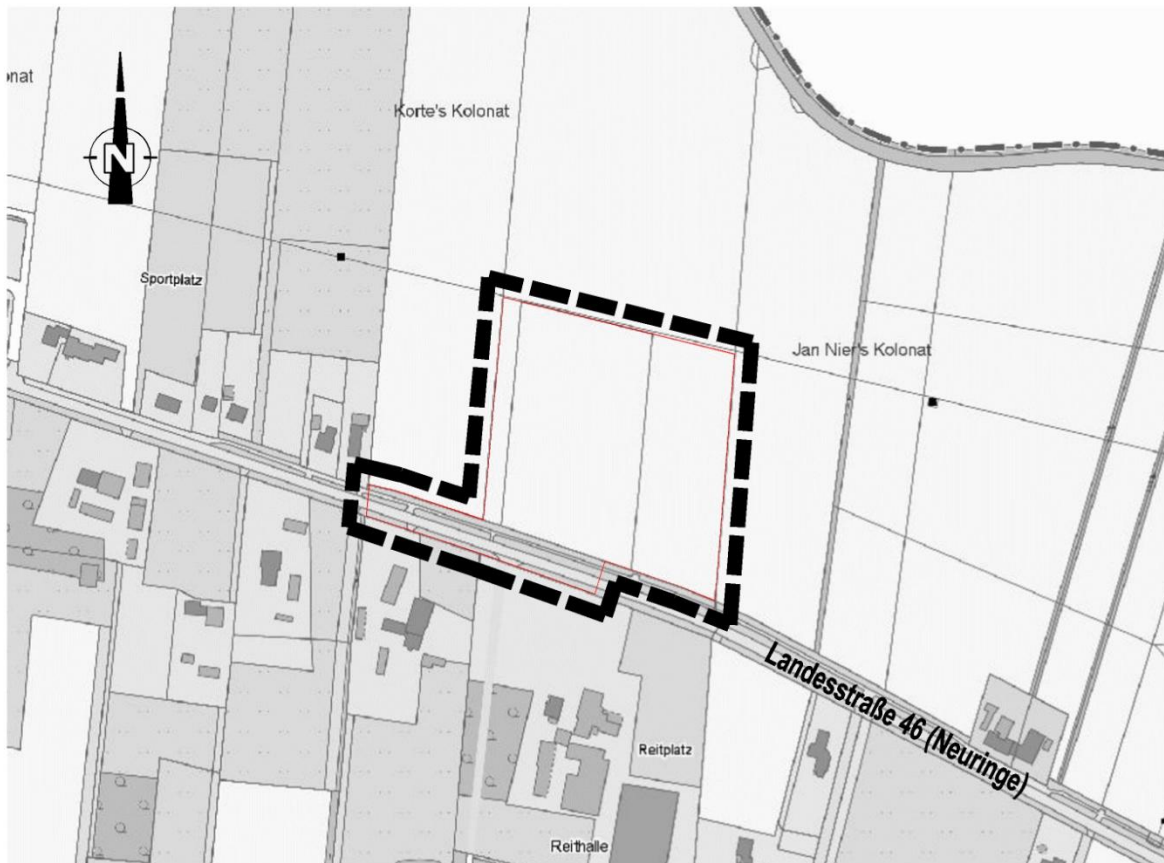


**BEGRÜNDUNG  
MIT  
UMWELTBERICHT  
zum  
BEBAUUNGSPLAN NR. 85  
„NEURINGE OST“  
IN DER  
GEMEINDE TWIST  
Landkreis Emsland**



**Übersichtskarte M 1 : 5.000**

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE</b>		<b>6</b>
<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>6</b>
1.1	Planungsunterlagen .....	6
<b>2</b>	<b>LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN</b> .....	<b>7</b>
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	7
3.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland .....	8
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
<b>4</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>9</b>
4.1	Aufgaben des Bebauungsplanes .....	9
4.2	Planerfordernis / Planinhalt / Standort .....	10
<b>5</b>	<b>EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT</b> .....	<b>10</b>
5.1	Belange des Naturschutzes .....	11
5.2	Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen) .....	12
5.2.1	<i>Immissionen Landwirtschaft</i> .....	12
5.2.2	<i>Immissionen Straße</i> .....	13
5.2.3	<i>Immissionen Gewerbe- / Freizeitlärm</i> .....	14
5.3	Belange der Infrastruktur .....	14
5.4	Belange der Landwirtschaft .....	14
5.5	Belange des Verkehrs.....	14
5.5.1	<i>Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen</i> .....	15
5.5.2	<i>Innere Erschließung</i> .....	15
5.6	Belange der Ver- und Entsorgung .....	15
5.6.1	<i>Trinkwasserversorgung</i> .....	15
5.6.2	<i>Löschwasserversorgung, Brandschutz</i> .....	15
5.6.3	<i>Elektrizitätsversorgung</i> .....	16
5.6.4	<i>Telekommunikation</i> .....	16
5.6.5	<i>Schmutzwasserbeseitigung</i> .....	16
5.6.6	<i>Oberflächenentwässerung / Oberflächengewässer</i> .....	16
5.6.7	<i>Abfallentsorgung</i> .....	17
5.7	Denkmalpflege .....	17
<b>6</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>17</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
6.3	Baugrenze, Bauweise .....	18
6.4	Straßenverkehrsfläche.....	18
6.5	Öffentliche und private Grünflächen .....	18
6.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	18
6.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	18
6.8	Textliche Festsetzungen .....	19
6.8.1	<i>§ 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO</i> .....	19
6.8.2	<i>§ 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 16 BauNVO</i> .....	19
6.8.3	<i>§ 3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</i> .....	19
6.8.4	<i>§ 4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz</i> .....	19
6.8.5	<i>§ 5 Festsetzungen zum Lärmschutz</i> .....	20
6.8.6	<i>§ 6 Beschränkung von Zufahrten</i> .....	21
6.8.7	<i>§ 7 Oberflächenentwässerung</i> .....	21
6.9	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung .....	21

6.9.1	§ 1 Dachneigung .....	21
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>21</b>
7.1	Denkmalpflege .....	21
7.2	Lärmimmissionen Landesstraße 46.....	21
7.3	Löschwasser, Brandschutz .....	22
7.4	Versorgungsleitungen .....	22
7.5	Baumpflanzungen .....	22
7.6	Bauverbots- und Baubeschränkungszone.....	22
7.7	Abfallentsorgung .....	22
7.8	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	22
<b>8</b>	<b>SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN.....</b>	<b>23</b>
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b>		<b>24</b>
<b>9</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>24</b>
9.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes.....	24
9.1.1	Angaben zum Standort.....	24
9.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen.....	24
9.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	24
9.1.4	Wirkfaktoren .....	24
9.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	26
9.2.1	Fachgesetze.....	26
9.2.2	Fachplanungen.....	26
<b>10</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUS-WIRKUNGEN.....</b>	<b>27</b>
10.1	Beschreibung und Bewertung (Ziff. 2a der Anlage zum BauGB) mit Angaben über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Ziff. 2c der Anlage zum BauGB).....	27
10.1.1	Schutzgut Mensch.....	27
10.1.1.1	Immissionen Landwirtschaft.....	27
10.1.1.2	Immissionen aus dem Straßenverkehr.....	28
10.1.1.3	Immissionen Gewerbe- / Freizeitlärm.....	28
10.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung.....	29
10.1.3	Schutzgut Fläche.....	34
10.1.4	Schutzgut Boden.....	36
10.1.5	Schutzgut Wasser.....	37
10.1.5.1	Grundwasser.....	37
10.1.5.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser.....	38
10.1.6	Schutzgut Luft und Klima.....	39
10.1.7	Schutzgut Landschaft.....	39
10.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	40
10.2	FFH- Gebiete, EU- Vogelschutzgebiete.....	41
10.3	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	41
10.3.1	Emissionen.....	41
10.3.2	Abfallbeseitigung.....	41
10.3.3	Abwasserbeseitigung.....	41
10.4	Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie.....	41
10.5	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne.....	41
10.6	Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität.....	41
10.7	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	41
10.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	42
10.9	Störfallschutz (§ 1 Abs.6 Nr. 7j BauGB).....	43
10.10	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen.....	43
10.11	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	44
10.11.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	44
10.11.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	44
10.12	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	44
<b>11</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>44</b>

11.1	Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung.....	44
11.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	45
11.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	45
11.4	Referenzliste der Quellen .....	46

### TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN 49

<b>12</b>	<b>ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGSNAHMEN .....</b>	<b>49</b>
<b>13</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS .....</b>	<b>49</b>
<b>14</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>50</b>

#### TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1:	Eingriffsbilanzierung.....	30
Tabelle 2:	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung ohne Ausgleichsmaßnahmen.....	41
Tabelle 3:	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet .....	42

#### ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1:	Luftbild unmaßstäblich (Quelle: <a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3/">https://nibis.lbeg.de/cardomap3/</a> ) .....	7
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) blauer Kreis.....	8
Abbildung 3:	Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) .....	8
Abbildung 4:	Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist .....	9
Abbildung 5:	Übersichtsplan zur Kompensationsfläche in der Gemarkung Neuringe.....	32
Abbildung 6:	Lageplan zur Kompensationsfläche in der Gemarkung Neuringe.....	33
Abbildung 7:	Bodenversiegelung 2005 in %, unmaßstäblich (Quelle: NIBIS-Kartenserver) .....	35
Abbildung 8:	Grad der mittleren Bodenversiegelung in den Gemeinden, unmaßstäblich (Quelle: NIBIS-Kartenserver) .....	35
Abbildung 9:	Schutzgut Boden .....	36

#### ANLAGEN:

- Biotoptypenkartierung
- Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 85 „Neuringe Ost“
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL12003.1.1/01 im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplangebiet Nr. 85 „Neuringe Ost“ in der Gemeinde Twist von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, vom 13.09.2017
- Geruchstechnischer Bericht Nr. LG12003.2/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für das Plangebiet Nr. 85 „Neuringe Ost“ in Twist von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, vom 09.10.2017
- Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung, Bericht-Nummer 2017.06424, Bauvorhaben B-Plan Nr. 85 „Neuringe Ost“, Ibbenbüren den 28.Juni 2017
- Entwässerungskonzept für die Erschließung des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 85 „Neuringe Ost“ Ing.-Büro W. Grote GmbH, Papenburg
- Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

## **TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE**

### **1 ALLGEMEINES**

In der Gemeinde Twist wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um auf die aktuellen wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Neuringe Ost“ wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden.

#### **1.1 Planungsunterlagen**

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Twist, Gemarkung Neuringe, Flur 3. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, -Katasteramt Meppen-, zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuchnummer L4-224/2016 geführt.

### **2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND**

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Twist im Ortsteil Neuringe, nahe der Grenze zu den Niederlanden. Die Lage ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 27.825 m<sup>2</sup>.

Der überwiegende Teil der Fläche wird als sonstiges Weideland (GW) genutzt, auf dem unter anderem Pferde gehalten werden. Das Plangebiet wird durch nährstoffreiche Gräben (FGR) und Strauch-Baumhecken (HFM) gegliedert. Im Süden verläuft die Landesstraße 46 (Neuringe) als überregionale Straßenverkehrsfläche. Die gesamte Straßenverkehrsfläche ist unterteilt in die Biotoptypen Straße (OVS), Weg (OVW) und artenarmer Scherrasen (GRA) als Straßenbegleitgrün.



Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (Quelle: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>)

### **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN**

#### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Nach dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland (2010) wird das Plangebiet als weiße Fläche dargestellt. Im Norden des Plangebietes, fast auf der Geltungsbereichsgrenze verläuft eine 110 kV-Hochspannungsleitung. Um mögliche Konflikte mit der 110 kV-Hochspannungsleitung zu vermeiden, wird vorsorglich ein Schutzabstand von ca. 28,5 m mit dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu dieser Leitung eingehalten.

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Twist als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Twist ist mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus sowie mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten dargestellt.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. dem RROP zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit der Ausweisung des Baugebietes an dieser Stelle den Zielen der Raumordnung entsprochen wird bzw. eine Beeinträchtigung nicht vorliegt.

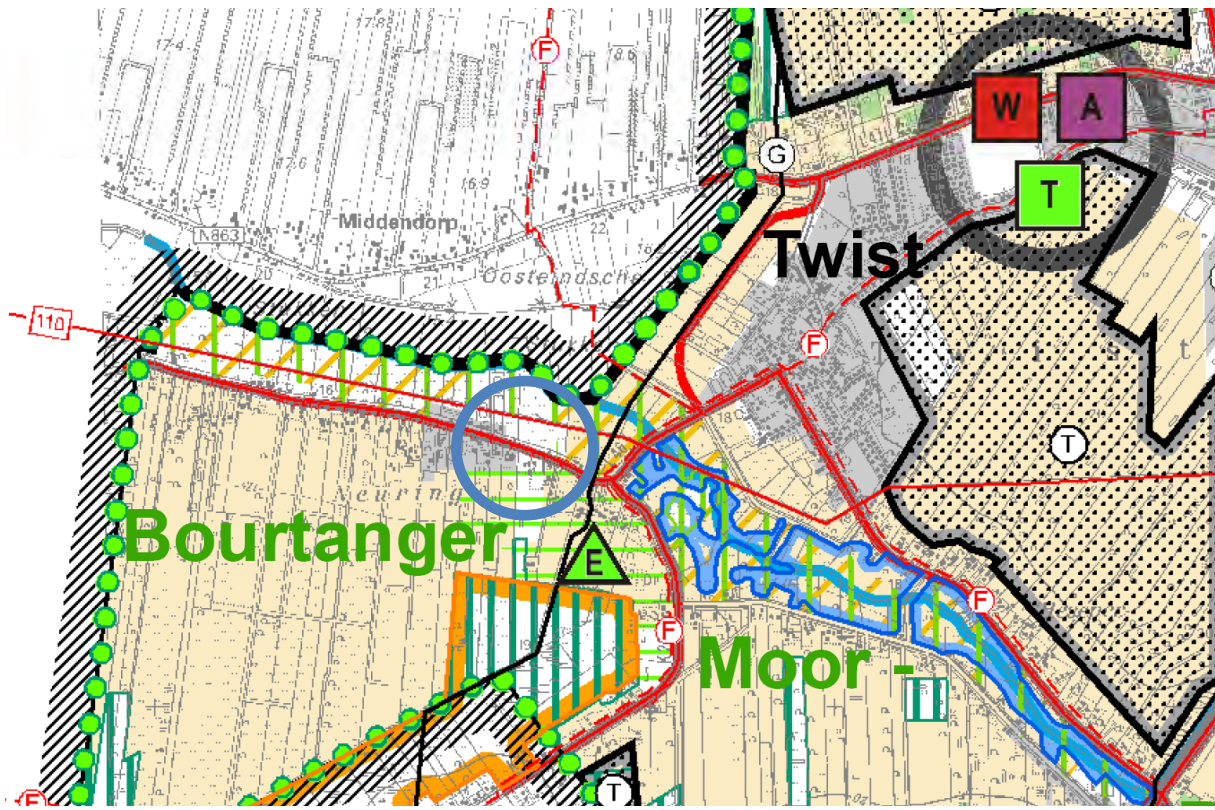


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) blauer Kreis

### 3.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland

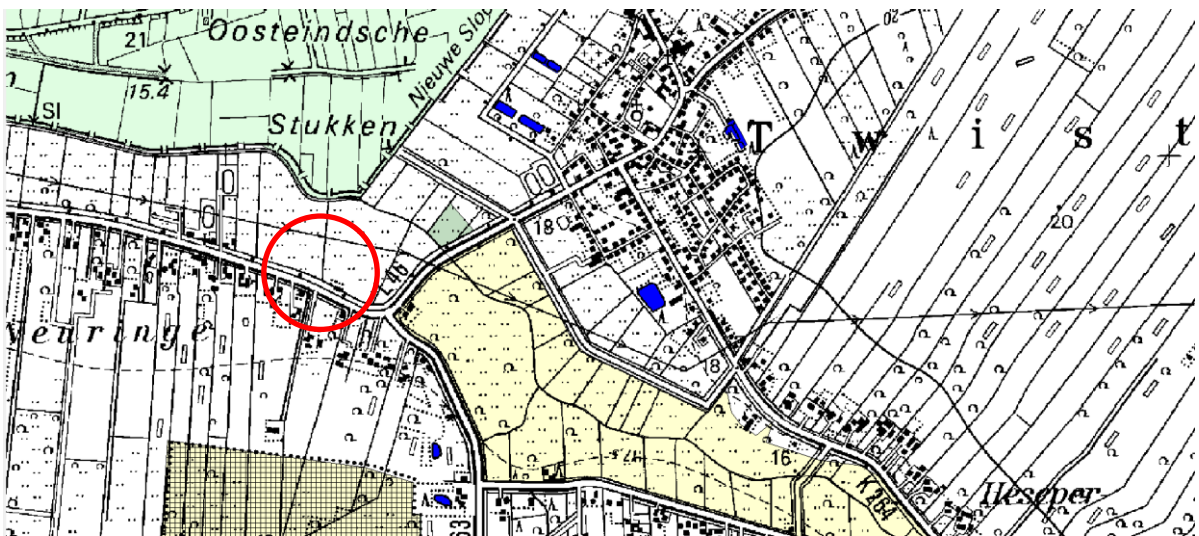
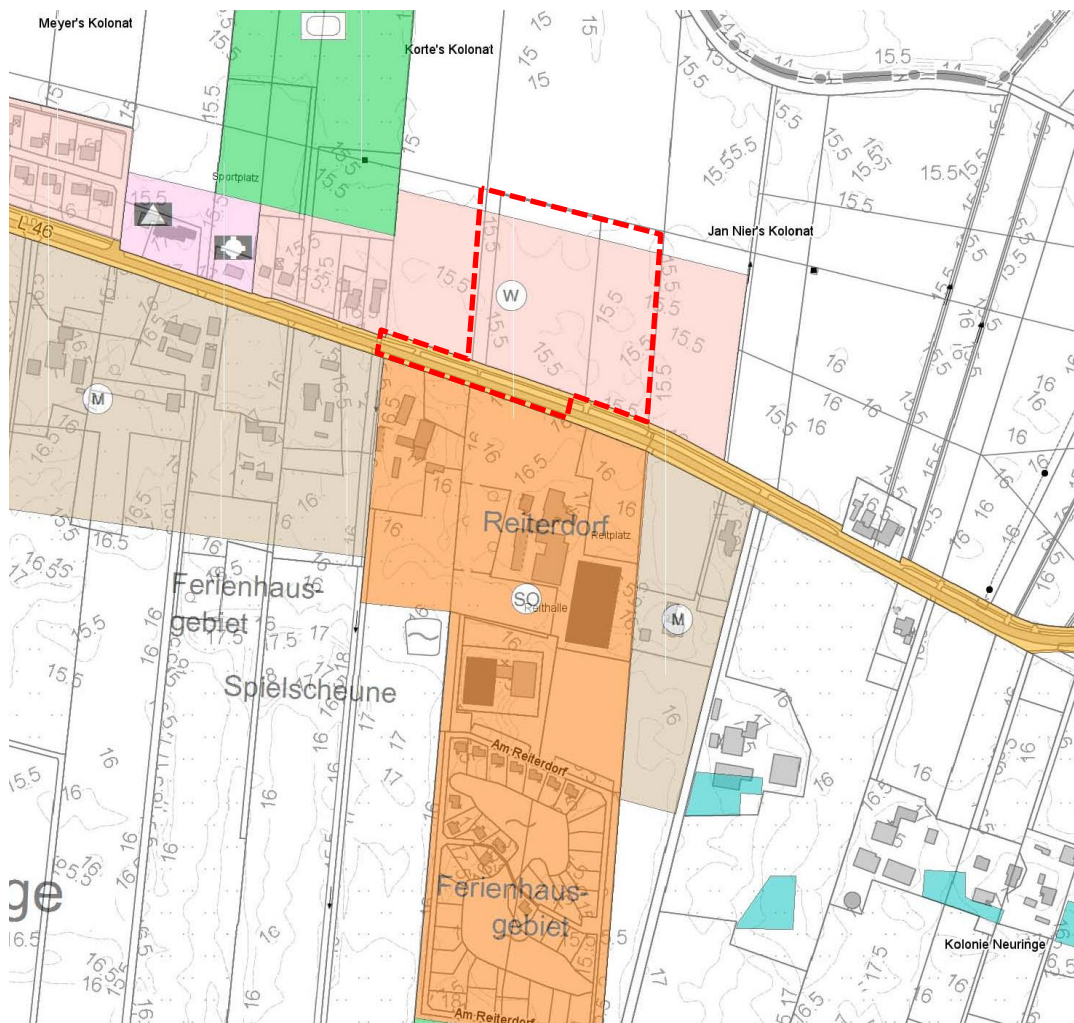


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland ist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Darstellung vorhanden (weiße Fläche).



### 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



**Abbildung 4: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist überwiegend als Wohnbaufläche (W) und im Norden, hier im Streifen zwischen der Wohnbaufläche und der 110 kV-Höchstspannungsleitung, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

## 4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 4.1 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

## **4.2 Planerfordernis / Planinhalt / Standort**

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

In der Ortschaft Neuringe sind in den vorhandenen Baugebieten keine öffentlichen Baugrundstücke verfügbar. Zur Deckung der mittelfristigen Nachfrage nach zu sozialverträglichen Preisen verfügbaren Baugrundstücken in dieser Ortschaft ist deshalb die Neuausweisung eines weiteren Baugebietes erforderlich.

Ziel der Gemeinde Twist ist es, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Bereitstellung von Baugrundstücken zu sozialverträglichen Preisen nachhaltig zu unterstützen und zu fördern. Dieses Planungsziel kann nur erreicht werden, wenn seitens der Gemeinde Twist selbst kostengünstige Baugrundstücke vorgehalten werden und damit der Bodenspekulation entgegengewirkt werden kann.

Aufgrund der kontinuierlichen Nachfrage an Baugrundstücken in der Ortschaft Neuringe wird mit diesem Bebauungsplan ein weiteres Allgemeines Wohngebiet (WA) mit ca. 17 Bauplätzen ausgewiesen. Hiermit kann die absehbare kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach erschlossenen Baugrundstücken in Neuringe gedeckt werden. Den Einwohnern aus der Ortschaft Neuringe und hier insbesondere der heranwachsenden jungen Erwachsenen können so öffentliche Baugrundstücke zu einem angemessenen Kaufpreis zur Verfügung gestellt werden.

Auf Grund konkreter vorliegender Nachfragebekundungen geht die Gemeinde davon aus, etwa die Hälfte der neu geschaffenen Wohnbauflächen kurzfristig an BewerberInnen veräußern zu können. Die Gemeinde Twist ist bemüht, die Bautätigkeit zwar vorrangig auf Leerstände und Baulücken zu lenken, ein signifikanter Gebäudeleerstand ist im Ortsteil Neuringe nicht bekannt. Ebenso sind ausweislich des Baulückenkatasters der Gemeinde Twist keine Baulücken im Ort vorhanden.

Die Gemeinde Twist kommt den Planungserfordernissen mit dieser Bauleitplanung nach und gewährleistet gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Die Gemeinde Twist sieht es unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation in der Ortschaft Neuringe als erforderlich an, dieses neue Wohngebiet bauleitplanerisch vorzubereiten und will diesem Ziel mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gerecht werden.

Entsprechend dem Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan Nr. 85 „Neuringe Ost“ der Gemeinde Twist festgesetzt.

## **5 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT**

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die

Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

## **5.1 Belange des Naturschutzes**

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, als dass überwiegend eine aus naturschutzfachlicher Sicht weniger wertvolle sonstige Weidefläche (GW), auf der Pferde gehalten werden, in Anspruch genommen wird. Entlang der vorhandenen nährstoffreichen Gräben (FGR) verlaufen teilweise Strauch-Baumhecken (HFM). Das südlich verlaufende Flurstück der Landesstraße 46 teilt sich in mehrere Biotoptypen auf. Hier finden man Straßenbegleitgrün (GRA) einen größeren Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von ca. 70 cm und der Verkehrskörper (OVS).

Die Gemeinde Twist gelangt zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, sodass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) zu entnehmen.

Die darin vorgenommene Eingriffsbilanzierung stellt heraus, dass der durch die Planung vorbereitete Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Eine vollständige Kompensation kann nur auf einer externen Ersatzfläche erfolgen. Wie bereits unter Punkt 4 dargelegt, ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) an der vorgesehenen Stelle für die siedlungsstrukturelle Entwicklung erforderlich und sinnvoll. Von der Gemeinde Twist werden die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Wohnbaugrundstücken an dieser Stelle höher eingestuft, als die Belange des Naturschutzes und der Erhalt der Bodenfunktionen. Sie entscheidet daher, den Eingriff nur teilweise im Bebauungsplan auszugleichen und die restliche Kompensation auf Ersatzflächen vorzunehmen.

Für das in der Eingriffsbilanzierung (s. Umweltbericht) ermittelte Kompensationsdefizit von 24.346 Werteinheiten stehen folgende Flächen für eine Kompensation zur Verfügung:

Gemarkung Neuringe  
Flur 1  
Flurstücke 308 und 396 sowie

Gemarkung Neuringe  
Flur 2  
Flurstück 478

Hier ist die Anlegung eines extensiven Grünlandes mit zwei Blänken auf 11.064 m<sup>2</sup> geplant. Durch eine Aufwertung um den Faktor 2 werden somit 22.128 WE geschaffen, die multifunktional zum einen den naturschutzrechtlichen Eingriff teilweise kompensieren sowie als Ausweichbiotop für den Kiebitz dienen. Somit wird die vorhandene lokale Population stabilisiert bzw. relevante Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen. Die Ausgleichsmaßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Des Weiteren steht der gemeindliche Flächenpool in Adorf das noch restliche Kompensationsdefizit von 2.218 WE zur Verfügung. Im Kompensationsflächenkataster des Landkreises hat diese Maßnahme die Kennung Twi-038. Es handelt sich um eine insgesamt etwa 12 ha große Fläche, auf der eine natürliche Sukzession stattfindet. Es sind dort derzeit noch 58.804 WE verfügbar. Nach Abzug von den noch zu kompensierenden 2.218 WE verbleiben für zukünftige Vorhaben 56.586 WE.

In Bezug auf den speziellen Artenschutz werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt, wenn die im Zuge der Bewertung des Artenschutzes (vgl. Kapitel 10.1.2, Teil II zu dieser Begründung) aufgeführten Maßnahmen eingehalten werden.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Eine Berücksichtigung des § 19 BNatSchG ist nicht erforderlich, da keine Arten, die in Anhang II der FFH-RL aufgeführt sind sowie keine natürlichen Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet vorkommen. Alle weiteren Arten und Lebensräume gemäß § 19 Abs. 2 BNatSchG sind bereits hinreichend im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung nach § 44 BNatSchG abgeprüft worden.

## **5.2 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)**

### **5.2.1 Immissionen Landwirtschaft**

#### **Geruchsimmissionen Tierhaltung**

Das Plangebiet liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe und eines Ponyhofes. Die Belange tierhaltender landwirtschaftlicher Betriebe sind somit betroffen, da landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung beeinträchtigt sein können.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionen durch die in der Umgebung liegenden Betriebe wurde durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen im Geruchstechnischen Bericht Nr. LG12003.2/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für das Plangebiet Nr. 85 „Neuringe Ost“ durchgeführt. Details zu vorhandenen Immissionen sowie evtl. Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe können dem Gutachten entnommen werden.

Der geruchstechnische Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass auf den meisten Flächen des Plangebietes die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen max. 10 % der Jahresstunden beträgt. Lediglich im südöstlichen Bereich erreicht die Gesamtbelastung 11 % der Jahresstunden.

Der in der GIRL festgelegte Immissionswert von 0,10 für Wohngebiete wird nahezu vollständig im Plangebiet eingehalten. In einem kleinen Teilbereich wurden Geruchsstundenhäufigkeiten von 11 % der Jahresstunden ermittelt. Die Gemeinde nimmt diese geringfügige Überschreitung des Immissionsgrenzwertes hin. Die Überschreitung betrifft einen Bereich im unmittelbaren Übergang zum planungsrechtlichen Außenbereich. Die Gemeinde Twist und insbesondere der Ortsteil Neuringe sind durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Die damit einhergehende gelegentliche Geruchsbelastung ist ortsüblich und wird in der Regel akzeptiert. Die ermittelten Werte liegen deutlich unterhalb der für Dorfgebiete festgelegten Grenzwerte von 15 %. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die geringfügige Überschreitung nicht negativ beeinträchtigt sind.

Eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe in Richtung des neuen Baugebietes sind bereits aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung eingeschränkt. Durch das Baugebiet erfolgt insoweit keine zusätzliche Einschränkung.

#### Geruchsimmissionen Gülleausbringung

An den Planbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar gelten und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

#### **5.2.2 Immissionen Straße**

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm betragen bei Allgemeinen Wohngebieten 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm ausgehend von der Landesstraße 46. Hierzu wurde ein Gutachten vom Büro Zech erstellt.

Die Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen durch die Landesstraße 46 wurde durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen im Schalltechnischen Bericht Nr. LL12003.1/01 im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 85 „Neuringe Ost“ durchgeführt. Detaillierte Aussagen können dem Gutachten entnommen werden (siehe Anlage).

Wie die Berechnungsergebnisse in dem Gutachten zeigen, wird in großen Teilen des Plangebietes der für die Tageszeit gültige schalltechnische Orientierungswert von 55 dB (A) in den typischen Außenwohnbereichen (h=2 m über Gelände) eingehalten. Im südwestlichen Geltungsbereich ist dagegen von einer Überschreitung dieses schalltechnischen Orientierungswertes auszugehen. Bezogen auf die schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräume werden im Südwesten des Plangebietes sowohl während der Tages- als auch während der Nachtzeit die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB (A) tags/nachts überschritten.

Unter Berücksichtigung der von der Ingenieurgesellschaft Zech vorgeschlagenen Maßnahmen zur Lärminderung (Lärmschutzwand/-wand), die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und festgesetzt werden, können unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm jedoch ausgeschlossen werden. Die Nds. Landesbehörde für Straßen-

bau und Verkehr hat zwischenzeitlich eine Ausnahmegenehmigung für die Errichtung des Lärmschutzwalles in Aussicht gestellt.

### **5.2.3 Immissionen Gewerbe- / Freizeitlärm**

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm betragen bei Allgemeinen Wohngebieten 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht.

Die Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmsituation wurde durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen im Schalltechnischen Bericht Nr. LL12003.1/01 im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 85 „Neuringe Ost“ durchgeführt. Detaillierte Aussagen können dem Gutachten entnommen werden.

Es wurden die Lärmsituation des Regelbetriebes und Sonderveranstaltungen im Sinne von seltenen Ereignissen im Sinne der TA Lärm auf dem Reiterhof Niersermittelt. Der Lärmschutzwall, der auf Grund der Verkehrslärmsituation als aktiver Lärmschutz festgesetzt wird, wurde bei der Ermittlung der Gewerbelärmsituation berücksichtigt. Es stellt sich heraus, dass durch die Sonderveranstaltungen, als seltene Ereignisse keine unzulässigen Geräuschimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind. Beim Regelbetrieb werden die Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) nachts in Teilbereichen überschritten. In den Überschreibungsbereichen wird festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschosses an den Fassenden mit freier bzw. seitlicher Sichtverbindung zu den gewerblichen Nutzungen zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Schlafräumen nicht zulässig sind. Die ausreichende Belüftung der Räume ist sicherzustellen. Es handelt sich um den im Planteil festgesetzten Lärmpegelbereich III (siehe auch textliche Festsetzung § 5 Festsetzungen zum Lärmschutz).

### **5.3 Belange der Infrastruktur**

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird ein zusätzliches Wohngebiet geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Twist gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

### **5.4 Belange der Landwirtschaft**

Bereits in Ziff. 5.2.1 wurde dargelegt, dass die Betriebe bereits durch die schon vorhandene Wohnbebauung im Nahbereich der Betriebe eingeschränkt werden. Insofern stellen sich durch das neue Allgemeine Wohngebiet keine zusätzlichen Einschränkungen für die Betriebe heraus.

Sofern die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der geltenden Bestimmungen (z. B. Düngeverordnung) erfolgt, sind keine Einschränkung für die künftigen Baugrundstücke zu erwarten. Auf die Ausführungen unter Ziff. 5.2.1 wird verwiesen.

### **5.5 Belange des Verkehrs**

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Landesstraße 46 (Neuringe) und bezieht auch einen Teil der L 46 mit ein. In Bezug zur L 46 liegt das Plangebiet außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Die Erschließung soll über die L 46 erfolgen.

### **5.5.1 Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen**

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen.

Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße 46.

Für die Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße 46 ist zur rechtlichen Regelung bereits im Jahr 2014 eine Vereinbarung geschlossen worden. Auf diese Vereinbarung vom 17.06.2014 / 18.06.2014 zwischen der Gemeinde Twist und dem Land bzgl. Neubau Knotenpunkt L 46 / Gemeindestraße zum Reiterdorf Niers / Planstraße zum zukünftigen Baugebiet wird hingewiesen. Sie bildet den rechtlichen Rahmen für die Erstellung der Anbindung. Die Anbindung wird entsprechend dieser Vereinbarung herzustellen.

Zur Anbindung des Baugebietes an die Landesstraße 46 haben die Gemeinde Twist und die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) im Jahr 2014 eine Vereinbarung abgeschlossen. Diese bildet den rechtlichen Rahmen für die Erstellung der Anbindung.

Entlang der L 46 wird bis auf den Bereich der geplanten Planstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, der außerdem mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Einmündungsbereich der Planstraße auf mind. 20 m festgesetzt wird gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße.

### **5.5.2 Innere Erschließung**

Im südlichen Geltungsbereich wird die Landesstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie verläuft weiter in westlicher und östlicher Richtung und erschließt zusätzlich äußerlich das Plangebiet. Zu weiteren inneren Erschließung werden 6 bis 8 m breite Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Eine dieser Straßenverkehrsflächen endet in einem Wendehammer mit 21 m Durchmesser.

## **5.6 Belange der Ver- und Entsorgung**

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt.

### **5.6.1 Trinkwasserversorgung**

Für die Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ mit Sitz in Geeste-Varloh zuständig. Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung wird vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt.

### **5.6.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1. Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt bzw. Gemeinde. Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des

Trink- und Abwasserverbandes (TAV) ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) möglich.

Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen sind im Zuge der Erschließung des Plangebietes bzw. im Rahmen evtl. Bauvorhaben in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitzustellen

### **5.6.3 Elektrizitätsversorgung**

Das Plangebiet liegt teilweise im 2 x 28,50 m = 57,00 m breiten Schutzstreifen der nördlich des Plangebietes verlaufenden 110 kV-Höchstspannungsfreileitung. Im Schutzstreifen erfolgt keine Bebauung. Die Fläche wird als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahme wird so erfolgen, dass die Hochspannungsleitung nicht beeinträchtigt wird.

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt.

### **5.6.4 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom, die EWE Netz AG oder andere Anbieter.

### **5.6.5 Schmutzwasserbeseitigung**

Für die Schmutzwasserentsorgung ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ mit Sitz in Geeste-Varloh zuständig. Ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz ist möglich.

In Abstimmung mit dem Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ wurde der Standort für ein Abwasserpumpwerk abgestimmt und im Bebauungsplan mit einer 4 x 5 m großen Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasserpumpstation festgesetzt. Die Abwasserpumpstation wird in einen Bereich außerhalb der Bauverbotszone verlegt. Sie ist ebenso wie die private Grünfläche (Räumstreifen) über die internen Erschließungsstraßen erreichbar.

### **5.6.6 Oberflächenentwässerung / Oberflächengewässer**

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, in dem aufgezeigt wird, wie das anfallende unbelastete Oberflächenwasser aus dem Plangebiet entwässert wird. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird das anfallende unbelastete Oberflächenwasser versickert. Das von den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in einem unterirdischen Staukanal zurückgehalten und gedrosselt der nächsten Vorflut eingeleitet.

Entlang des im westlichen Plangebiet verlaufenden Vorfluters wird ein 5,0 m breiter Räumstreifen in Form einer öffentlichen Grünfläche, die zusätzlich zugunsten des zuständigen Unterhaltungsverbandes mit einer Geh- Fahr und Leitungsrecht belegt wird, festgesetzt. Somit wird die Räumung des Entwässerungsgrabens gewährleistet.



Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) werden beachtet. Evtl. erforderliche Anträge auf Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder das Grundwasser werden im Rahmen der Erschließungsplanung beantragt.

### **5.6.7 Abfallentsorgung**

Um den Belangen der Abfallentsorgung zu entsprechen wird die Haupteerschließungsachse (HSA) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan mit einer 8,0 m breiten Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Rückwärtig gelegene Grundstücke werden mit 6,0 m breiten Stichstraßen erschlossen. An den jeweiligen Mündungsbereichen an der HSA oder Wendehammer werden Sammelplätze für die Abfallsammelbehälter im Bebauungsplan festgesetzt. Die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Sammelplätzen liegen unter 80 m, somit handelt es sich um ein vertretbares Maß. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches führt die 8,0 m breite Erschließungsachse zu einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 21,0 m, der ein Wenden ohne ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeuges ermöglicht.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland, der Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

## **5.7 Denkmalpflege**

In dem Planbereich 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 (vgl. auch Kapitel 7.1 „Bodenfunde“):

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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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).

## **6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Planungsziel wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen (siehe 4.2)

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Allgemeine Wohngebiet (WA) gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3, eine maximale Zahl der Vollgeschosse von 1 sowie eine Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

## **6.3 Baugrenze, Bauweise**

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits die städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass möglichst eine hohe Ausnutzung unter Einhaltung der erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen möglich ist.

Die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern orientiert sich an der ortsüblichen Bebauung und trägt dazu bei, eine dem ländlichen Raum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

## **6.4 Straßenverkehrsfläche**

Hierzu wird auf Kapitel 5.5 verwiesen.

## **6.5 Öffentliche und private Grünflächen**

Entlang des im Westen festgesetzten Entwässerungsgrabens wird eine private Grünfläche festgesetzt. Dieser Grünstreifen dient zusätzlich als Räumstreifen. Bei den öffentlichen Grünflächen handelt es sich um die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und den Lärmschutzwall.

## **6.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Im west- und östlichen Geltungsbereich werden die vorhandenen Gräben aus dem Bestand übernommen und mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgraben festgesetzt.

## **6.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Bei der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet. Zurzeit wird dieser Bereich als sonstige Weidefläche für Pferde genutzt. Die sonstige Weidefläche wird extensiviert, so dass eine Aufwertung um einen Wertfaktor erreicht wird. Des Weiteren wird zur Minimierung des Eingriffes der Gehölzbestand entlang des westlich verlaufenden Entwässerungsgraben als zu erhalten festgesetzt.

## **6.8 Textliche Festsetzungen**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

### **6.8.1 § 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende zulässig bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

### **6.8.2 § 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 16 BauNVO**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußboden, gemessen von Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, 0,4 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante First, darf 10,0 m nicht überschreiten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA-Gebiet maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und eine je Doppelhaushälfte zulässig.

### **6.8.3 § 3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Bereichen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraße und seitlichen Baugrenzen (bei Eckgrundstücken) sind diese Anlagen zulässig, sofern ein Grenzabstand von mindestens 1 Meter eingehalten wird. Maßgeblich für die Abgrenzung vorderer und seitlicher Baugrenzen ist die Lage der Zufahrt zum Grundstück.

### **6.8.4 § 4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu

mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern.

- Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).

Um die vorhandene lokale Population zu stabilisieren bzw. relevante Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Anlage von Extensivgrünland) mit einer Größe von 1 ha in einer Entfernung von etwa 2 km vom Plangebiet in unmittelbarer Nähe der Grenzaa für den Kiebitz herzustellen. Die Ausgleichsmaßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Fläche liegt in der Gemarkung Neuringe Flur 1 Flurstücke 308 und 396 sowie Flur 2 Flurstück 478.

### **6.8.5 § 5 Festsetzungen zum Lärmschutz**

„Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

Im Lärmpegelbereich III sind für schützenswerte Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen gesamten Bauschalldämmmaße (erf. R'w,ges) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.: erf. R'w,ges = 35 dB

Büroräume u. ä.: erf. R'w,ges = 30 dB

Lärmvorsorge - Gewerbelärm

Im gekennzeichneten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind oberhalb des Erdgeschosses an den Fassaden mit freier bzw. seitlicher Sichtverbindung zu den gewerblichen Nutzungen im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 68 zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Schlafräumen nicht zulässig. Gleichzeitig ist hier eine ausreichende Belüftung der Räume sicherzustellen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig."

#### **6.8.6 § 6 Beschränkung von Zufahrten**

Je Baugrundstück dürfen Zufahrten / Zuwegungen von den öffentlichen Verkehrswegen auf einer Länge von maximal 5,00 m versiegelt werden.

#### **6.8.7 § 7 Oberflächenentwässerung**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser ist zu versickern oder zu verrieseln.

Die befestigten Außenflächen der Grundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf benachbarte Flächen, insbesondere Verkehrsflächen, ist nicht zulässig.

### **6.9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

#### **6.9.1 § 1 Dachneigung**

Als Dachformen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-50° zulässig. Ausnahmsweise ist eine geringere Neigung oder ein Flachdach bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

## **7 HINWEISE**

### **7.1 Denkmalpflege**

- a) 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).  
Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.
- b) 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).

### **7.2 Lärmimmissionen Landesstraße 46**

Von der Landesstraße 46 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

### **7.3 Löschwasser, Brandschutz**

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt bzw. Gemeinde. Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) „Bourtanger Moor“ ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) möglich.

### **7.4 Versorgungsleitungen**

Es sind ausreichende Trassen von mind. 1,5 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung zu stellen.

### **7.5 Baumpflanzungen**

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

### **7.6 Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

#### Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

#### Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit 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 sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

### **7.7 Abfallentsorgung**

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.

### **7.8 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

## **8 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht (Teil II) verwiesen.

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **9 EINLEITUNG**

#### **9.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes**

##### **9.1.1 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Twist im Ortsteil Neuringe, nahe der Grenze zu den Niederlanden. Die Lage ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Der überwiegende Teil der Fläche wird als sonstiges Weideland (GW) genutzt, auf dem unter anderem Pferde gehalten werden. Das Plangebiet wird durch nährstoffreiche Gräben (FGR) und Strauch-Baumhecken (HFM) gegliedert. Im Süden verläuft die Landesstraße 46 (Neuringe) als überregionale Straßenverkehrsfläche. Die gesamte Straßenverkehrsfläche ist unterteilt in die Biotoptypen Straße (OVS), Weg (OVW) und artenarmer Scherrasen (GRA) als Straßenbegleitgrün.

##### **9.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Der Bebauungsplan beinhaltet im Kern folgende Ausweisungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses,
- Öffentliche und private Grünflächen, zugleich auch Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### **9.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 27.825 m<sup>2</sup>. Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 8.719 m<sup>2</sup> (6.015 m<sup>2</sup> + 2.704 m<sup>2</sup> (siehe Eingriffsbilanzierung)).

##### **9.1.4 Wirkfaktoren**

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.



**Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

**Baufeldfreimachung/Bauphase**

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden.

**Baustellenbetrieb**

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

**Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren****Flächeninanspruchnahme**

Durch diesen Bebauungsplan werden die anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, vorwiegend Acker, dauerhaft beansprucht. Durch die Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes und der Verkehrsflächen kann es zu einer Erhöhung des Pkw- und Personenverkehrs im Bereich des Plangebiets und in der näheren Umgebung kommen.

**Schallemissionen**

Zu den betriebsbedingten Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dem Allgemeinen Wohngebiet und den Verkehrsflächen zählen Schallemissionen. Der geringfügige Anstieg der Schallemission wird zu keinen nachteiligen und erheblichen Auswirkungen führen. Außerdem besteht bereits eine Vorbelastung des Plangebiets durch die bereits vorhandene angrenzende Wohnbebauung.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch diesen Bebauungsplan als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

**Tabelle 1: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan**

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenen Schutzgüter
<b>baubedingt</b>			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus Ggf. Baumaßnahmen im geologischen Untergrund	Lebensraumverlust / -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration und Verdichtung/Veränderung	Boden
	Entfernung von krautiger Vegetation (GRT/UR)	Lebensraumverlust / -degeneration	Pflanzen Tiere
<b>anlagebedingt</b>			
Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von	Tiere Pflanzen

		Lebensräumen	
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
		Ggf. Veränderung von Klimatopen	Klima
<b>betriebsbedingt</b>			
Emissionen aus Kraftfahrzeugen	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO <sub>2</sub> -Ausstoß	Menschen Gesundheit Luft
Zusätzlicher Kfz-Verkehr	geringfügige Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Zusätzliche Belastung der Umgebung	Menschen Gesundheit Tiere

## 9.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### 9.2.1 Fachgesetze

#### **Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen.

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

#### **Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

### 9.2.2 Fachplanungen

#### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) zu entnehmen (vgl. Teil I (Begründung), Kapitel 3.1).

#### **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Der Landschaftsrahmenplan enthält für den Planbereich keine besonderen Festlegungen (vgl. auch Kapitel 3.2).

#### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Angaben zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan können dem Teil I, Begründung, Kapitel 3.3 entnommen werden.

## **10 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **10.1 Beschreibung und Bewertung (Ziff. 2a der Anlage zum BauGB) mit Angaben über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Ziff. 2c der Anlage zum BauGB)**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

#### **10.1.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Das Plangebiet hat keine besondere Naherholungsbedeutung.

##### **10.1.1.1 Immissionen Landwirtschaft**

###### **Beschreibung und Bewertung**

###### **Geruchsimmissionen Tierhaltung**

Das Plangebiet liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe und eines Ponyhofes. Die Belange tierhaltender landwirtschaftlicher Betriebe sind somit betroffen, da landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung beeinträchtigt sein können.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionen durch die in der Umgebung liegenden Betriebe wurde durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen im Geruchstechnischen Bericht Nr. LG12003.2/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für das Plangebiet Nr. 85 „Neuringe Ost“ durchgeführt. Details zu vorhandenen Immissionen sowie evtl. Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe können dem Gutachten entnommen werden.

Der geruchstechnische Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass auf den meisten Flächen des Plangebietes die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen max. 10 % der Jahresstunden beträgt. Lediglich im südöstlichen Bereich erreicht die Gesamtbelastung 11 % der Jahresstunden.

###### **Geruchsimmissionen Gülleausbringung**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Düngeverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belan-

ge der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Maßnahmen sind im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht erforderlich.

#### **10.1.1.2 Immissionen aus dem Straßenverkehr**

##### **Beschreibung und Bewertung**

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm betragen bei Allgemeinen Wohngebieten 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm ausgehend von der Landesstraße 46. Hierzu wurde ein Gutachten vom Büro Zech erstellt (siehe Anlage).

Wie die Berechnungsergebnisse in dem Gutachten zeigen, wird in großen Teilen des Plangebietes der für die Tageszeit gültige schalltechnische Orientierungswert von 55 dB (A) in den typischen Außenwohnbereichen (h=2 m über Gelände) eingehalten. Im südwestlichen Geltungsbereich ist dagegen von einer Überschreitung dieses schalltechnischen Orientierungswertes auszugehen. Bezogen auf die schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräume werden im Südwesten des Plangebietes sowohl während der Tages- als auch während der Nachtzeit die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB (A) tags/nachts überschritten.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Unter Berücksichtigung der von der Ingenieurgesellschaft Zech vorgeschlagenen Maßnahmen zur Lärminderung (Lärmschutzwand/-wand), die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und festgesetzt werden, können unzumutbare Lärmbelastungen durch Verkehrslärm jedoch ausgeschlossen werden.

#### **10.1.1.3 Immissionen Gewerbe- / Freizeitlärm**

##### **Beschreibung und Bewertung**

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm betragen bei Allgemeinen Wohngebieten 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht.

Die Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmsituation wurde durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen im Schalltechnischen Bericht Nr. LL12003.1/01 im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 85 „Neuringe Ost“ durchgeführt. Detaillierte Aussagen können dem Gutachten entnommen werden.

Es wurden die Lärmsituation des Regelbetriebes und Sonderveranstaltungen im Sinne von seltenen Ereignissen im Sinne der TA Lärm auf dem Reiterhof Niersermittelt. Der Lärmschutzwand, der auf Grund der Verkehrslärmsituation als aktiver Lärmschutz festgesetzt wird, wurde bei der Ermittlung der Gewerbelärmsituation berücksichtigt. Es stellt sich heraus, dass durch die Sonderveranstaltungen, als seltene Ereignisse keine unzulässigen Geräuschimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind. Beim Regelbetrieb werden die Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) nachts in Teilbereichen überschritten.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

In den Überschreitungsbereichen wird festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschosses an den Fassenden mit freier bzw. seitlicher Sichtverbindung zu den gewerblichen Nutzungen zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Schlafräumen nicht zulässig sind. Die ausreichende Belüftung der Räume ist sicherzustellen. Es handelt sich um den im Planteil fest-

gesetzten Lärmpegelbereich III (siehe auch textliche Festsetzung § 5 Festsetzungen zum Lärmschutz).

### **10.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung**

#### **Beschreibung und Bewertung Eingriffsregelung**

Durch diesen Bebauungsplan werden die im Kapitel 9.1.1 bereits genannten Biotoptypen teilweise für die zukünftige Wohnbebauung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Des Weiteren werden eine Straßenverkehrsfläche, öffentliche und private Grünflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung für Bäume, Sträucher etc. festgesetzt. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft soll teilweise ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Die Umweltprüfung umfasst die Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter und eine Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen.

Im Plangebiet und in seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2016) wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Vegetationskundliche Detailkartierungen wurden nicht durchgeführt. Es wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Die Vorhabensplanung führt vornehmlich zum Verlust von durch Trittbelastung durch Pferdehaltung vorhandene sonstige Weideflächen (GW). Mittig im Plangebiet wird ein in Nordsüdrichtung verlaufender nährstoffreicher Graben (FGR), der von einer Baumstrauchhecke (HFM) gesäumt wird überplant. Der westlich gelegene Graben mit Baumbestand im Seitenbereich und der östlich vorhandene Graben werden aus dem Bestand übernommen.

Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Grünflächen in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Eingriffsbilanzierung unter „Ist-Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) ermittelt. Unter „Soll-Bestand“ werden die sich aufgrund der Festsetzungen ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird mit einer Versiegelung von ca. 45 % für das WA gerechnet. Dies ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 für das WA und einer zulässigen Überschreitung der Grundfläche von 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO,  $(0,3 \text{ GRZ} + (0,3 \text{ GRZ} \times 50 \%) = 45 \%$  Versiegelung). Im Bereich der Verkehrsfläche wird von einer 100 %igen Versiegelung ausgegangen.

**Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung**

<b>Ist - Bestand</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m²)</b>	<b>Bewertung/m²</b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
nährstoffreicher Graben (FGR)	1.264	3	3.792
sonstige Weidefläche (GW)	21.965	2	43.930
Strauch-Baumhecke (HFM)	1.056	3	3.168
<u>Flächenaufteilung zur Landesstraße 46:</u>			
Straße (OVS)	1.136	0	0
Weg (OVW) (Radweg parallel zu L46)	293	0	0
artenarmer Scherrasen (GRA)	2.111	1	2.111
<b>Summe</b>	<b>27.825</b>	<b>Summe</b>	<b>53.001</b>
<b>Soll - Bestand</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m²)</b>	<b>Bewertung/m²</b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO 45 % versiegelt	5.997	0	0
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO 55 % unversiegelt	7.329	1	7.329
öffentliche und private Grünflächen tlw. mit der Zweckbestimmung Spielplatz tlw. Lärmschutzwand, tlw. Räumstreifen)	2.787	1	2.787
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (als Ausgleichsfläche)	4.083	3	12.249
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (tlw. aus dem Bestand)	609	3	1.827
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (tlw. aus dem Bestand)	784	3	2.352
<u>Straßenverkehrsfläche geplant zusammengesetzt aus:</u>			
Straßenverkehrsfläche	2.696	0	0
<u>Flächenaufteilung zur Landesstraße 46 (aus dem Bestand):</u>			
Straße (OVS)	1.136	0	0
Weg (OVW) (Radweg parallel zur L46)	293	0	0
artenarmer Scherrasen (GRA)	2.111	1	2.111
<b>Summe</b>	<b>27.825</b>	<b>Summe</b>	<b>28.655</b>
<b>Kompensationsdefizit</b>			<b>24.346</b>

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 53.001 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 28.655 WE geht ein Kompensationsdefizit von 24.346 WE hervor.

### **Maßnahmen Eingriffsregelung**

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Darstellungen zur Vermeidung, Verrin-

gerung und zum Ausgleich durch diese Bauleitplanung und seiner Realisierung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG nur teilweise im Plangebiet erfolgen.

Die Ausgleichsfläche verläuft in einem ca. 28,5 m breiten Streifen im nördlichen Plangebiet im Schutzabstand zur Hochspannungsfreileitung. Die Fläche ist ca. 4.111 m<sup>2</sup> groß und soll als extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche im räumlichen Zusammenhang angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Es erfolgt die Anlage von extensivem Grünland mit angepassten Bewirtschaftungsterminen, die unter anderem auch dem Artenschutz dienen.

Die Bewirtschaftungsauflagen sind im Detail mit der UNB abzustimmen, jedoch gelten grundsätzlich nachfolgend aufgeführte Maßnahmen:

- Nutzung als Dauergrünland,
- keine Neueinsaat des Grünlands,
- Nachsaat als Übersaat (sog. „Ritzeinsaat“) ist nur mit vorheriger Genehmigung der UNB zulässig,
- landwirtschaftliche Bearbeitungsmaßnahmen wie etwa Walzen, Schleppen, Mähen oder Lockern, die der Bodenverbesserung, der Vorbereitung zur Mahd oder der Veränderung der bestehenden Vegetation dienen, sind in der Zeit zwischen dem 15.03. und 30.06. eines jeden Jahres nicht gestattet,
- keine Veränderung der Bodenoberfläche (z. B. Auffüllen von Senken),
- keine Lagerung insbesondere landwirtschaftlicher Geräte, Maschinen und Mist sowie Anlage von Silagemieten oder Futterlagerplätzen (soweit nicht zur unmittelbaren Fütterung) oder ähnliche, vergleichbare Handlungen,
- kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Klärschlamm sowie Dungstoffen aus Geflügeltierhaltung,
- eine mineralische Düngung (Erhaltungsdüngung) ist möglichst frühzeitig, spätestens bis zum 15.03. eines jeden Jahres abzuschließen (Bewirtschaftungsruhe zur Brutzeit),
- die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig bzw. bedarf der Zustimmung der UNB,
- keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Absenkung des derzeitigen Wasserstandes)
- frühester Mähtermin ist der 01.07. eines jeden Jahres. Die Fläche ist in einem Arbeitsgang von innen nach außen oder von einer Seite ausgehend zu mähen, soweit die Wetterlage dieses zulässt. Die Fläche ist nicht für das tägliche Grünfütterholen zu verwenden,
- beim 1. Schnitt ist das Mähgut von der Fläche zu entfernen (ein Abhäckseln oder Mulchen und Liegenlassen ist nicht zulässig),
- Nutzung als Weide: In der Zeit vor dem 30.06. eines jeden Jahres darf die Fläche mit höchstens 2 Stück Weidevieh je Hektar beweidet werden,
- keine Unterkopplung der Flächen,
- wird die Fläche weder als Wiese noch als Weide genutzt, so ist sie mindestens einmal jährlich bis zum 31.12. jedoch frühestens ab dem 01.07. zu mähen. Das anfallende Mähgut ist unverzüglich abzufahren. Die Fläche muss in jedem Fall zum Winter einen kurzrasigen Bewuchs aufweisen,
- aufwachsende Binsen u.a. hochwachsende Pflanzenarten sind ggf. im zeitigen Frühjahr bis zum 15.03. beispielweise mit einem Freischneider zu entfernen.

Für das übrige Kompensationsdefizit von 24.346 Werteinheiten stehen folgende Flächen zur Verfügung:

Gemarkung Neuringe  
Flur 1  
Flurstücke 308 und 396 sowie

Gemarkung Neuringe  
Flur 2  
Flurstück 478

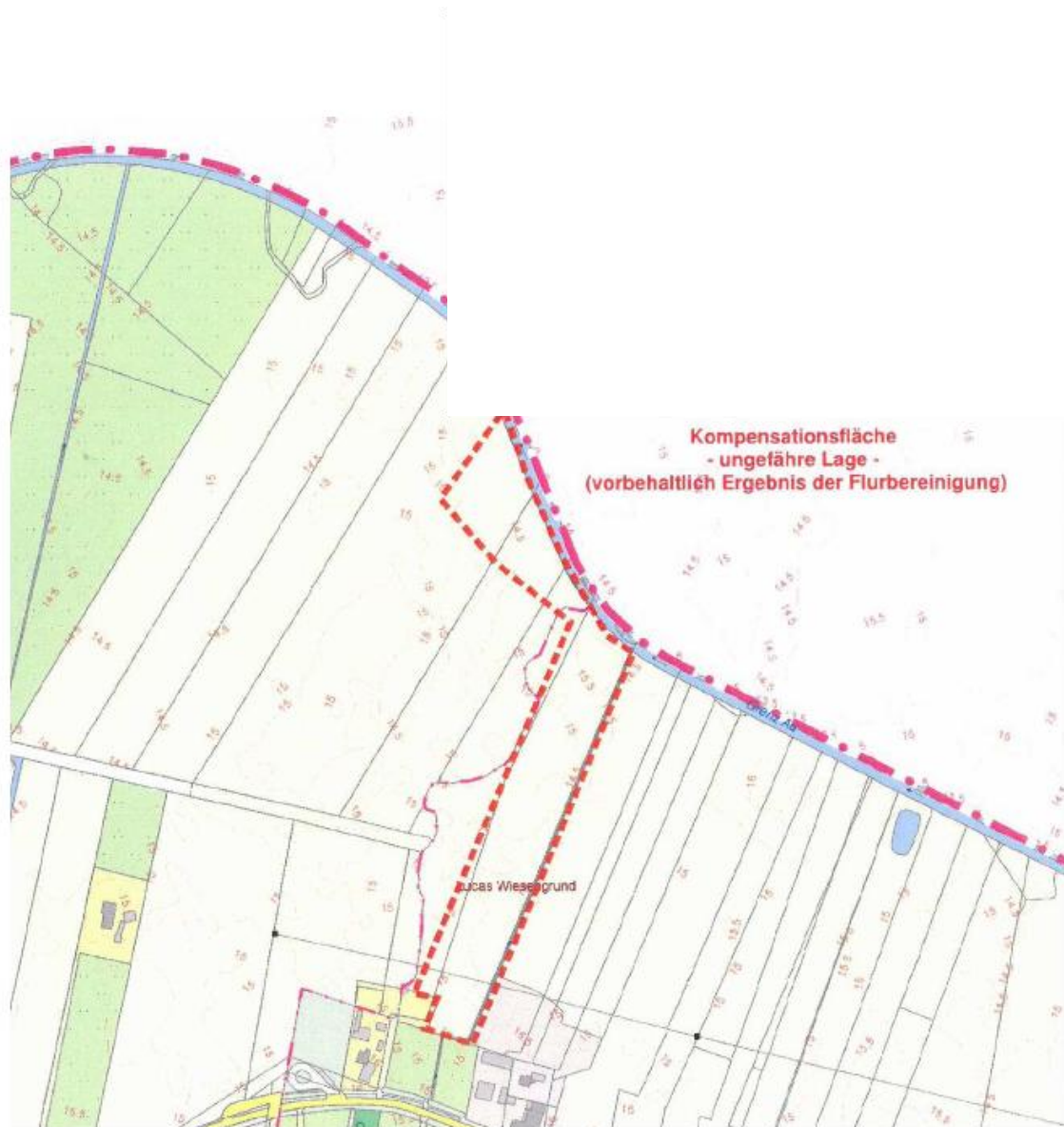
Hier ist die Anlegung eines extensiven Grünlandes mit zwei Blänken auf 11.064 m<sup>2</sup> geplant. Durch eine Aufwertung um den Faktor 2 werden somit 22.128 WE geschaffen, die multifunktional den naturschutzrechtlichen Eingriff teilweise kompensieren sowie als Ausweichbiotop für den Kiebitz dienen. Somit wird die vorhandene lokale Population stabilisiert bzw. relevante Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen. Die Ausgleichsmaßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Des Weiteren steht der gemeindliche Flächenpool in Adorf das noch restliche Kompensationsdefizit von 2.218 WE zur Verfügung. Im Kompensationsflächenkataster des Landkreises hat diese Maßnahme die Kennung Twi-038. Es handelt sich um eine insgesamt etwa 12 ha große Fläche, auf der eine natürliche Sukzession stattfindet. Es sind dort derzeit noch 58.804 WE verfügbar. Nach Abzug von den noch zu kompensierenden 2.218 WE verbleiben für zukünftige Vorhaben 56.586 WE.



**Abbildung 5: Übersichtsplan zur Kompensationsfläche in der Gemarkung Neuringe**





**Abbildung 6: Lageplan zur Kompensationsfläche in der Gemarkung Neuringe**

### **Beschreibung und Bewertung Artenschutz**

Es wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) vorgenommen (siehe Anlage), die Bestandteil der Planunterlagen ist. Auf die darin enthaltene Beschreibung und Bewertung wird verwiesen. Durch diese wird herausgestellt, dass es zu keinen erheblichen Einwirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse kommt, wenn die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden ebenfalls nicht erfüllt.

### **Maßnahmen Artenschutz:**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Vermeidungsmaßnahme V2: Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölzbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern.

Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).

Um die vorhandene lokale Population zu stabilisieren bzw. relevante Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Anlage von Extensivgrünland) mit einer Größe von 1 ha in einer Entfernung von etwa 2 km vom Plangebiet in unmittelbarer Nähe der Grenzaa für den Kiebitz vorgesehen. Die Ausgleichsmaßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Fläche liegt in der Gemarkung Neuringe Flur 1 Flurstücke 308 und 396 sowie Flur 2 Flurstück 478.

### **10.1.3 Schutzgut Fläche**

#### **Beschreibung und Bewertung**

In § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Begriffsbestimmungen enthalten. Neu aufgenommen wurde als Schutzgut die „Fläche“. Die Notwendigkeit zur Untersuchung des Flächenverbrauchs war als Teilaspekt des Schutzgutes „Boden“ zwar bereits bisher Gegenstand der UVP, durch die ausdrückliche Einbeziehung in den Schutzgüterkatalog soll das Schutzgut „Fläche“ aber eine stärkere Akzentuierung erfahren.

Das Schutzgut „Fläche“ ist ein nicht endliches Gut, d. h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche verloren. Deshalb ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Das Plangebiet unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung bzw. es werden Pferde auf ihr gehalten. Eine Vorbelastung durch versiegelte Bereich ist somit nicht vorhanden. Durch die Bewirtschaftung der Fläche mit Agrochemikalien wird die Fläche belastet.

Aus den beiden folgenden Abbildungen geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet gering ist und sich weiterhin der Versiegelungsgrad für das gesamte Stadtgebiet zwischen 5 und 10 % bewegt.

NIBIS®Kartenserver

copyright © Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 

Karteninhalt: Bodenversiegelung 2005

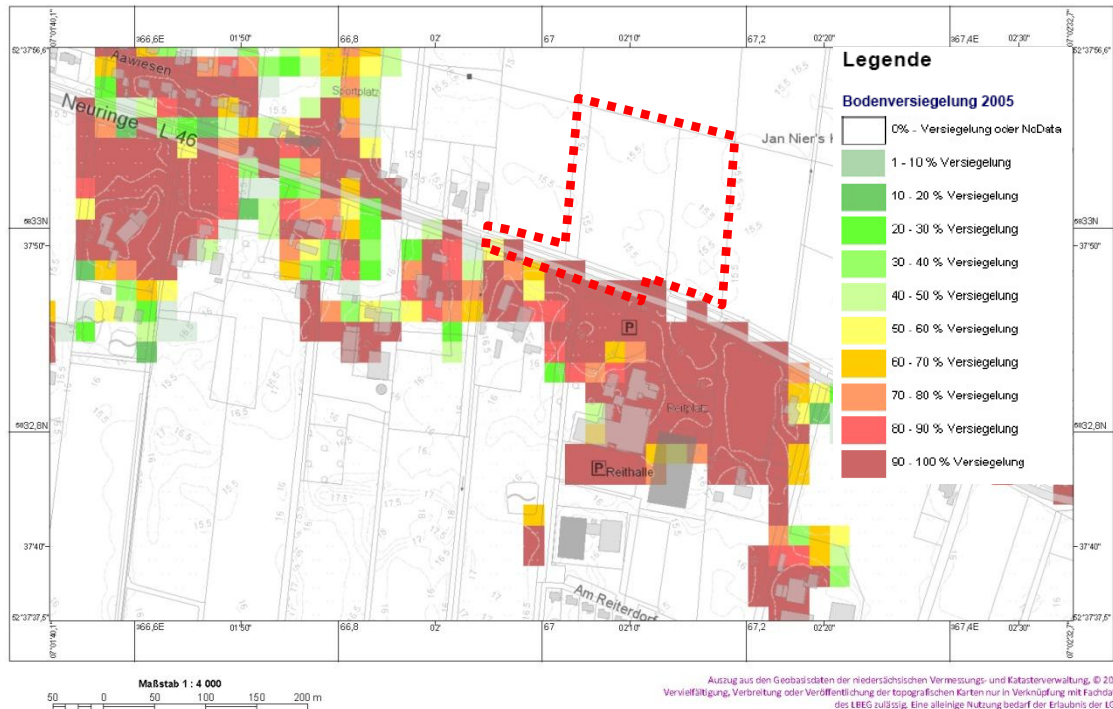


Abbildung 7: Bodenversiegelung 2005 in %, unmaßstäblich (Quelle: NIBIS-Kartenserver)

NIBIS®Kartenserver

copyright © Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 

Karteninhalt: Mittlere Versiegelung 2015 der Gemeinden in Niedersachsen

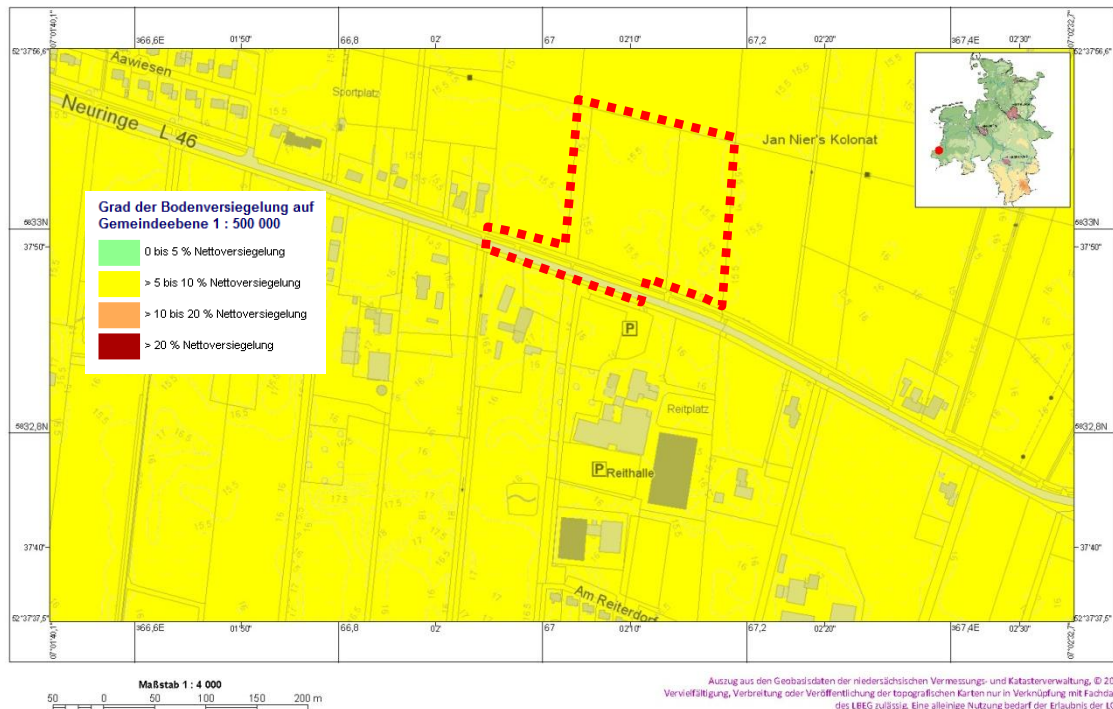


Abbildung 8: Grad der mittleren Bodenversiegelung in den Gemeinden, unmaßstäblich (Quelle: NIBIS-Kartenserver)

**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 im Bebauungsplan festgesetzt. Insofern wird für das Allgemeine Wohngebiet bereits ein geringerer Versiegelungsanteil als gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig, festgesetzt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 10.1.4 Schutzgut Boden

##### Beschreibung und Bewertung

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde, Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

NIBIS®Kartenserver

copyright © Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie



Karteninhalt: Bodenübersichtskarte (BUEK50) 1 : 50 000



Abbildung 9: Schutzgut Boden

Im Plangebiet kommt überwiegend der Bodentyp Erd-Niedermoor vor. Erd- und Mulmmoore sind durch Prozesse geprägt, die bei der Entwässerung von Mooren einsetzen. Der Boden setzt sich, schrumpft und die organische Substanz wird humifiziert. Hierdurch unterscheiden sie sich von den naturnahen Mooren. Eine detailliertere Bewertung des anstehenden Bodens wurde der geologischen Kurzbeurteilung und Empfehlung vom Sachverständigenbüro Biekötter durchgeführt. Bei den Oberböden + Grasnarbe handelt es sich um sandige (z. T. leicht schluffige) Schichten. Die tieferen Schichten sind gemischtkörnig (durchsetzt mit so genannter brauner Erde). Des Weiteren stehen sandige Fein- bis Mittlesande zum Teil schluffig in einer z. T. dichten Lagerung bis 2,70 m u GOK.

Suchräume für Schutzwürdige Böden werden lt. Datenserver nicht dargestellt.

Die Vorbelastungen der Böden des Planbereiches resultieren aus der Pferdehaltung auf einer sonstigen Weidefläche (GW). Hierdurch wird eine Trittbelastung hervorgerufen. Durch die Überplanung mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Bodenoberfläche teilweise und langfristig versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen, der Standort und die Bodenfruchtbarkeit gehen verloren.

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die Pferdehaltung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird durch diesen Bebauungsplan ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Mit den Versiegelungen, die durch die zukünftige Wohnbebauung hervorgerufen werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen (vgl. Kapitel 10.1.2) reagiert werden.

#### **10.1.5 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

##### **10.1.5.1 Grundwasser**

#### **Beschreibung und Bewertung**

Im NIBIS-Kartenserver werden für das Plangebiet folgende Angaben zum Grundwasser gemacht:

Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung:	gering
Lage der Grundwasseroberfläche:	> 12,5 m bis 15 m (NHN)
Grundwasserneubildung:	51 - 100 mm/a

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen im Maßstab 1:200.000 „Grundwasser -Grundlagen-“ wird die Gefährdung des Grundwassers mit hoch eingestuft und bei Grundwasserabsenkungen sind erhöhte Grundwasserneubildungsraten zu erwarten.

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzu-

stufen. Dies beruht auch auf die intensive Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Gräben Drainagen etc.). Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist bereits aufgrund der intensiven Nutzung und der damit verbundenen hohen Einträge beeinträchtigt. Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Wegen des engen Sachzusammenhanges wird auf die folgenden Ausführungen zum Oberflächenwasser verwiesen.

### **10.1.5.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser**

#### **Beschreibung und Bewertung**

Entlang des westlichen Geltungsbereiches verläuft ein Graben III. Ordnung, der aus dem Bestand in die Planung übernommen wird. Der mittig im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende Graben wird mit dem Allgemeinen Wohngebiet überplant. Ein weiterer Graben entlang des östlichen Geltungsbereiches liegt teilweise im Plangebiet und wird aus dem Bestand in die Planung übernommen.

Durch die zusätzlich versiegelten Flächen verringert sich bei gleichem Anfall von Oberflächenwasser die bisherige Versickerungsfläche. Da das Oberflächenwasser nicht schnell genug versickern kann erhöht sich im Umkehrschluss der Oberflächenwasserabfluss und verschärft die Abflussverhältnisse. Eine ungedrosselte Ableitung dieses zusätzlichen Oberflächenwassers in die Vorflut ist nicht zulässig.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die Entwässerung der Wohnbauflächen wird über Versickerung in den anstehenden Untergrund gewährleistet. Dazu wird Gelände mit einem entsprechend durchlässigen Boden aufgefüllt.

Das anfallende Oberflächenwasser aus den in Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsflächen soll laut Entwässerungskonzept über eine Regenwasserkanalisation mit Rückhaltefunktion (Staukanal) erfolgen. Über die geplanten Staukanäle DN 400 in den Straßentrassen soll das Wasser anschließend gedrosselt in die Vorflut des westlichen Grabens (Gewässer III. Ordnung) geleitet werden.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

Auf die Wirkungen durch die Bodenversiegelung auf das Grund- und Oberflächenwasser soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen (vgl. Kapitel 10.1.2) reagiert werden.

### **10.1.6 Schutzgut Luft und Klima**

#### **Beschreibung und Bewertung**

Nach der Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen, Bodenkundliche Standortkarte im Maßstab 1:200.000, Blatt Oldenburg liegt der Geltungsbereich innerhalb der Talauen und Moore. Klimatisch gesehen, ist abweichend von den umliegenden Klimaregionen, dieser Bereich stark von Grund- und Oberflächenwasser beeinflusst, insbesondere Nebelbildung und Spätfrostgefährdung in Abhängigkeit von Entwässerung und Luftbewegung. Die Vegetationszeit wird mit mittel bis lang ( $\varnothing$  210 – 230 Tage/Jahr).

Das lokalklimatische Verhältnis der Planfläche ist weitgehend durch die landwirtschaftliche Nutzung (Weidefläche) bestimmt. Die angrenzende Bebauung (Wohnen) besitzt einen hohen Versiegelungsanteil. Dieses ist bereits als Vorbelastung zu sehen.

Die Luftverhältnisse des Plangebietes sind durch die günstigen meteorologischen Bedingungen und durch den Grad der Industrialisierung als geringfügig belastet zu beschreiben. Es sind keine Gewerbebetriebe bekannt, die eine erhebliche Schadstoffbelastung der Luft verursachen.

Ggf. Schadstoffemissionen aus der Landwirtschaft führen punktuell zu einer Vorbelastung des Schutzgutes "Luft". Dies gilt insbesondere für die nordwestlich gelegenen Ackerflächen.

Vor dem Hintergrund der Vorhabensplanung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kaum wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein.

Aufgrund der beschriebenen klimatischen Situation sowie der Begrenzung der baulichen Verdichtung des Planbereiches sind keine erheblichen, wahrnehmbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren. Die westlich im Geltungsbereich vorhandene Gehölzstruktur bleibt erhalten.

### **10.1.7 Schutzgut Landschaft**

#### **Beschreibung und Bewertung**



Als naturräumliche Gliederung wird das Plangebiet dem Bourtanger Moor (Ziffer 2.3 LRP) zugeordnet.

*„Die westliche Begrenzung dieser Landschaftseinheit wird auf ganzer Länge von Nord nach Süd durch die Grenze zu den Niederlanden markiert.*

*Ca. 2/3 dieser Landschaftseinheit wurden ehemals von Hochmoor eingenommen, während 1/3 als Streifen parallel zum nördlichen Emstal durch Talsandflächen mit eingestreuten Niedermooren geprägt war.*

*Das Bourtanger Moor hat in den letzten 50 Jahren den tiefgreifendsten Wandel in der emsländischen Landschaft erfahren. Der*

*ehemalige große zusammenhängende Hochmoorblock wurde fast völlig abgetorft. Die Resttorfauflage wurde mit den darunterliegenden Talsanden vermischt, und auf diesen Mischkulturen entstanden Ackerflächen maschinengerechten Zuschnitts. Gegliedert ist diese sehr ebene Landschaft durch gradlinige Entwässerungsgräben und Windschutzstreifen. Vor allem im Südteil sind noch Reste von Hochmoorflächen vorhanden, zum einen als Hochmoor-Degenerationsstadien und zum anderen und weitaus großflächiger als Hochmoor-Grünland.*

*Die das nördliche Emstal begleitenden Talsandgebiete werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Die ehemals großen Niedermoorbereiche sind melioriert und werden als Intensivgrünland bewirtschaftet oder auch beackert. Natürliche und naturnahe Biotope der feuchten bis nassen Böden sind nur noch mit sehr geringen Flächenanteilen präsent. Aber auch die trockeneren Geest- und Flugsandrücken tragen überwiegend nicht mehr den natürlichen Stieleichen-Birkenwald. Für die Landwirtschaft zu trocken, wurden sie mit Kiefern und anderen Nadelhölzern aufgeforstet.“ (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland 2001)*

Das Landschaftsbild wird im Planbereich überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Pferdehaltung geprägt. Im südlichen Plangebiet verläuft teilweise die Landesstraße 46 und nördlich des Geltungsbereiches verläuft eine Höchstspannungsfreileitung, die als Vorbelastung für das Landschaftsbild herauszustellen sind. Als strukturgebende Elemente säumen Gehölze die Entwässerungsgräben. Nördlich des Plangebietes schließt sich die offene Landschaft an. Westlich des Plangebietes in ca. 80 m entfernt, schließt sich eine lockere Einzelhausbebauung an. Dazwischengelegen befindet sich eine offene Grünlandfläche. Der Reiterhof Niers liegt südlich des Plangebietes. Die neue Wohnbebauung führt die vorhandene wohnbauliche Strukturen in nördlicher Richtung fort. Es bestehen noch Sichtschutzbeziehungen durch außerhalb des Plangebietes befindliche Wohnbebauung.

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild wird mit „gering“ beurteilt. Es sind Landschaftsbildeinheiten, deren naturraumtypische Eigenarten weitgehend überformt oder zerstört worden sind, anzutreffen. In den Landschaftsbildeinheiten sind nur noch sehr geringe Anteile von natürlich wirkenden Biotoptypen vorhanden bzw. die prägenden Biotoptypen fehlen gänzlich. Der Landschaftscharakter ist durch die intensive menschliche Nutzung, in diesem Falle der wohnbaulichen und der landwirtschaftlichen Nutzung überformt bzw. vorbelastet.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **10.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Geltungsbereich 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.

Mit der Neubebauung ist eine im Sinne der Umwelteinwirkungen erhebliche Entwertung der bisher zur offenen Landschaft angelegerten Kultur- und Sachgüter verbunden.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Bebauungsplan bzw. in der Begründung ist ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufzunehmen.



## **10.2 FFH- Gebiete, EU- Vogelschutzgebiete**

Werden nicht betroffen.

## **10.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

### **10.3.1 Emissionen**

Aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mit keinen relevanten Emissionen zu rechnen. Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich.

### **10.3.2 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

### **10.3.3 Abwasserbeseitigung**

Die zukünftigen Grundstücke können an die zentrale Abwasserbeseitigung des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) „Bourtanger Moor“ angeschlossen werden, die eine ausreichende Kapazität aufweist.

## **10.4 Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie**

Es besteht die Möglichkeit, auf den Dächern Sonnenkollektoren zu installieren. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

## **10.5 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne**

Sind nicht zu berücksichtigen.

## **10.6 Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität**

Werden nicht betroffen.

## **10.7 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens ohne Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

***Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung ohne Ausgleichsmaßnahmen***

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm	●●
<b>Pflanze und Tiere</b>	Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden und Chance zur Errichtung von Potenzialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes	●
<b>Boden</b>	Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	●●
<b>Wasser</b>	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention	●●
<b>Luft und Klima</b>	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
<b>Landschaft</b>	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	●●
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern	-
<b>Wechselwirkungen</b>	Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung	-

●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● weniger erheblich/ - nicht erheblich

## 10.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z. T. bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch kann sich dieser Oberflächenwasserabfluss erhöhen. Die Versickerung bleibt jedoch gewährleistet.

**Tabelle 3: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet**

Leserichtung	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
<b>Mensch</b>		+	+	o	o	o	-	+	o
<b>Pflanzen</b>	-		+	+	o	o	o	++	o
<b>Tiere</b>	-	+		+	o	o	o	+	o
<b>Boden</b>	--	+	+		o	o	o	o	o

<b>Wasser</b>	--	o	o	+		o	o	o	o
<b>Klima</b>	-	+	+	o	o		o	+	o
<b>Luft</b>	-	+	+	o	o	+		+	o
<b>Landschaft</b>	o	++	o	o	o	+	o		+
<b>Kultur- und Sach- güter</b>	-	o	o	o	o	o	o	o	

-- stark negative Wirkung/ -negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

### 10.9 Störfallschutz (§ 1 Abs.6 Nr. 7j BauGB)

Durch den Bebauungsplan ist mit Blick auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzung zu rechnen.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist dementsprechend nicht gegeben. Somit sind keine Ausweisungen auf die oben aufgeführten Schutzgüter herauszustellen.

### 10.10 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilen:

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen von der Landesstraße (L46) innerhalb des Plangebietes,
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Emissionen,
- Berücksichtigung von Freizeit- / Gewerbelärm,
- Berücksichtigung der Eingriffsregelung,
- Berücksichtigung der Versiegelung durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Berücksichtigung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- Berücksichtigung des Oberflächenwasserabflusses / Versickerung

Grundsätzlich ist als wichtigstes Element des Vermeidungsgrundsatzes gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG die Standortwahl und u. a. der Erhalt von Strukturen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen sowie von Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften sind, hervorzuheben.

Diesem ist die Gemeinde Twist gefolgt, indem sie vornehmlich einen Landschaftsraum in Anspruch nimmt, der nicht durch empfindliche, ökologisch wertvolle Lebensraumstrukturen gekennzeichnet ist und durch angrenzende Wohnbebauung sowie die Landesstraße 46 bereits vorbelastet ist.

Allgemein sollten im Rahmen der Realisierung der Planung die zu den einzelnen Schutzgütern genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beachtet werden.

## **10.11 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **10.11.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würden weiterhin Pferde auf der sonstigen Weidefläche (GW) gehalten werden. Der Boden würde durch die Trittbelastung beeinflusst. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten.

### **10.11.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit Durchführung der Planung werden attraktive Bauflächen geschaffen, die der Bevölkerung zur Schaffung von Eigentum dienen und den Standort Twist-Nearinge Ost nachhaltig stärken. Die vorhandene Wohnbebauung wird maßvoll erweitert. Gleichzeitig sind mit der Planung die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirken sich bei Durchführung der Planung insbesondere die Versiegelung des Bodens aus. Im Zuge der Realisierung der Planung können jedoch auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung, Verbesserungen erreicht werden.

## **10.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### Standort

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund der Ausführungen in der Begründung nicht in Frage. Die bestehende Wohnbebauung wird maßvoll weiterentwickelt.

### Planinhalt

Die Gründe für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind der Begründung (Teil I) zu entnehmen.

## **11 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **11.1 Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

#### **Umweltbericht / Eingriffsregelung**

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

#### **Artenschutzprüfung (ASP)**

In Bezug auf schutzrelevante Arten wurde auf die Ausführungen der Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 85 „Nearinge Ost“ von der regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH zurückgegriffen.

**Entwässerungskonzept**

Bezüglich der schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wurde ein Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Grote, Papenburg erarbeitet. Das anfallende Oberflächenwasser im Wohngebiet kann versickert werden.

**Bodenuntersuchung**

Es wurde die geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung von der Biekötter architekten GbR aus Ibbenbüren mit stand vom 28.06.2017 erstellt, um die Versickerungsfähigkeit und den Grundwasserflurabstand innerhalb des Geltungsbereiches zu ermitteln.

**Schalltechnischer Bericht:**

Zur Ermittlung und Beurteilung potenzieller Lärmimmissionen (Verkehrslärm sowie Freizeit- / Gewerbelärm) wurde der schalltechnische Bericht Nr. LL12003.1/01 im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplangebiet Nr. 85 „Neuringe Ost“ von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen vom 13.09.2017 zugrunde gelegt. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Bei den im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegebenen Werten handelt es sich nicht um gesetzlich normierte Grenzwerte. Die DIN 18005 stellt jedoch nach der Rechtsprechung ein geeignetes Mittel zur Beurteilung des Lärms für die einzelnen Baugebiete dar.

**Geruchstechnischer Bericht:**

Zur Ermittlung und Beurteilung der Geruchssituation hervorgerufen durch landwirtschaftliche Betriebe wurde der geruchstechnische Bericht Nr. LL12003.2/01 im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplangebiet Nr. 85 „Neuringe Ost“ von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen vom 09.10.2017 zugrunde gelegt.

**Schwierigkeiten bei der Erhebung**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

**11.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde Twist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, nach der Fertigstellung der Maßnahme sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahmen überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

**11.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

In der Gemeinde Twist wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um auf die aktuellen wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Neuringe Ost“ wird als Art der baulichen Nutzung

ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Twist im Ortsteil Neuringe, nahe der Grenze zu den Niederlanden und ist ca. 27.825 m<sup>2</sup> groß.

Der überwiegende Teil der Fläche wird als sonstiges Weideland (GW) genutzt, auf dem unter anderem Pferde gehalten werden. Das Plangebiet wird durch nährstoffreiche Gräben (FGR) und Strauch-Baumhecken (HFM) gegliedert. Im Süden verläuft die Landesstraße 46 (Neuringe) als überregionale Straßenverkehrsfläche. Die gesamte Straßenverkehrsfläche ist unterteilt in die Biotoptypen Straße (OVS), Weg (OVW) und artenarmer Scherrasen (GRA) als Straßenbegleitgrün.

Aufgrund der kontinuierlichen Nachfrage an Baugrundstücken in der Ortschaft Neuringe wird mit diesem Bebauungsplan ein weiteres Allgemeines Wohngebiet (WA) mit ca. 17 Bauplätzen ausgewiesen. Hiermit kann die absehbare kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach erschlossenen Baugrundstücken in Neuringe gedeckt werden. Den Einwohnern aus der Ortschaft Neuringe und hier insbesondere der heranwachsenden Jugend können so öffentliche Baugrundstücke zu einem angemessenen Kaufpreis zur Verfügung gestellt werden.

Als zu untersuchende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind zu nennen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen,
- Immissionen Verkehrs-, Freizeit-, Gewerbelärm, Landwirtschaft

In Bezug auf Gewerbelärm sowie Straßenverkehrslärm wurden Festsetzungen zum Lärmschutz innerhalb des Plangebietes aufgenommen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden innerhalb dieses Umweltberichtes, unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **11.4 Referenzliste der Quellen**

### **Literatur und Quellen**

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen 32. Jg. Nr. 1 1-60, Hannover

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

LANDKREIS EMSLAND (2010): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. Völlig überarbeitete Auflage

### Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. **BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien „Erneuerbare-Energien-Gesetz“ (**EEG**) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr.5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technisches Regelwerk zur Gefahrstoffverordnung (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

### **Hinweise auf Internet-Adressen**

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

[http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/)

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

[http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale\\_klimapolitik/doc/5698.php](http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php)

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>



## **TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN**

### **12 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN**

Siehe Anlage.

### **13 ABWÄGUNGSERGEBNIS**

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Das Gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung.

Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in den Teilen I und II sowie oben unter Teil III Ziff. 12 dieser Begründung dargelegt. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

## 14 VERFAHREN

Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 85 „Neuringe Ost“ der Gemeinde Twist wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den 26.06.2018  
im Einvernehmen mit der Gemeinde Twist

...gez. Stelzer.....  
(regionalplan & uvp)

Twist, den 26.06.2018 (Siegel)

...gez. Schmitz.....  
Bürgermeister

---

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat am 30.11.2017 den Entwurf dieser Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Twist, den 26.06.2018 (Siegel)

...gez. Schmitz.....  
Bürgermeister

---

Der Entwurf dieser Begründung mit Umweltbericht hat mit dem Entwurf dieses Bebauungsplanes in der Zeit vom 15.02.2018 bis 16.03.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Twist, den 26.06.2018 (Siegel)

...gez. Schmitz.....  
Bürgermeister

---

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Twist, den 26.06.2018 (Siegel)

...gez. Schmitz.....  
Bürgermeister

---

Der Rat der Gemeinde Twist hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 26.06.2018 beschlossen.

Twist, den 26.06.2018 (Siegel)

...gez. Schmitz.....  
Bürgermeister