigneten Stellflächen in den Straßen scheint verzichtbar.*

### 11.8 Brandschutz

Die Fragen des Brandschutzes sind im Rahmen des Bauleitplanverfahren bzw. der Erschließungsplanung bezüglich der leitungsabhängigen und – unabhängigen Versorgung zu klären. Dazu ist mit den Betroffenen (Gemeinde Twist, örtliche Feuerwehr und ggf. Landkreis Emsland) eine Abstimmung herbeizuführen.

Der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“, Geeste schrieb in seiner Stellungnahme vom 09.08.2018 zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung:  
„...Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs 1 Nr 2 des Nds Brandschutzgesetzes der Stadt bzw. Gemeinde. Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.“...

Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Erschließungsplanung zu beachten.

Der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“, Geeste wiederholt in seiner Stellungnahme vom 21.01.2019 zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung die Aussagen aus dem Vorverfahren.

Der Landkreis Emsland in Meppen schreibt in seiner Stellungnahme vom 24.08.2018 zum Brandschutz:

„Gegen die genannte Bauleitplanung bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:

- Für die geplante Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist. Die Löschwasserversorgung ist durch abhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) und unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen) sicherzustellen.“

Die Informationen und Anforderungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind geeignete Maßnahmen für die leitungsab- und unabhängige Löschwasserversorgung mit den Beteiligten (Gemeinde Twist, Feuerwehr und Landkreis Emsland) zu erörtern und abzustimmen.

### 12. Berücksichtigung von Natur und Umwelt

Zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 91 wurde ein Umweltbericht gemäß den Vorgaben des BauGB erstellt (Teil II der Begründung).

Dieser beinhaltet auch die Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, die die Artengruppe der Vögel (Brutvögel), Fledermäuse und Amphibien umfassen soll. In dieser Potenzialab-

schätzung wird artenschutzrechtliche Verträglichkeit dieses Eingriffs mit Blick auf die potenzielle Eignung und bestehende Nutzung als Habitat für die drei Tiergruppen untersucht.

Es werden die Methodik, die Ergebnisse und Bewertung beschrieben.

Bei den Brutvögeln wurden 2018 17 Vogelarten als Brutzeitfeststellungen im Untersuchungsgebiet festgestellt. 4 Arten davon stehen in der Kategorie „Vorwarnliste“ (Kategorie V) oder höher auf der Roten Liste Niedersachsens/Tiefland West bzw. Deutschlands oder sind nach Bundesartenschutzverordnung in der Kategorie „streng geschützt. Die Ergebnisse der Begehung sind in Abbildung 3 auf Seite 4 der Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung dargestellt.

Bei der Fledermauserfassung führt die Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung auf Seite 5 aus, dass zum Erfassungstermin im Frühsommer 2018 5 Fledermausarten jagend im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden konnten. Weitere Arten, die nicht nachgewiesen wurden, können zudem potenziell im UG vorkommen. Einzelheiten sind den entsprechenden Tabellen zu entnehmen. Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden, aber die Wahrscheinlichkeit ist groß, dass sich in den Gebäuden Wochenstubenquartiere unter Verkleidungselementen oder ähnlichen Spaltenquartieren befinden (vgl. Seite 5 f).

Bei den Amphibien zeigt sich laut Potenzialabschätzung (vgl. Seite 6 Kapitel 4.3) folgendes Bild:

„Die im Untersuchungsgebiet befindlichen Gewässer sind Gräben zur Entwässerung der Torfabbaufäche mit dunkelbraunem Wasser mit geringem Mineralstoffanteil aber hohem Gehalt an wasserlöslichen Huminsäuren, die beim Abbau der Torfsubstanz entstehen. Der pH-Wert dieser Gewässer ist äußerst niedrig (kleiner oder gleich pH 4) und so nährstoffarm, so dass selbst der an Moorrandgewässer angepasste Moorfrosch sich hier nicht erfolgreich reproduzieren kann. Die Entwicklung der Larvalstadien aller europäischen Amphibien ist in solch sauren und nährstoffarmen Gewässern nahezu ausgeschlossen. Bei der Beprobung ließen sich ausschließlich Insektenlarven und Wasserkäfer nachweisen.“

Neben der Beschreibung der Wirkfaktoren und der rechtlichen Grundlagen wird die Beurteilung der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie aller anderen Vogelarten und Fledermausarten und Amphibien vorgenommen (vgl. Seite 8 ff). In den Kapiteln wird eine eingehende Beurteilung abgegeben.

Die detaillierten Beurteilungen münden in folgendes Fazit und Empfehlungen (siehe Seite 15):

„Unter Betrachtung der Situation zu den Begehungen in 2018 ist die geplante Umnutzung des BBP Nr. 91 in der Gemeinde Twist ein geringer Eingriff in das bestehende Ökosystem der ansässigen europäischen Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Bauvorhaben unter Beachtung der in den jeweiligen Artengilden beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen nicht als bedenklich einzustufen. Es kann davon ausgegangen werden, dass für die im UG angetroffenen europäischen Vogelarten und Fledermausarten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit besonders bei den meist landesweit günstigen Erhaltungszuständen gerade der sog. „Allerweltsarten“ bei Eingriffen nicht mit populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen ist und somit nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG verstoßen wird. Das allgemein für alle Vogel- und Fledermausarten gültige Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Im Folgenden sind das: Einhaltung der Fristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Stand 01.März 2010) für notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten (Verbot vom 1. März bis 30. September), die Entfernung von jeglicher Art von Gehölzen auf dem durch die Maßnahmen beanspruchten Gelände vor Beginn der Brutzeit (Februar bis Anfang August). Das Zeitfenster für die unbedingt zu beachtende Wochenstubenzeit der Fledermausarten ist für gehölzbewohnende wie auch für gebäudebewohnende Arten vom 01.04. bis zum 31.08. Darüber hinaus ist vor Abrissarbeiten zur Winterquartierszeit (ab September - Mai) durch einen Fledermauskundler im Vorfeld eine

Überprüfung auf anwesende Tiere oder Spuren von Fledermäusen (Kot) erforderlich. Bei Befund muss möglichst die Art bestimmt werden und die Art der Quartiernutzung, um die Bedeutung des Quartierstandorts zu beurteilen und Schutz- bzw. Ersatzmaßnahmen festlegen zu können (Benachrichtigung der Behörde und ggf. Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Befreiung). In Bezug auf Amphibienarten geht vom Eingriff keine Gefahr aus, dass gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG verstoßen wird, das die Gewässer des UG durchweg mangelhafter Eignung für eine Reproduktion oder für einen dauerhaften Aufenthalt heimischer Amphibienarten sind.“

Daraus resultieren Hinweise zum Artenschutz, die als Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 91 aufgenommen wurden.

Der **Umweltbericht** zum vorliegenden Plangebiet beschreibt in der Bestandsaufnahme (vgl. auch Anlage 1 zum Umweltbericht) die bestehende Nutzungsstruktur, die Natur und Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter und die Nullvariante.

In der Prognose werden die Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz, die Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, auf die Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das Kulturelle Erbe, die Wechselwirkungen, Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete, die Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes detailliert erläutert. Des Weiteren werden ausführlich die Maßnahmen beschrieben, die Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j und die anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung).

Die Details sind den einzelnen Kapiteln des Umweltberichtes zu entnehmen.

Als **Alternativprüfung** führt der Umweltbericht auf Seite 37 aus:

„Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1.Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl., RN 737 VHW-Verlag Dezember 2010).

Im vorliegenden Fall soll ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs ausgewiesen werden. Dieser kann im Rahmen einer Innenentwicklung nicht gedeckt werden, da innerhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche freie, verfügbare Baugrundstücke nicht zur Verfügung stehen. Mit der vorliegenden Plangebietsfläche wird die westlich und nördlich vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll ergänzt.

Sinnvolle Alternativen, die zu erheblich geringeren Umweltbelastungen führen würden, drängen sich daher zur Verwirklichung der Planungsziele nicht auf, zumal im Wesentlichen auf eine ehemalige Torfabbaufäche mit der Folgenutzung „Acker“ zurückgegriffen wird. Auch die Ausweisung von weniger Fläche erscheint, aufgrund des bestehenden konkreten Bedarfes, nicht zweckmäßig.

Im Ergebnis erscheint die gewählte Erweiterungsfläche daher als sinnvolle Lösung zur Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Twist.“

Im Kapitel 1.4.3 des Umweltberichtes wird die **Eingriffsbilanzierung** für das Plangebiet beschrieben.

Demnach beträgt der **Eingriffswert** 63.913 Werteinheiten (WE).

Durch die grünordnerischen Maßnahmen wie die Pflanzung von hochstämmigen, heimischen Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 5) und die



künftige Anlage von Gartenflächen im Bereich der unversiegelten Wohngebietsflächen wird ein **Ausgleichswert** von 39.765 WE erzielt.

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein **Kompensationswert** von **39.765 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**63.913 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **24.148 WE**, so dass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

Als notwendige **externe Kompensationsmaßnahmen** wird laut Umweltbericht (vgl. Seite 34 und 35 des Umweltberichtes) folgendes benannt:

„Flurstücke: 23/4 tlw., 24/3, u. 54/23 der Flur 9, Gemarkung Adorf (Sloot)“

Als externe Kompensationsmaßnahme stehen diese drei zusammenhängenden Flurstücke in einer Gesamtgröße von ca. 12 ha zur Verfügung. Diese befinden sich zwischen der Georgsdorfer Straße (K 202) im Südosten und der Bathorner Straße (K 263) im Westen und liegen südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Straße „Adorf“.

Die Flächen wurden entsprechend einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland im Jahre 1999 nach erfolgter Abtorfung mit einer Restmooraufgabe von 50 cm und Verschluss der Binnenentwässerung der natürlichen Sukzession überlassen. Unter Berücksichtigung der seinerzeit erfolgten Abstimmung können diese Flächen entsprechend dem Städtetagmodell mit einer Aufwertung von 2,5 WF angesetzt werden. Die sich somit ergebenden 300.000 WE wurden bereits einigen Bauleitplanverfahren bzw. sonstigen Planungen als Kompensation zugeordnet:

- BBP Nr. 67 75.250 WE
- BBP Nr. 72 11.600 WE
- BBP Nr. 71 126.000 WE
- BBP Nr. 73 13.000 WE
- Entwässerung Wiesengrund 1.500 WE
- BBP Nr. 41 8.500 WE
- BBP Nr. 90 5.346 WE
- BBP Nr. 85 2.218 WE

Im Bereich des Ersatzflächenpools stehen somit zurzeit noch 56.586 WE für eine Kompensation zur Verfügung.

Von dieser noch zur Verfügung stehenden Kompensation werden dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 91 entsprechend dem noch verbleibenden Defizit 24.148 WE zugeordnet. Im Bereich des Ersatzflächenpools stehen somit für die Kompensation anderweitiger Eingriffe noch 32.438 WE zur Verfügung.“

In Anlage 3 des Umweltberichtes wird die Lage der externen Kompensationsmaßnahmen verdeutlicht.

Als Schlussbetrachtung führt der Umweltbericht auf Seite 35 aus:

„Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 39.765 WE. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (63.913 WE) verbleibt ein Kompensationsdefizit von 24.148 WE, sodass eine externe Kompensationsmaßnahme notwendig wird.

Dieses Defizit wird im Bereich des Ersatzflächenpools „Sloot Adorf“ der Gemeinde Twist (Flurstücke: 23/4 tlw., 24/3, u. 54/23 der Flur 9, Gemarkung Adorf) kompensiert bzw. ersetzt. Von den hier zurzeit noch zur Verfügung stehenden 56.586 WE werden dem vorliegenden Bebauungsplan 24.148 WE zugeordnet. Im Bereich des Ersatzflächenpools stehen somit für die Kompensation anderweitiger Eingriffe noch 32.438 WE zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahme geht die Gemeinde Twist davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.“

Der Umweltbericht kommt in seiner allgemein verständlichen Zusammenfassung auf Seite 38 zu folgendem Ergebnis:

„Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Durch die geplante Festsetzung eines Wohngebietes am vorliegenden Standort kommt es zu einem Verlust von un bebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht im Wesentlichen eine ehemalige Torfabbaufäche als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Arten der Feldflur und des Siedlungsrandes verloren.

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich der Plangebietsfläche und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Durch die Neuanpflanzung von Gehölzstrukturen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie die festgesetzte Höhenbeschränkung der entstehenden Gebäude ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft an diesem Standort. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

Die durchgeführten faunistischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind, die eine Ausnahme nach § 45 Abs. 8 BNatSchG erforderlich machen. Die Bauflächenvorbereitungen im Zuge der Erschließung des Baugebietes müssen jedoch außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August stattfinden und das Entfernen von Gehölzen darf ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Bei notwendigen Fällungen oder Abrissarbeiten außerhalb dieser Zeit, muss geprüft werden, ob sich Nistplätze oder Höhlen unmittelbar am Eingriffsort befinden.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm durch den nördlich des Plangebietes verlaufenden Schwarzen Weg gegeben.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum passiven Lärmschutz werden Verkehrslärmimmissionen im festgesetzten Wohngebiet vermieden.

Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden sind.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.“

Der Landkreis Emsland schrieb in seiner Stellungnahme vom 07.02.2019 bezüglich der Sicherung von externen Kompensationsmaßnahmen:

„Der Bauleitplan leidet unter einem Abwägungsmangel, wenn der Ausgleich der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht dauerhaft sichergestellt ist. Im Kapitel 1.7.2 des

Umweltberichtes wird beschrieben, dass die Gemeinde Twist durch städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger die Durchführung der Maßnahmen sichert. Beim Ausgleich auf nicht in Eigentum der Gemeinde stehenden Fremdf Flächen gem. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ist jedoch eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB in Kombination mit einem Grundbucheintrag oder eine sonstige geeignete Maßnahme nachzuweisen.“

Die Kompensationsfläche in Adorf, die als externe Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich für den Eingriff durch das Plangebiet dient, ist im Umweltbericht beschrieben. Der Kompensationsflächenpool ist von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises als solche bereits seit Jahren anerkannt und im Kompensationsflächenkataster des Landkreises Emsland unter der Nummer „Twi-038“ verzeichnet.

Es handelt sich um eine 12 ha große Fläche.

Diese wurde auf Grundlage der Vereinbarung vom 05.02.2004 durch den Eigentümer entsprechend den Vorgaben der Gemeinde bzw. der UNB hergerichtet (Ziel: Natürliche Sukzession). Die Maßnahme ist seit vielen Jahren umgesetzt und dementsprechend weit entwickelt. Ohne eine naturschutzrechtliche Genehmigung dürfte eine Umwandlung der Fläche in Acker o.ä. ausgeschlossen sein. Insofern ist die Fläche tatsächlich gesichert. Die in der Vereinbarung mit dem Eigentümer bereits vorgesehene Grundbuchsicherung ist als zusätzliche dingliche Sicherung zwischenzeitlich von der Gemeinde in die Wege geleitet worden.

Der Landkreis Emsland, Fachbereich Naturschutz und Forsten schrieb in seiner Stellungnahme vom 07.02.2019:

„Bezüglich der erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde nur eine Potentialabschätzung durchgeführt. Aussagekräftige und eine rechtskonforme Aussagen zu einzelnen Artenvorkommen sind auf dieser Basis nicht möglich. Hier sind vollständige und artenangepasste Kartierungen über ein Jahr erforderlich.“

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.

Die PLEDOC Leitungsauskunft und Fremdplanungsbearbeitung, Essen gibt in ihrer Stellungnahme vom 26.07.2018 den Hinweis auf geplante Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen, die noch im weiteren Verfahren festgelegt werden, daher kann Betroffenheit durch diese Maßnahmen noch nicht ausgeschlossen werden und äußert die Bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Da die externen Kompensationsmaßnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes festgelegt werden, wird die PLEDOC mit diesen Unterlagen erneut beteiligt, damit sie eine Betroffenheit prüfen können.

### **13. Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege**

Der Landkreis Emsland schreibt in seiner Stellungnahme vom 24.08.2018 zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes bezüglich Denkmalpflege:

„In dem gekennzeichnetem Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/ Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden.“

In die Planungsunterlagen sind daher folgende Hinweise aufzunehmen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44- 4039 oder (05931)44-4041.“

Die oben stehenden Hinweise werden in den Bebauungsplan und als Hinweise im Bebauungsplan übernommen.

## **14. Beteiligungsverfahren gemäß BauGB**

### **14.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19.07.2018 bis zum 31.08.2018 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **14.2 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 die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes statt.

Während dieser Zeit wurden 35 gleichlautende Stellungnahmen von Einwohnern aus den Nachbarbaugebieten vom „Meisenweg“, vom „Bussardweg“, von der „Bürgermeister Nottberg Straße“, vom „Lerchenweg“ von der „Marienstraße“ und eine mit undefinierter Adresse abgegeben. Bei einer Stellungnahme wurde nur die erste Seite der sonst zwei Seiten umfassenden Stellungnahme unterzeichnet eingereicht.

#### **Stellungnahme:**

##### **„Einwendung**

**gegen die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“ der Gemeinde Twist; öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird hiermit gemäß der mit der Veröffentlichung am 21.12.2018 in der Meppener Tagespost amtlich bekannt gemachten Fristen Einwendung erhoben.**

#### **Begründung:**

Die in der Vorlage für die Sitzung des Verwaltungsausschuss des Gemeinderates Twist am 06.12.2018 angeführte Verkehrsanbindung des geplanten Baugebietes soll vom Schwarzen Weg sowie Lerchenweg und Meisenweg erfolgen.

Schon frühzeitig haben Mitglieder des Rates hinsichtlich der Anbindungen auf die besonderen Belastungen der Anwohner der vor genannten Straßen durch die zu erwartenden Bauverkehre mit schweren Fahrzeugen hingewiesen, letztmalig durch Beigeordneten Gaidosch in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 06.12.2018.

Lerchenweg und Bussardweg sind schmale, knapp 3,50 m breite Baustraßen und durch die Bauverkehre zu den neuen Baugebieten Brinkmannsbusch und Habichtweg in sehr schlechtem Zustand. Meisenweg und Marienstraße sind ca. 4,50 m breit, zu unterschiedlichen Zeiten ausgebaut und in einem unterschiedlich guten Zustand. Die Hermann-Eilers-Straße ist ca. 5,00 m breit und auch hier ist der Zustand weniger durchschnittlich gut.

Bauverkehre mit schweren Baufahrzeugen durch die genannten Straßen werden erfahrungsgemäß zu erheblichen Schäden führen und zudem im nicht unerheblichen Maß insbesondere eine Gefährdung für Fußgänger bedeuten, da sich an allen Straßen keine Fußwege befinden. Auf die dieserhalb mehrfach vorgetragenen Argumente gibt es bisher keine plausible Antwort der Gemeindeverwaltung!

**Es wurde und wird seitens der Einwender vorgeschlagen, den Zugang in das neue Baugebiet „Südlich des Schwarzen Weges“ nur über den Schwarzen Weg zu ermöglichen und die Zugänge von Meisenweg, Lerchenweg oder Bussardweg für jeglichen Bauverkehr unmöglich zu machen und nur eine Zufahrt vom Schwarzen Weg wie ursprünglich vorgesehen (erste Hinweise 2 Zufahrten) zuzulassen. Zudem ist das gesamte Wohngebiet im genannten Bereich großflächig für Baufahrzeuge oder andere Großfahrzeuge zum Neubaugebiet zu sperren!**

**Als eine Alternative bietet sich auch die südlich der Hermann-Eilers-Straße gelegene Verbindung von der Georg-Straße bis zur Schafrift an, die von Klasmann-Deilmann als Betriebsstraße genutzt wird und auch als Anfahrtsweg für das Baugebiet Habichtweg vorgesehen war und ist. Von dort könnte schon jetzt eine Zufahrtstraße zum neuen Baugebiet erstellt werden, da der Bereich sowieso für eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Süden hin vorgesehen ist.**

Doch ein wesentlicher Teil der Bauverkehre erfolgte seinerzeit über Marien-Straße, Meisenweg und Bussardweg, weil einerseits die Ausschilderung für LKW mehr als mangelhaft war und diese auch von ihren Navigationssystemen entsprechend geleitet wurden. Dies hätte durch eine gut erkennbare Ausschilderung mit Durchfahrverboten und Einschränkungen der Fahrbahnbreiten verhindert werden können, wurde aber trotz Hinweise aus der Bevölkerung nicht praktiziert.

**Anders bei den Baugebieten Schöninghsdorf-West und Rühlerfeld. Dort sind entsprechende Umfahrungen eingerichtet worden, um die Bauverkehre aus den bestehenden Siedlungsgebieten herauszuhalten.**

Auch wenn die Erschließung von der Gemeinde Twist per Ratsbeschluss an die NLG (Niedersächsische Landesentwicklungs-Gesellschaft) übertragen wurde verbleibt die Verantwortung für Verkehrsführung und Verkehrssicherheit weiterhin in der Zuständigkeit der Gemeinde.

**Zudem wird vorgeschlagen, in Fragen der verkehrlichen Anbindung und die Nutzung der Wege und Straßen durch Baufahrzeuge ebenso die Bauherren mit einzubeziehen, d.h., dass die Kaufverträge zwischen NLG und den einzelnen Bauherren einen Passus enthalten, in dem die Verantwortung für die Einhaltung der vorgeschriebenen Verkehrsanbindung an diese übertragen wird. Damit sind die Bauherren dinglich verpflichtet, ihre Lieferanten auf die Anfahrtswegen hinzuweisen. Dies gilt natürlich für die NLG selbst auch!**

Die Bürger auf dem Bült haben die gleichen Rechte (und Pflichten) wie die Bewohner in allen anderen Ortsteilen der Gemeinde Twist (vgl. Baugebiete Schöninghsdorf und Rühlerfeld). Es liegt insbesondere in der Aufgabe der Gemeindeverwaltung (und der Politik), Verkehre und Verkehrssicherheit im Interesse und Schutz der Bürger zu veranlassen!

Im Übrigen ist noch festzustellen, dass eine offene und öffentliche frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) nicht erfolgt ist! Der Hinweis auf darauf in der Beratungsvorlage 0287 / 2018 für den Ausschuss Entwicklung und Feuerwehr des Gemeinderates Twist am 14.06.2018 ist so nicht korrekt! Zum Zeitpunkt der darin genannten Begehrlichkeiten von einzelnen Anliegern im Bussardweg in Absatz 4 der Vorlage waren in der Öffentlichkeit noch keine differenzierenden Planungsunterlagen bekannt.

Eine allgemeine Bekanntmachung erfolgte erst durch die amtliche Mitteilung der Gemeinde Twist in der Meppener Tagespost am 23.07.2018 und letztlich am 21.12.2018 mit Hinweis auf die Offenlegung der Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans.

**Letztlich ist festzustellen, dass kollektive Rechte und Schutzbedürfnisse absoluten Vorrang vor Individualinteressen haben. Dies gilt insbesondere für humane Schutzbedürfnisse, die bedeutender sind als Naturschutz, Artenschutz oder Immissionsschutz. Daher ist die Einwendung gegen die Änderung des Bebauungsplanes auch in diesem Punkt begründet.“**

Dazu wurde abgewogen:

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.

Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen.

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.

Probleme, die sich aus der Realisierung eines Bebauungsplanes durch Bauarbeiten ergeben, gehören wegen ihrer zeitlichen Begrenzung nicht zu den Konflikten, die der Bebauungsplan selbst lösen muss (BVerwG, 12.03.1999 – 4 BN 6.99).

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.

Eine vertragliche Regelung mit den zukünftigen Grundstückseigentümern über den Baustellenverkehr (wie von den Einwendern angesprochen) kann nicht getroffen werden, da auch der Grundstückseigentümer die beauftragten Firmen nicht kontrollieren kann.

Sobald die Bautätigkeiten abgeschlossen sind, werden die Planstraßen durchgängig für den Verkehr gemäß Bebauungsplan angelegt.

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke einer Planung zu unterrichten. Diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Offenlage der Planunterlagen im Zeitraum vom 23.07.-31.08.2018. Auf die Beteiligung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung hingewiesen. Es liegt in der Natur der Sache, dass zum Zeitpunkt des Beteiligungsschrittes noch keine detaillierte Planung vorgelegt wird. Es ist gerade Aufgabe des Verfahrensschrittes, noch unterschiedliche Planungsvarianten offen zu halten und zu ermöglichen.

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde vom 14.06.2018 wurde am 20.07.2018 in der Meppener Tagespost veröffentlicht. Am 23.07.2018 erfolgte die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls in der Meppener Tagespost. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestand die Möglichkeit, sich zu den konkreten Inhalten des Bebauungsplanes zu äußern.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist Kernelement der Bauleitplanung. Keinem Belang kommt von vornherein ein höheres oder geringeres Gewicht zu als einem anderen. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben entscheidet der Gemeinderat über die Bewertung des Abwägungsmaterials. Insofern handelt es sich bei der dargelegten Bevorzugung „humaner Schutzbedürfnisse“ um eine Einzelmeinung.

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

Mit Schreiben vom 20.07.2018 hat die Gemeinde Twist die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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

Die anderen Stellungnahmen werden zum größten Teil in den einzelnen Kapiteln behandelt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover schrieb in seiner Stellungnahme vom 13.08.2018

„...aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht damit praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund (Torf, Mudde, Schlick) an.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen....“

Es folgen anschließend eine Aufzählung von diversen DIN-Vorschriften und der Hinweis, dass die Stellungnahme keine geotechnische Erkundung des Baugrundes ersetze.

....

„Aus Sicht des Fachbereiches **Rohstoffwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Aus lagerstättenkundlicher Sicht möchten wir darauf hinweisen, dass innerhalb des von der o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Gebietes ein Rohstoffsicherungsgebiet 1. Ordnung liegt, das von überregionaler Bedeutung sind und das auch im Landes-Raumordnungsprogramm LROP als Vorranggebiet festgelegt ist. Diese Flächen sollte nicht überplant werden, solange der Torf noch nicht entnommen wurde. Ist dies der Fall, dann sollte der Torf vor einer Bebauung von einem ortsansässigen Torfabbauunternehmen sachgerecht entnommen und verwertet werden....“

Es erfolgen Hinweise zu Rohstoffsicherungskarten und andere geowissenschaftliche Themenkarten, die im Internet über den Kartenserver des LBEG abgerufen werden können.

....

„Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtschaft/Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Der Schutzgegenstand des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist nicht der Boden, sondern seine Bodenfunktionen. Demnach gilt es laut § 1 BBodSchG Funktionsbeeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen bei Einwirkungen zu vermeiden. Grundlage der Beurteilung ist dabei die Bodenfunktionsbewertung.

Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzguts Boden sollte dieses im Umweltbericht ausführlich beschrieben und eine zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung vorgenommen werden. Analog gibt das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine funktionale Betrachtungsweise des Bodens vor (vgl. § 2 BBodSchG).

....“

Es werden weitere Empfehlungen für die Vorgehensweise und Abarbeitung des Schutzgutes Bodens und zur Verwendung von Leitfäden gegeben.



Des Weiteren wird die Empfehlung gegeben, die Bodenkundliche Baubegleitung in der Erschließungs- und Bauphase in den Plangrundlagen aufzunehmen, weil es sich zwar um abgetorfte, landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, diese jedoch entsprechend der zurückgebliebenen Torfmächtigkeit trotzdem noch hoch verdichtungsempfindlich sein können.

Es schließen sich in der Stellungnahme der Hinweis zur Nutzung von Datenquellen des LBEG und die Empfehlung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Anlage von Parkplätzen an, die auch in bauleitplanerische Grundlagen übernommen werden könnten.

Die Informationen zur Beschaffenheit des Bodens und diverser DIN-Vorschriften werden zur Kenntnis genommen.

Die gründungstechnischen Erfordernisse sind von den einzelnen Bauherren bzw. deren Beauftragte zu prüfen.

Die Fläche des Plangebietes ist bereits abgetorft worden. Ein entsprechendes Schreiben der Firma Klasmann-Deilmann GmbH liegt mit Datum vom 11.09.2018 vor.

Somit steht die Fläche des Plangebietes für eine Folgenutzung, hier Wohnbebauung, zur Verfügung.

Die weiteren Informationen, Empfehlungen und Hinweise der LBEG werden zur Kenntnis genommen.

#### **14.4 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 zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten.

Von 14 Trägern öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

Von 8 Trägern öffentlicher Belange wurden Belange vorgebracht, die zum größten Teil in den einzelnen Kapiteln behandelt werden.

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 101 „Ems II“, Meppen schrieb in seiner Stellungnahme vom 07.02.2019, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

„Sollten 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.“

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover schrieb in seiner Stellungnahme vom 31.01.2019:

„.....Die Stellungnahme des LBEG, Fachbereich Bauwirtschaft vom 13.08.2018 [...] zum Vorhaben gilt inhaltlich unverändert auch für den aktuellen Planungsstand.

Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtschaft/Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Wir betonen noch einmal die Inhalte unserer Stellungnahme vom 13.08.2018 (L3.3-L68503-03\_01 -2018-0262-Scha/Loe). Das Schutzgut Boden und seine Funktionen sollten im Umweltbericht ausführlich beschrieben werden. Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere aktualisierte Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu diversen Empfindlichkeiten (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>).

Bei den im Plangebiet vorhandenen Moorböden sind insbesondere folgende Aspekte relevant:

Die Befahrbarkeit kann saisonal oder ganzjährig eingeschränkt sein. Eine Befahrung in den Sommer- oder Herbstmonaten (nach der Ernte) ist zu bevorzugen. Verdichtungsschäden durch Befahrung im nassen Zustand (v.a. im Winterhalbjahr) sind zu vermeiden.

Die aktuelle Feuchtesituation und damit die Empfindlichkeit für Strukturschäden (auch der umgebrochenen Moorböden) sollte vor Ort überprüft werden.

Die Bauzeit ist möglichst kurz zu halten, um ein Austrocknen der Torfe zu verhindern, ggf. sind für den Wiedereinbau vorgesehene Torfe feucht zu halten.

Auf eine schichtenkonforme Materialtrennung bei der Zwischenlagerung ist zu achten. Zu trennen sind vor allem im Liegenden die Bodenarten Sand, Schluff und Ton/Lehm, sowie bei den Moorbodenhorizonten Mudden (soweit vorhanden), Niedermoortorfe, Hochmoor-Schwarztorf und Hochmoor-Weißtorf sowie der gestörte Oberboden (ca. 20-30 cm ab Bodenoberfläche). Der Wiedereinbau sollte schichtentreu unter Berücksichtigung der o.a. Trennungskriterien erfolgen.

Da die Moorböden im Plangebiet laut unseren Datengrundlagen - wie bereits in unserer ersten Stellungnahme erwähnt - verdichtungsempfindlich sind, sollten einige DIN-Normen aktiv angewendet werden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Mit den Schutzgütern Fläche und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Arbeits-, Lager- und Rangierflächen sollten sich daher auf das notwendige Maß beschränken. Es sollten Stahlplatten oder Baggermatten ausgelegt werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Weiterhin sollte bei jeglichen Erdarbeiten oder Überfahrungen auf den Feuchtegehalt des Bodens und die Beschaffenheit der Gerätschaften geachtet werden. Boden sollte Schicht- und horizontgetreu ab- und aufgetragen und gelagert werden. Bei der Lagerung sollten die Bodenmassen zudem vor Witterung und Wassereinstau geschützt werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.“

Die Informationen zum Schutzgut Boden werden zur Kenntnis genommen.

Innerhalb des Umweltberichtes werden im Kapitel 1.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten unter Bezug auf den Karteserver des LBEG folgende Aussagen zum Schutzgut Boden gemacht:

**„a) Boden**

Gemäß Karteserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000) liegt im überwiegenden Teil des Plangebietes ein sehr tiefes Erdhochmoor als Bodentyp vor.

Die dazugehörige Bodenlandschaft sind die Moore. Die Plangebietsfläche ist bereits abgetorft worden.

Am äußersten nordwestlichen Plangebietsrand ist als Bodentyp ein tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage anzusprechen.

Für den Bodentyp des Erdhochmoors sind ein hohes Wasserspeichervermögen, ein niedriger pH-Wert und sehr geringe Nährstoffgehalte charakteristische Merkmale.

Darüber hinaus etablieren sich auf diesem Standort Feuchtbiotop.

Beim Gleyboden mit Erdniedermoorauflage handelt es sich um einen typischen Grünlandstandort, der bei ackerbaulicher Nutzung ein mittleres bis geringes Ertragspotential besitzt.

Quelle: [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)

Die weiteren Ausführungen zur Situation und zur Behandlung des Bodens während der Bauphase werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten werden die einschlägigen DIN-Vorschriften beachtet.

Der Landkreis Emsland, Meppen schreibt in seiner Stellungnahme vom 07.02.2019:

#### „Städtebau

§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. So ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde muss unterscheiden zwischen einer fachlichen Bewertung von Umweltbelangen im Umweltbericht und der Bewertung dieser Belange im Rahmen der rechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Eine Abwägung, die alle Belange gesamt betrachtet, fehlt bisher. In der Begründung ist somit außerhalb des Umweltberichtes in einem weiteren Kapitel die eigentliche Abwägung (Gewichtung der Belange etc.) - auch zum Umweltbericht - zu treffen.“

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist gemäß der Anforderung ergänzt worden.

Es ist ein Extra - Kapitel für die Abwägung aufgenommen worden, in der die Gewichtung der Belange etc. vorgenommen wird.

## **15. Abwägung**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind im Abwägungsvorgang die für die Abwägung bedeutenden Belange zu ermitteln und zu bewerten. In der vorliegenden Begründung wurden diese Belange dargelegt.

Gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung in die Abwägung zu integrieren. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Reduzierung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung sind auch die Möglichkeiten zur Nutzung von vorhandenem Potenzial wie die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollten nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden.

In der Begründung wird ausgeführt, dass das vorliegende Plangebiet diesen Grundsätzen entspricht. In diesem Fall wird eine schon seit langem vorgesehene Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches aus den bestehenden Baugebieten nach Westen fortgeführt, nachdem

der Torfabbau auf dieser Fläche abgeschlossen wurde. Somit findet hier eine Nachnutzung des Torfabbaus statt.

Bei der Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht im Wesentlichen eine ehemalige Torfabbaufäche als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Arten der Feldflur und des Siedlungsrandes verloren.

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich der Plangebietsfläche und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Durch die Neuanpflanzung von Gehölzstrukturen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie die festgesetzte Höhenbeschränkung der entstehenden Gebäude ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft an diesem Standort. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

Der Eingriffsflächenwert beträgt 63.913 WE, die Ausgleichsmaßnahmen u. a. auch durch die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche in der Mitte des Plangebietes haben einen Wert von 39.765 WE. Somit ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 24.148 WE. Diese werden im Kompensationsflächenpool in Adorf ausgeglichen.

Die durchgeführten faunistischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind, die eine Ausnahme nach § 45 Abs. 8 BNatSchG erforderlich machen.

Die Bauflächenvorbereitungen im Zuge der Erschließung des Baugebietes müssen jedoch außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August stattfinden und das Entfernen von Gehölzen darf ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Bei notwendigen Fällungen oder Abrissarbeiten außerhalb dieser Zeit, muss geprüft werden, ob sich Nistplätze oder Höhlen unmittelbar am Eingriffsort befinden.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm durch den nördlich des Plangebietes verlaufenden Schwarzen Weg gegeben.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum passiven Lärmschutz werden Verkehrslärmimmissionen im festgesetzten Wohngebiet vermieden.

Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden sind.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten (vergleiche auch die Ausführungen aus dem Umweltbericht in der allgemein verständlichen Zusammenfassung).

Bei den privaten Belangen sind die Stellungnahmen der Einwender aus den benachbarten Baugebieten als auch im Plangebiet selbst hervorzuheben, die ihre Bedenken und Befürchtungen bezüglich des zunehmenden Verkehrs allgemein als auch durch den zu erwartenden Baustellenverkehr für die Tief- und Hochbaumaßnahmen geäußert haben. Dieser Verkehr soll deren Ansicht nach nicht durch die bestehenden Baugebiete führen. Die Gemeinde Twist wird in enger Abstimmung mit der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH als Erschließungsträger Maßnahmen abstimmen, damit die Belastungen durch die Baustellenverkehre während der Erschließungsmaßnahmen für die betroffenen Anlieger auf das unvermeidliche Maß beschränkt werden.

Wesentlich andere Belange als die in der Begründung aufgezeigten, insbesondere auch die im Umweltbericht beschriebenen, sind nicht zu berücksichtigen.

Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die Planung daher durchgeführt werden.

## 16. Hinweise

Die Hinweise bezüglich Denkmalschutz, Artenschutz, landwirtschaftliche Immissionen, der Abfallentsorgung, der Oberflächenentwässerung, der Kampfmittel, der DIN-Vorschriften und der Telekom sind im Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“ enthalten.

## 17. Referenzliste / Quellenverzeichnis

- 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
  - Darstellung der Biotoptypen
  - Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (2018)
  - Darstellung der externen Kompensation / Zuordnung
- 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
- 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
  - mit der Stellungnahme vom 28.01.2019 zu einer Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung
- 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
- Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und Abs. 2 BauGB
- Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 und Abs. 2 BauGB
- Topografische Karte für Niedersachsen
- Landkreis Emsland RROP 2010
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist
- Bebauungspläne Nr. 67 und 73 der Gemeinde Twist
- Mailverkehr zwischen der Gemeinde Twist und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Emsland

Osnabrück, im April 2019

Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Geschäftsstelle Osnabrück

i.A. 

(Dipl. Ing. Heike Roßmann)

## **18. Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.07.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.07.2018 bis zum 31.08.2018 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 dem Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

### **Feststellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Twist hat die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am 09.05.2019 beschlossen.

Twist, den 13.05.2019

gez.: Schmitz  
Bürgermeister