

Gemeinde Twist

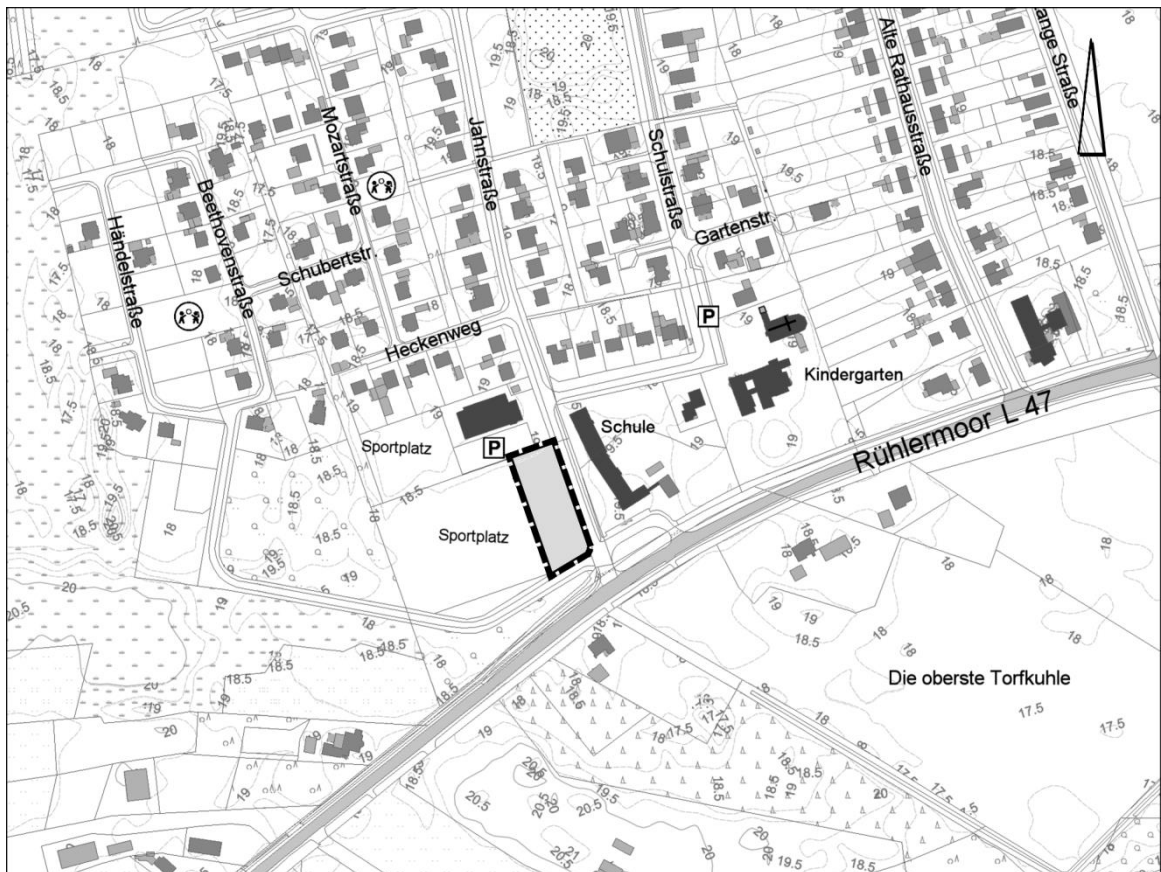
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 66

„Zwischen Blumenstraße und L 47“

2. Änderung

Verfahren gemäß 13 a BauGB



Übersichtsplan

Abschrift

Juni 2019

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	1
1.3	Beschreibung des Geltungsbereichs.....	1
1.4	Planungsrahmenbedingungen	1
1.4.1	Raumordnung	1
1.4.2	Flächennutzungsplan	1
1.4.3	Bebauungspläne	2
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	2
3	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	3
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	3
3.1.1	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	3
3.1.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	4
3.2	Relevante Abwägungsbelange.....	4
3.2.1	Belange der Erschließung	4
3.2.2	Landwirtschaft	4
3.2.3	Belange von Natur und Landschaft: Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung	4
3.2.4	Klimaschutz.....	9
3.2.6	Belange der Oberflächenentwässerung.....	10
3.2.7	Altablagerungen	10
4	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	10
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4	Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen.....	11
4.5	Grünfläche mit Erhaltfläche.....	11
4.6	Hinweise	12
5	ERGÄNZENDE ANGABEN	14
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	14
5.2	Belange der Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung.....	14
6	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	15

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Twist hat die Absicht, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 im Ortsteil Rühlermoor/-feld die Errichtung eines Dorfladens mit Café planungsrechtlich zu sichern.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Größe des Plangebietes von 2.450 m² wird das Planverfahren als Bauleitplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 66 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Rühlermoor/-feld an der Jahnstraße im östlichen Teil des derzeitigen Sportplatzes, auf Höhe der Christophorusschule.

Südlich des Geltungsbereichs verläuft die „Brahmsstraße“, östlich die „Jahnstraße“. Im Norden schließt eine Sporthalle und anschließend die Wohnbebauung an, im Westen grenzen weitere Flächen des Sportplatzes an. Der Ortsteil Rühlermoor/-feld ist fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt.

Die Flächen im Geltungsbereich selbst werden derzeit noch als Sportplatz genutzt.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm stellt für die Planung keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung dar.

Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) befindet sich das Plangebiet im Bereich für „Vorhandene Bebauung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“. Somit ergeben sich durch das Regionale Raumordnungsprogramm keine der Planung entgegenstehende Belange.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (2009) stellt für das Plangebiet Flächen für Gemeinbedarf dar.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird es demnach erforderlich, auch die Darstel-

lungen des aktuellen Flächennutzungsplanes für diesen Bereich anzupassen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst.

1.4.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 66 „Zwischen Blumenstraße und L 47“ inklusive seiner rechtskräftigen 1. Änderung.

Im Ursprungsbebauungsplan ist für den Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen für „sportliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Festplatz“ festgesetzt. Hier ist lediglich die Errichtung von baulichen Anlagen bis zu einer Grundfläche von 1.000 m², die im Zusammenhang mit der Sportplatznutzung stehen, zulässig. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

In der 1. Änderung sind die Festsetzungen für den Geltungsbereich identisch.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Innerhalb der Dorfgemeinschaft des Ortsteiles Rühlermoor/-feld bestehen seit längerem Planungen, einen Dorfladen an der Jahnstraße zu errichten. Zu diesem Zweck hat sich die „Dörpwinkel eG“ gegründet, die das Vorhaben finanziell trägt. Zudem soll das Vorhaben durch Fördermittel im Rahmen der ZILE Richtlinie finanziell unterstützt werden.

Der Neubau eines Dorfladens im Ortsteil Rühlermoor/-feld begründet sich vor allem durch den Mangel an bzw. das Fehlen von nahversorgungsrelevanten Einzelhandels Sortimenten für den täglichen Bedarf, insbesondere vor dem Hintergrund der Ausweisung von etwa 20 ha weiterer Baufläche im Ortsteil Rühlermoor/-feld in jüngerer Vergangenheit. Um die Wohnbautätigkeit des Ortsteils zu fördern, möchte die Gemeinde Twist die Ansiedlung eines Nahversorgers zur Attraktivitätssteigerung des Ortsteils realisieren.

Potenziale für eine Nach- oder Umnutzung von Gebäuden im Bestand ergeben sich nicht, sodass ein Neubau an der Jahnstraße realisiert werden soll. Für den geplanten Standort sprechen die wohnungsnah und siedlungsintegrierte Lage innerhalb des Ortsteils, sodass der Dorfladen auch fußläufig gut erreichbar ist. Zudem ist der Standort für Kfz und durch den ÖPNV (Linie 929) sowie für Radfahrer gut erreichbar.

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Twist¹ erachtet für den Standort Rühlermoor/-feld einen Dorfladen mit maximal 300 m² Verkaufsfläche, „[...] der im Wesentlichen auf die Lebensmittel-Grundversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung und den täglichen Bedarf der Beschäftigten in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten ausgerichtet ist“¹ für verträglich.

Aufgrund der erläuterten Hintergründe möchte die Gemeinde Twist durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 das Vorhaben planungsrechtlich absichern. Hierzu wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dorfladen“ festgesetzt.

¹ GMA (2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Twist. Köln

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, führt die Gemeinde Twist gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB Beteiligungsverfahren durch. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren dargelegt.

3.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB wurden folgende Bedenken und Anregungen geäußert:

- Weicht ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, so ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (Landkreis Emsland).
 - Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.
- Die ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebietes wird nicht dargelegt und ist somit nicht beurteilbar (Landkreis Emsland).
 - Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Durchführung des Bauvorhabens geregelt.
- In 500 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Altablagerung. Beeinträchtigungen des Grundwassers im Bereich des geplanten Neubaugebietes sind jedoch nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten (Landkreis Emsland).
 - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Dennoch sind Fundstellen nicht ausgeschlossen.
 - Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell auf der Planzeichnung ergänzt.
- In Bezug auf die L 47 liegt der Bereich außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Unter Einhaltung von Auflagen und Hinweisen entsprechenden Auflagen und Hinweisen ist zu rechnen (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr).
 - Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Einhaltung der Auflagen und Hinweise keine Bedenken bestehen.
- Zur Versorgung des Baugebietes mit elektr. Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang ist rechtzeitig abzustimmen (Westnetz GmbH).
 - Der Ausbau der Versorgungseinrichtungen wird vor Baubeginn abgestimmt.

- Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung kann sichergestellt werden (TAV „Bourtanger Moor“).
 - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB wurde folgende Anregungen geäußert:

- Es wäre wünschenswert, wenn ein „Bolzplatz“ für Kinder erhalten bleiben könnte.
 - Über die Gestaltung der verbleibenden Fläche wird zu einem späteren Zeitpunkt beraten.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange der Erschließung

Aufgrund der Nähe zur L 47 und der parallel zwischen L 47 und dem Änderungsbereich verlaufenden Gemeindestraße „Brahmsstraße“ sowie die Bushaltestelle östlich der Brahmsstraße, wurden die Planungen der Zufahrten in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Meppen durchgeführt. Demnach erfolgt die geplante verkehrliche Erschließung über die Gemeindestraße „Jahnstraße“ und die „Brahmsstraße“.

3.2.2 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebe, die in einem relevanten Abstand zum Plangebiet liegen und durch die es zu unzulässigen Geruchsimmissionen im Plangebiet kommen kann, sind nicht vorhanden.

3.2.3 Belange von Natur und Landschaft: Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung

3.2.3.1 Eingriffsregelung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Zwischen Blumenstraße und L 47“ wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

Bestand

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild

Das Plangebiet (Gesamtgröße rd. 2.500 m²) liegt am südwestlichen Rand im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Rühlermoor der Gemeinde Twist und ist im aktuellen Bestand lediglich auf rd. 20 m² versiegelt; die restliche Fläche ist unversiegelt und stellt sich

überwiegend als Sportplatz mit randlichen Gehölzreihen dar (s. Biotoptypenkarte). Südlich („Rühlermoor“ L 47, „Brahmsstraße“) und östlich („Jahnstraße“) verlaufen Straßen entlang des Geltungsbereichs; zwischen der Straße im Osten und der Plangebietsgrenze verläuft eine Baumreihe. Östlich befindet sich eine Grundschule, die die nördlich des Plangebietes gelegene Sporthalle nutzt. Zwischen der Sporthalle und dem Plangebiet verläuft eine Baumreihe aus Schwarzerlen. Westlich des Plangebietes setzt sich der Sportplatz fort; in rd. 90 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein kleiner Waldbestand. Aufgrund fehlender Habitatqualitäten, der Siedlungslage und der hohen Störwirkung sind keine Brutvögel des Offenlandes zu erwarten. Innerhalb der Gehölzbestände können gehölzbewohnende Vogelarten vorkommen. Zudem wurden in der nördlichen Baumreihe kleinere Baumhöhlen gesichtet. Entsprechend der zuvor genannten Habitatqualitäten ist von einer Nutzung durch ubiquitäre Vogelarten mit einer hohen Toleranz gegenüber Straßenverkehr, menschlicher Präsenz und intensiv genutzten Flächen auszugehen. Bodenbrütende Vogelarten sind im Plangebiet aufgrund fehlender Habitatqualitäten nicht zu erwarten. Da keine Gebäude im Plangebiet vorhanden sind, besteht keine Betroffenheit gebäudebewohnender Vogelarten. Fledermausarten können die genannten Baumhöhlen als Quartiere nutzen; Qualitäten für Winterquartiere liegen nicht vor.

Da das Plangebiet überwiegend unversiegelt ist, können die Bodenfunktionen u. a. als Lebensraum und Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie als Speicher- und Puffermedium erfüllt werden. Das Plangebiet befindet sich einem Gebiet von Erdhochmoorboden. Für das Plangebiet wird allerdings genauso wie für den überwiegenden Teil von Rühlerfeld eine Auftragsfläche dargestellt. Eine Zuordnung der Bodenfruchtbarkeit sowie der Gefährdung von Bodenfunktionen vor Bodenverdichtung ist für das Plangebiet gemäß den Angaben des NIBIS-Servers nicht möglich.² Der Grundwasserflurstand beträgt > 7 dm.³ Der Grundwasserkörper „Mittlere Ems Lockergestein links“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird ebenfalls als gut bewertet. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie von Wasserschutzgebieten.⁴

Klimaökologisch liegt das Plangebiet in der Region *Küstennaher Raum*. Es herrscht ein feuchtwarmes Klima mit relativ kühlen Sommern und verhältnismäßig warmen Wintern. Die Region ist überwiegend von westlichen Winden geprägt. Bedingt durch die Jahreszeiten kommen auch nord- und südwestliche Winde vor.⁵ Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 700 mm.⁶ Das Plangebiet befindet sich am Rand der kleinen Ortschaft Rühlerfeld und wird aufgrund der angrenzenden Waldbestände, Moor- und Grünlandflächen dem Klima der freien Landschaft zugeordnet. Dabei wirken die zuvor genannten Flächen in der Umge-

² NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: März 2019)

³ NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrologie (HK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: März 2019)

⁴ NUMIS Kartenserver: Grundwasserkörper, Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: März 2019)

⁵ Landkreis Emsland – Landschaftsrahmenplan. Stand 2001.

⁶ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: März 2019)

bung als klimatisch günstige Kalt- und Frischluftgebiete. Das Landschaftsbild wird von dem dörflich kleinen Charakter der Ortschaft, den umliegenden Moorflächen und dem relativ hohen Gehölzanteil geprägt.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgüter sind die Grünflächen sowie die Gehölzbestände zu nennen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden unversiegelte Flächen neu versiegelt. Dadurch kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen durch den Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere sowie dem Verlust von Bodenfunktionen. Die Baumbestände können im Plangebiet durch eine Baumerhaltungs-Festsetzung vor Beeinträchtigungen geschützt werden; die Baumbestände entlang der östlichen Plangebietsgrenze ebenfalls. Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bereits den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 66, 1. Änderung. Dementsprechend wird zur Prüfung der Auswirkungen im Folgenden der planungsrechtliche Bestand dem der Neuplanung gegenüber gestellt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 66, 1. Änderung	Bebauungsplan Nr. 66, 2. Änderung	Eingriffsbeurteilung
Fläche für den Gemeinbedarf	Sonstiges Sondergebiet (SO) GRZ 0,4 (zzgl. Nebenanlagen)	Änderung der Festsetzung ⇒ Kein Eingriff

Wie die Gegenüberstellung zeigt, erfolgt durch die Planung ein Eingriff in den Naturhaushalt, u. a. durch den Verlust von Lebensraumfunktionen, Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung auf den neu versiegelten Flächen.

Im vorliegenden Bebauungsplan gilt jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

3.2.3.2 Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nach-folgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Bestimmend für das Habitatpotential artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet sind die Baumbestände sowie der Sportplatz, der sich als intensiv gepflegte Rasenfläche darstellt. Aufgrund fehlender Habitatqualitäten, der Siedlungslage und der hohen Stör-

wirkung sind keine Brutvögel des Offenlandes zu erwarten. Stattdessen ist von einer Nutzung durch ubiquitäre Vogelarten mit einer hohen Toleranz gegenüber Straßenverkehr, menschlicher Präsenz und intensiv genutzten Flächen auszugehen. Die Baumbestände können gehölbewohnenden Vogel- und Fledermausarten⁷ als Brut- bzw. Quartiersstandorte dienen. Während einer Begehung im Januar 2019 wurden kleinere Baumhöhlen und Vogelnester in der nördlichen Baumreihe gesichtet. Die Baumbestände bleiben durch die Planung erhalten, so dass hier keine Betroffenheit gehölbewohnender Vogel- und Fledermausarten durch Eingriffe entsteht. Bodenbrütende Vogelarten, hauptsächlich ubiquitäre Arten, können im bodennahen Bereich der südlichen Zierhecke Nistqualitäten finden. Allerdings ist aufgrund der Siedlungslage die Präsenz von Hauskatzen nicht auszuschließen, die für bodenbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten. Die Gehölze der Zierhecke bieten keine Potentiale für gehölbewohnende Vogel- oder Fledermausarten. Da keine Gebäude im Plangebiet vorhanden sind, besteht keine Betroffenheit gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Plangebiet nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Nachfolgend wird dargelegt, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Realisierung der Planung berührt werden können und welche Konfliktlösungsansätze ggf. bestehen.

- Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Im Zuge der Baumaßnahmen können Vögel (insbesondere nicht flügge Jungvögel oder Vogeleier) geschädigt werden. Ein Konflikt mit dem Verbotstatbestand lässt sich jedoch vermeiden, indem die Baumaßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung) außerhalb der Brutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Sofern Maßnahmen innerhalb der Brutzeit stattfinden, sollte vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt werden, dass keine aktuell besetzten Vogelnester vorhanden sind. Durch die Erhaltungs-Festsetzung der nördlichen Baumreihe sind keine baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten betroffen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

- Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu stark befahrenen Straßen (Rühlermoor (L 47), Brahmstraße) sowie Flächen starker Nutzung (z. B. Sportplatz, Schule) liegt und die

⁷ Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Fläche im Plangebiet intensiv gepflegt wird, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Von der geplanten Nutzung wird ein geringeres Störpotenzial für Tierarten erwartet. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen von Brutvögeln oder Fledermäusen ausgegangen werden muss.

- Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Niststätten von Bodenbrütern betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut (temporär genutzte Lebensstätten), so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Nester von gehölbewohnenden Vogel- und Fledermausarten sind nicht betroffen. Durch die Erhaltungs-Festsetzung der nördlichen Baumreihe wird eine Betroffenheit der dort vorhandenen potentiell dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder ggf. einer Überprüfung durch eine fachkundige Person auf aktuell genutzte, einjährig genutzte Vogelnester können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

3.2.3.3 Biotopschutz

- Natura-2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Ems“ (FFH-Gebiet, EU 2809-331) liegt rd. 5 km östlich des Plangebietes. Weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in größerer Entfernung zum Plangebiet.⁸ Die Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete werden durch die Planung aufgrund der Entfernung nicht beeinträchtigt. Eine Verträglichkeit ist daher gegeben.

- Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nachfolgend werden die nächstgelegenen Schutzgebiete gemäß § 20 (2) BNatSchG aufgeführt.⁹

⁸ NUMIS Kartenserver: Natura-2000-Gebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff März 2019).

⁹ NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparks. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff März 2019).

- „Rühler Moor“ (NSG: WE 00256), rd. 300 m südlich
- „Provinzialmoor“ (NSG: WE 00280), rd. 500 m westlich
- „Internationaler Naturpark Bourtanger Moor – Bargerveen“ (NP: NDS 00013), rd. 250 m westlich

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, die den Schutzziele der Schutzgebiete entgegenstehen.

3.2.4 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass zum einen die randlichen Gehölze gesichert werden. Zum anderen wird der Bevölkerung durch die Errichtung eines Dorfladens innerhalb des Ortes ermöglicht, kleinere Einkäufe zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen. Ein Teil der Wege mit dem PKW kann so eingespart werden.

3.2.5 Bodenschutzklausel / Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- *Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).*
- *§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).*

Die Gemeinde Twist unterstützt das Vorhaben der Genossenschaft „Dörpwinkel eG“ einen Dorfladen zu errichten und möchte dies am o.g. Standort ermöglichen.

Da keine anderen geeigneten Flächen für den Neubau eines Dorfladens im planungsrechtlichen Innenbereich des Ortsteils Rühlermoor/-feld der Gemeinde Twist zur Verfügung stehen und die Gemeinde das Entwicklungsvorhaben ermöglichen will, ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, den Belang der Realisierung eines Dorfladens auf bislang als Sportplatz genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Redu-

zierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf den Bau eines gemeinnützigen Dorfladens bedeuten würde.

3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung

Durch die geplante Nutzung sind eine starke Flächenversiegelung und somit Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu erwarten. Die Oberflächenentwässerung soll durch eigene Versickerung auf dem Grundstück organisiert werden. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3.2.7 Altablagerungen

Ca. 500 m westlich des Plangebietes befindet sich die im Altablagerungsverzeichnis des Landkreises Emsland aufgeführte Altablagerung mit der Anlagen-Nr. 454 054 406. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 66 wurden im Jahr 2002 seitens der Gemeinde Twist orientierende Untersuchungen beauftragt, um eine mögliche Gefährdung des Plangebietes über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abschätzen zu können. Es ist von einem lokal eng begrenzten LCKW-Schaden im Grundwasser auszugehen. Seitens des Sachverständigen wurde unter Berücksichtigung der Fließrichtung und natürlicher Abbauprozesse festgestellt, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers im Bereich des geplanten Neubaugebietes nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten ist (Projekt 09-02-57, EN-PROTEC, 15.10.2002).

Dennoch sind aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet:

- Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden aufgrund der oben genannten Gründe und Ziele als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Dorfladen“ ausgewiesen.

Gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Dorfladen“ die folgenden Nutzungen zulässig sind:

- Dorfladen bis 300 m² Verkaufsfläche mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gemäß Sortimentsliste für die Gemeinde Twist

- Der Verkauf von Büchern, Zeitschriften, Papier-/ Schreibwaren, Spielwaren und Bastelbedarf ist als Randsortiment auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Gastronomiebetriebe / Café

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In Orientierung am geplanten Vorhaben wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird eine ausreichende Grundfläche gewährleistet, die auch die Einrichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen ermöglicht, die nicht schon gemäß Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen sind.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,0 m orientiert sich ebenfalls am geplanten Vorhaben und gewährleistet die Realisierung desselben. Hierdurch kommt es zu keiner Überprägung der vorhandenen baulichen Strukturen im näheren Umfeld des Plangebietes.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahnkante der angrenzenden Straße „Jahnstraße“ in der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude), jeweils in Fassadenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB zulässig, da entsprechend des geplanten Vorhabens ein Einzelhaus errichtet werden soll.

4.3 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen für das Sonstige Sondergebiet sind so festgesetzt, dass sie der Planung ausreichenden Spielraum gewähren. Die überbaubare Fläche ist dabei ausreichend groß festgesetzt, um die Bedarfe des geplanten Vorhabens zu berücksichtigen.

4.4 Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen

In Anpassung an die dörflichen Strukturen im näheren Umfeld des Plangebietes sind zwischen den Straßen „Jahnstraße“ sowie „Brahmsstraße“ und den straßenseitigen Baugrenzen Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen der Außenwerbung, die ausschließlich dem Dorfladen dienen.

4.5 Grünfläche mit Erhaltfläche

Der nördliche Bereich des Plangebiets ist durch einen dichten Baumbestand geprägt. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes in die umgebende Nachbarschaft und zur Abgrenzung des Plangebiets Richtung Sporthalle wird hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhalt“ festgesetzt. Zusätzlich werden die bestehenden Bäume als zu erhalten festgesetzt. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Arten (z. B. Schwarzerle, Stiel-Eiche) zu ersetzen.

4.6 Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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).

2. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3. Nahversorgungsrelevante Sortimente (Sortimentsliste für die Gemeinde Twist, Stand 2009)

Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch-, Wurstwaren, Drogerie-/ Reinigungsartikel, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitärwaren, Blumen / Zimmerpflanzen, Tiere / zoologischer Bedarf, Tierfutter

4. Baubeschränkungszone gemäß 24 Abs. 2 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollten.
2. Bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

5. Verkehrsimmissionen

Von der Landesstraße 47 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei

Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden

5. Richtfunkstrecke

Über dem Geltungsbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Die maximal zulässige Bauhöhe von 45 m über NHN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

6. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zum Schutz von Brutvögeln sind bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und unvermeidbare Gehölzfällungen nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, hat vor der Baufeldräumung Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinterten Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/ Kartierung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/ Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

8. Grundwasserschutz

Ca. 500 m westlich des Plangebietes befindet sich die im Altablagerungsverzeichnis des Landkreises Emsland aufgeführte Altablagerung mit der Anlagen-Nr. 454 054 406. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten. Dennoch sind im Plangebiet aus Gründen der Vorsorge

- Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

5 ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	2.450 m²
SO „Dorfladen“	2.028 m ²
Öffentliche Grünfläche mit Erhaltfestsetzungen	422 m ²

5.2 Belange der Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Für die derzeit und zukünftig bebauten Flächen erfolgt die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die schadlose Oberflächenentwässerung wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

6 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	23.08.2018
Entwurfsbeschluss	14.03.2019
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 13 a i.V. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB	27.03.2019 bis 17.04.2019
Satzungsbeschluss	27.06.2019



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Twist, den 05.08.2019

gez. Schmitz
Bürgermeister

ANHANG

- Biotoptypenplan



Anhang 1: Bestandsplan Biotoypen