

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 88 „ZWISCHEN ALTER POSTWEG UND WESTSTRAßE“

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)

GEMEINDE TWIST

Landkreis Emsland



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Planungsunterlage	4
2	LAGE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland 2010	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
4	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
4.1	Aufgaben des Bebauungsplanes	7
4.2	Planerfordernis / Planinhalt	7
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Baugrenze, Bauweise	8
5.4	Straßenverkehrsfläche	8
5.5	Öffentliche Grünfläche	8
5.6	Öffentliche Grünfläche mit Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	8
5.7	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses.....	8
6	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	9
6.1	§ 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 4, 6 und 8 BauNVO	9
6.2	§ 2 Begrenzung der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	9
6.3	§ 3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	9
6.4	§ 4 Beschränkung von Zufahrten	10
6.5	§ 5 Widmungsverfügung	10
6.6	§ 6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen	10
7	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	10
7.1	§ 1 Dachneigung	11
7.2	§ 2 Höhe des fertigen Erdgeschossfußboden.....	11
8	HINWEISE	11
8.1	1. Bodenfunde	11
8.2	2. Landwirtschaft	11
8.3	3. Abfallentsorgung	11
9	EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	11
9.1	Belange des Naturschutzes	11
9.2	Belange des Immissionsschutzes	12
9.3	Belange der Infrastruktur.....	12
9.4	Belange der Landwirtschaft.....	12
9.5	Belange des Verkehrs.....	12
9.5.1	<i>Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen</i>	12
9.5.2	<i>Innere Erschließung</i>	12
9.6	Ver- und Entsorgung	13
9.6.1	<i>Trinkwasserversorgung</i>	13
9.6.2	<i>Löschwasserversorgung, Brandschutz</i>	13
9.6.3	<i>Elektrizitätsversorgung</i>	13
9.6.4	<i>Telekommunikation</i>	13
9.6.5	<i>Schmutzwasserbeseitigung</i>	13
9.6.6	<i>Oberflächenentwässerung / Oberflächengewässer</i>	13
9.6.7	<i>Abfallentsorgung</i>	14
9.7	Denkmalpflege	14
9.8	Belange des Artenschutzes	14
10	STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ	15
11	ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN	15
12	ABWÄGUNGSERGEBNIS	15
13	VERFAHRENSVERMERKE	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich).....	5
Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist (Geltungsbereich B-Plan Nr. 88 rot umrandet) (unmaßstäblich)	6

ANLAGEN:

- Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 88 „Zwischen Alter Postweg und Weststraße“ in der Gemeinde Twist (Gemarkung Twist, Flur 41), regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH vom 13.12.2016
- Entwässerungskonzept für die Erschließung des Plangebietes „Zwischen Alter Postweg und Weststraße“ (B-Plan Nr. 88) in der Gemeinde Twist, Landkreis Emsland, Ing.-Büro W. Grote GmbH, 10.07.2017 (inklusive Bodengutachten)
- 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

1 ALLGEMEINES

In der Gemeinde Twist wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Zwischen Alter Postweg und Weststraße“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren.

Es handelt sich um eine Maßnahmenplanung der Innenentwicklung der Gemeinde Twist. Die Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 mit Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergibt sich für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Grundfläche von 11.690 m² ($25.978 \text{ m}^2 \times (0,3 \text{ GRZ} \times 1,5) = 11.690 \text{ m}^2$). Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete). Auch werden durch die geplanten Maßnahmen keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Planung kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Damit gilt auch der Ausgleich von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 13a Abs. 4 und § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

1.1 Planungsunterlage

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 Twist, Flur 41. 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 L4-155/2016 geführt.

2 LAGE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Zwischen Alter Postweg und Weststraße“ liegt im Ortskern des Ortsteiles Schöninghsdorf in der Gemeinde Twist zwischen den Straßen „Alter Postweg“ und „Weststraße“.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland 2010

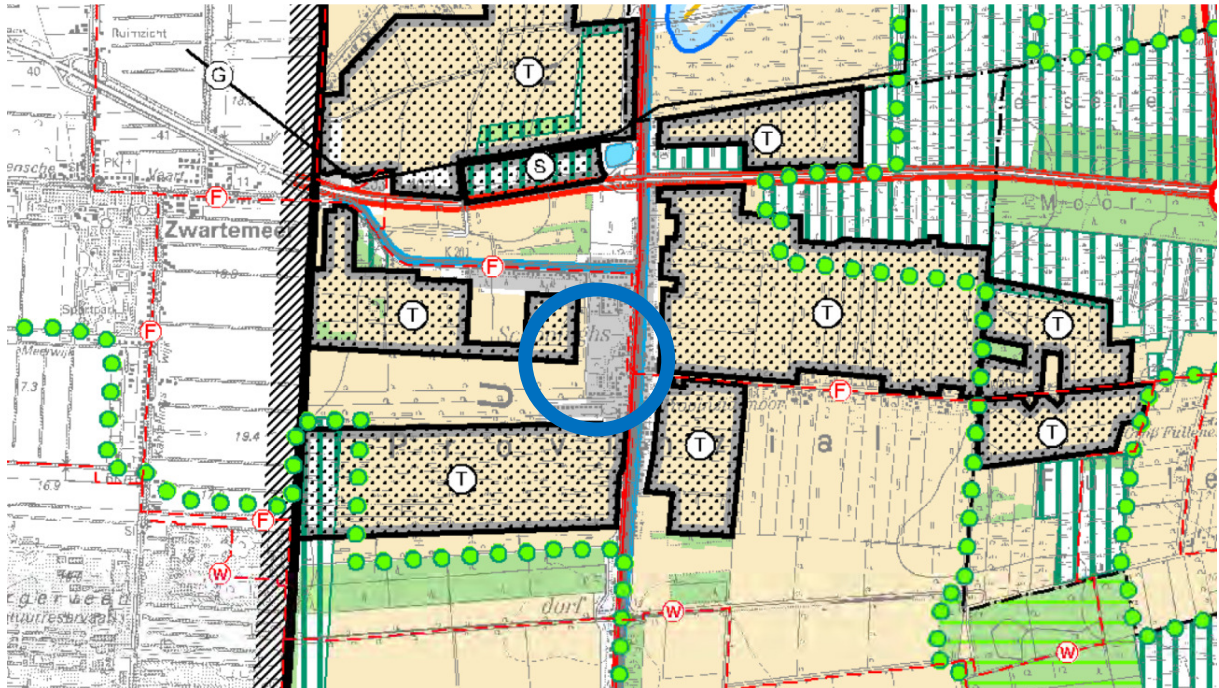


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland 2010 (RROP) wird der Geltungsbereich grau dargestellt. Diese Darstellung bedeutet, dass in diesem Bereich Bebauung vorhanden ist bzw. bauleitplanerisch gesichert ist. Im RROP wurde diese Darstellung nachrichtlich übernommen.

Im RROP ist Twist als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Twist wird als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus sowie mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten dargestellt.

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

3.2 Flächennutzungsplan

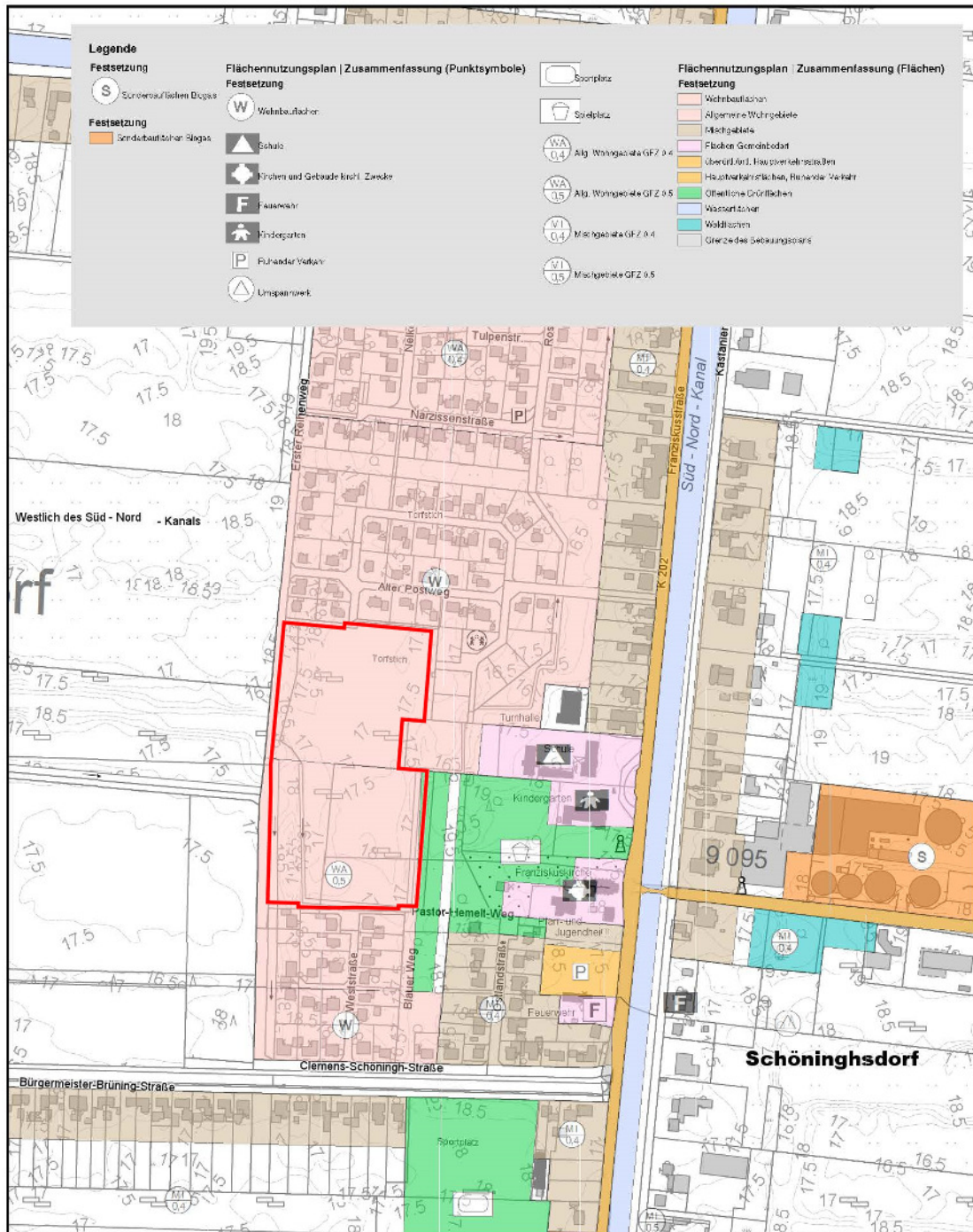


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist (Geltungsbereich B-Plan Nr. 88 rot umrandet) (unmaßstäblich)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 88 „Zwischen Alter Postweg und Weststraße“ eine Wohnbaufläche (W) und eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Damit entspricht der vorliegende Bauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplans.

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan der Gemeinde Twist (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). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

4.2 Planerfordernis / Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 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).

Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist u. a., dass durch den B-Plan kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1, Satz 4 BauGB).

Die bestehende Baulücke liegt zwischen der Straße „Alter Postweg“ im Norden und der Weststraße im Süden und ist ca. 42.309 m² groß. Um der weiterhin steigenden Nachfrage an Baugrundstücken gerecht zu werden, ist die Schließung dieser Baulücke an diesem Standort städtebaulich sinnvoll. Hierdurch kann vermieden werden, auf der „grünen Wiese“ neu zu bauen, um auch einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, den das Baugesetzbuch in § 1a fordert, Rechnung tragen zu können.

Die Gemeinde Twist hat Ende 2013 ein Baulückenkataster erarbeitet und im Internet veröffentlicht. Das Kataster weist derzeit etwa 20 Baulücken im Kern-Ortsteil von Schöninghsdorf aus, welche sich jedoch ausnahmslos im Privateigentum befinden. Trotz erheblicher Bemühungen der Gemeinde und einiger Bauinteressenten wurde seit Veröffentlichung des Baulückenkatasters kein Lückenschluss im Ortsteil Schöninghsdorf realisiert.

Um der erheblichen Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Ort nachkommen zu können, ist somit die Ausweisung von Wohnbauflächen erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortes und verfügt über direkte und kurze Wegeverbindungen zu den öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten, Kirche, Sporteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten etc). Alternative zur Verdichtung geeignete Freiflächen sind in der vorliegenden Qualität nicht vorhanden.

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Erfordernis von Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) wurde bereits unter Ziff. 4.2 dargelegt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Wohngebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 liegt unter den nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerten. Sie wurde unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Bodenversiegelung festgesetzt. Bei den angrenzenden Baugebieten hat sich gezeigt, dass auch bei einer GRZ von 0,3 noch ausreichend Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück verbleiben.

In den angrenzenden Baugebieten ist eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt. Wegen der verhältnismäßig geringen Höhe fügt sich eine solche Bebauung in die Eigenart der ländlichen Umgebung ein und trägt insbesondere in den Randbereichen zu einem schonenden Übergang zur freien Landschaft bei. Die 1-geschossige Bebauung soll sich daher innerhalb des nunmehr vorgesehenen Baugebietes fortsetzen.

5.3 Baugrenze, Bauweise

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Lediglich zu den Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen sind Abstände einzuhalten, u.a. um im Nahbereich zu den Straßenverkehrsflächen die ortstypischen Vorgartenbereiche zu erhalten.

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

5.4 Straßenverkehrsfläche

Hierzu wird auf Ziff. 9.5 verwiesen.

5.5 Öffentliche Grünfläche

Im östlichen Geltungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche aus dem Bestand übernommen und festgesetzt.

5.6 Öffentliche Grünfläche mit Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der im Westen gelegene Gehölzbestand wird zum größten Teil erhalten, damit das Plangebiet auch weiterhin in die dahinterliegende freie Landschaft eingebunden bleibt.

5.7 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Am Westrand des Plangebietes werden zwei Bereiche als „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ festgesetzt. Ein weiterer Entwässerungsgraben befindet sich im Osten des Geltungsbereiches. Beide Darstellungen werden aus dem Bestand übernommen.

Um eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung von den neuversiegelten Flächen aus dem Wohngebiet zu gewährleisten, wird das außerhalb des Geltungsbereiches gelegene vorhandenen Regenrückhaltebecken in westlicher Richtung erweitert (siehe Anlage „Entwässerungskonzept“).

6 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.

Es werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

6.1 § 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 4, 6 und 8 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.

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

Begründung:

Die genannten Nutzungsarten widersprechen auf Grund Ihrer Nutzungsintensität der beabsichtigten Schaffung eines ruhigen Wohngebietes. Die Lage und verkehrliche Anbindung des Plangebietes sprechen ebenfalls gegen die Ansiedlung dieser Nutzungen. Im Gemeindegebiet besteht ein ausreichendes Angebot an geeigneten Flächen für die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

6.2 § 2 Begrenzung der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Begründung:

Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z.B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen. Des Weiteren soll damit einer zu großen verkehrlichen Belastung entgegengewirkt werden, da jede weitere Wohneinheit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen bedeutet.

6.3 § 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 vorhandenen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraße und den seitlichen Baugrenzen (bei Eckgrundstücken) sind diese Anlagen zulässig, sofern ein Grenzabstand von mindestens 1,0 m eingehalten wird. Maßgeblich für die Abgrenzung vorderer und seitlicher Baugrenzen ist die Lage der Zufahrt zum Grundstück.

Begründung

Die Festsetzung soll in den Allgemeinen Wohngebieten wahrnehmbare Straßenrandbereiche und die Anlage durchgängiger Grüngürtel und Vorgartenbereiche (z. B. Hecken) gewährleisten.

6.4 § 4 Beschränkung von Zufahrten

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

Begründung:

Mit der Festsetzung soll der Straßenseitenraum als Grüngürtel sowie Retentions- und Versickerungsraum für Oberflächenwasser gesichert werden.

6.5 § 5 Widmungsverfügung

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfreigabe wirksam wird.

Begründung:

Zur Verleihung der öffentlich-rechtlichen Eigenschaft der Gemeindestraßen ist eine Widmung erforderlich. Die Gemeinde macht von der Ermächtigung des § 6 Abs. 5 NStrG Gebrauch, die Widmung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu verfügen.

6.6 § 6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, 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: 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 Gehölz- und Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 01. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.

7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Twist hält sich bei der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften bewusst zurück. Lediglich die folgenden gestalterischen Festsetzungen werden hierzu getroffen, um zum Erhalt und zur Verwirklichung eines einheitlichen Ortsbildes beizutragen:

7.1 § 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.

7.2 § 2 Höhe des fertigen Erdgeschossfußboden

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen von der ausgebauten Erschließungsstraße, mittig vor dem Bauvorhaben 0,4 m nicht überschreiten.

8 HINWEISE

8.1 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).

Bodenfunde und Fundstelle sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-0.

8.2 2. Landwirtschaft

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

8.3 3. 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.

9 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 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.

9.1 Belange des Naturschutzes

Die Belange des Naturschutzes sind nicht betroffen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 1a BauGB ist zudem nicht erforderlich, weil die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten. Besonders schützenswerte Tiere und Pflanzen befinden sich nicht im Plangebiet (vgl. Artenschutzprüfung Ziff. 9.8).

9.2 Belange des Immissionsschutzes

Geruchsimmissionen Tierhaltung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,23 ha mit der zukünftigen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“, liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Biogasanlagen. Die Betriebe bzw. Biogasanlagen befinden sich jedoch 360 m westlich bzw. 330 m nördlich vom Plangebiet. Die Entwicklung der einzelnen Betriebe wird durch die o. g. Planung nicht beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Abstände sind Konflikte nicht zu erwarten.

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 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. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen (s. Ziff. 8.2)

9.3 Belange der Infrastruktur

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

9.4 Belange der Landwirtschaft

Unter Kapitel 9.2, hier speziell die Erläuterungen zu den Geruchsimmissionen aus tierhaltenden Betrieben, stellt sich heraus, dass die Entwicklung der einzelnen Betriebe nicht beeinträchtigt wird.

Sofern die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der geltenden Bestimmungen (z. B. Düngerverordnung) erfolgt, sind keine Einschränkungen für die künftigen Baugrundstücke zu erwarten. Auf die Ausführungen unter Ziff. 9.2 wird verwiesen.

9.5 Belange des Verkehrs

9.5.1 Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen.

Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt bereits über die „Weststraße“ im Süden und dem „Fuchsienweg“ im Norden bzw. Osten. Überörtlich ist das Plangebiet über Gemeindestraßen an die Kreisstraße 202 angeschlossen.

9.5.2 Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung wird eine Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 6,0 m bis 8,0 m festgesetzt. Im südlichen Bereich endet die Straßenverkehrsfläche in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 24,0 m. Im nördlichen Bereich entfällt ein Wendehammer aufgrund der Schaffung einer Ringschließung (Fuchsienweg).

9.6 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.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

9.6.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ mit Sitz in Geeste-Varloh angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Straßen.

9.6.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 800 l/min in (48 m³/h) möglich.

Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden wird so gewählt, dass 150 m nicht überschritten werden. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeinde-/ Ortsbrandmeister festgelegt.

9.6.3 Elektrizitätsversorgung

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

9.6.4 Telekommunikation

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

9.6.5 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.

9.6.6 Oberflächenentwässerung / Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich mehrere Entwässerungsgräben. Diese werden aus dem Bestand übernommen und als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgraben festgesetzt.

Mittig im östlichen Randbereich des Geltungsbereiches wird eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt, um das unbelastete, anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäß bzw. gedrosselt in die nächste Vorflut einzuleiten. Das vorhandene Regenrückhaltebecken wird hierfür in westlicher Richtung erweitert. Die Maßnahme wurde bereits mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Dem Entwässerungskonzept können weitere Details entnommen werden (siehe Anlage).

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.

9.6.7 Abfallentsorgung

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.

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.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

9.7 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 werden daher folgende Hinweise aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstelle sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-0.

9.8 Belange des Artenschutzes

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Detailliertere Aussagen in Bezug auf den Artenschutz können der Artenschutzprüfung entnommen werden (siehe Anlage Artenschutzprüfung).

10 STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ

Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	6.051 m ²
Allgemeines Wohngebiet	25.978 m ²
Grünfläche öffentlich	5.687 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgraben und Regenrückhaltebecken	2.914 m ² und 1.279 m ²
Gesamtfläche	42.309 m²

11 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN

Siehe Anlage.

12 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 dieser Begründung sowie unter Ziff. 11 dieser Begründung dargelegt. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge zu beschließen.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 88 „Zwischen Alter Postweg und Weststraße“ der Gemeinde Twist wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 14.12.2017


.....
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Twist

Twist, den 14.12.2017

.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat am 15.06.2017 den Entwurf dieser Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Twist, den 14.12.2017

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung ~~mit Umweltbericht~~ hat mit dem Entwurf dieses Bebauungsplanes in der Zeit vom 09.08.2017 bis 11.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-
gelegen.

Twist, den 14.12.2017

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Twist hat diese Begründung ~~mit Umweltbericht~~ in seiner Sitzung am 14.12.2017 beschlossen.

Twist, den 14.12.2017

.....
Bürgermeister