

Gemeinde Twist

Landkreis Emsland

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 81

“Erweiterung Adorf“

nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

Dezember 2011



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG		4
1.	EINLEITUNG	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes	4
1.4	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen.....	4
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange	7
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
4.2	Baugrenzen.....	9
4.3	Verkehrsflächen	10
4.4	Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen	10
4.5	Aufhebung von Vorschriften	10
4.6	Städtebauliche Übersichtsdaten	11
4.7	Örtliche Bauvorschriften	11
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	11
5.1	Ver- und Entsorgung	11
5.2	Hinweise.....	12
5.3	Daten zum Verfahrensablauf.....	13



TEIL II – UMWELTBERICHT	14
1 EINLEITUNG	14
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	14
1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	14
1.2.1 Biotopschutz.....	14
1.2.2 Artenschutz	14
1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen.....	15
2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	17
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	17
2.1.2 Boden.....	18
2.1.2 Wasser.....	18
2.1.3 Luft.....	18
2.1.4 Klima	19
2.1.5 Landschaft	19
2.1.6 Mensch	19
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	19
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft .	20
2.3.2 Mensch	20
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	20
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	21
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	23
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten.....	23
3.1.1 Verwendete Verfahren	23
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	23
3.2 Maßnahmen zur Überwachung	23
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

ANLAGEN

Übersichtsplan Bestand und Restriktionen

Städtebauliches Konzept

Biototypen und Nutzungen



TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Twist hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Wohngebietes im Ortsteil Adorf zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 81 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Adorf, nördlich der Gemeindestraße Brückenstraße und südlich der Gemeindestraße Adorf. Parallel zur Brückenstraße verlaufen der Süd-Nord-Kanal und die Georgsdorfer Straße (K 202).

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Östlich, südlich und südwestlich grenzen Wohngrundstücke an. Die Grundstücke im Osten sind randlich durch eine Gehölzpflanzung eingefasst. Das Wohngebiet ist durch die Straße „Am Dreieck“ verkehrlich an die Brückenstraße angebunden und hat eine fußläufige Anbindung an das Plangebiet. Das südwestliche Wohngebiet ist durch den Marderweg an die Brückenstraße angebunden und bietet durch die Stichstraße „Am Fuchsbau“ einen Anschlusspunkt für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes. Die bisher nur provisorisch hergestellte Wendeanlage befindet sich im Geltungsbereich des Plangebietes.

Nördlich und westlich sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 umfasst das Flurstück 208 in einer Größe von ca. 17.800 qm.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

☐ Landes-Raumordnungsprogramm

Das LROP Niedersachsen aus dem Jahre 2008 ordnet die Flächen im Plangebiet einem Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung zu.

□ Regionales Raumordnungsprogramm

Durch das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 für den Landkreis Emsland wird die Gemeinde Twist als Grundzentrum dem ländlichen Raum zugeordnet. Der Ortsteil Adorf liegt südlich des Grundzentrums.

Das Plangebiet ist nach dem RROP 2011 größtenteils einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft zuzuordnen. Teile des Plangebietes gehören zu Siedlungsflächen, die bauleitplanerisch gesichert sind.

□ Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist aus dem Jahre 1977 stellt für den Planbereich Wohnbauflächen dar.

Nördlich, östlich, südlich und südwestlich grenzen ebenfalls Wohnbauflächen an. Parallel zur Brückenstraße und zur K 202 sind überwiegend gemischte Bauflächen (MD) dargestellt. Gleiches gilt auch für den Bereich nordöstlich der Gemeindestraße Adorf. Des Weiteren sind einige Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kirche) dargestellt.

□ Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt überwiegend kein Bebauungsplan.

Im Südwesten gilt der Bebauungsplan Nr. 49. Hier sind ebenfalls Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,4. Es sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Zur Erschließung des Wohngebietes sind mehrere Stichstraßen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In Richtung Nordosten schließt eine Verkehrsfläche an das Plangebiet an. Die Wendeanlage mit einem Fuß- und Radweg wird von Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 überlagert.

Östlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 35 mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,5 mit maximal einem Vollgeschoss. Zudem ist eine Stichstraße mit fußläufiger Anbindung an die Straße Adorf und in das Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

□ Satzungen

Im nordwestlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 35 gilt eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs.6 BauGB.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Twist hat die Absicht, zur Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteiles Adorf Baugrundstücke für Einfamilienhäuser anzubieten. Daher soll die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche auf dem Flurstück 208 im Anschluss an die Wohnsiedlungen im Bereich „Am Dreieck“ und „Am Fuchsbau“ als Bauland entwickelt werden.

Für die Aufteilung der Flächen im Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept in 2 Varianten entwickelt. In einer Variante wurden Gartenflächen von zwei Grundstücken an der Brückenstraße in die Planung mit einbezogen. Im Planentwurf wird die Variante ohne die Gartenflächen weiter verfolgt. Hier liegt folgendes städtebauliches Konzept zugrunde:



Das Konzept sieht eine verkehrliche Anbindung an die Brückenstraße in Verlängerung der Straße „Am Fuchsbau“ im B-Plan Nr. 49 vor. Hierzu ist eine Stichstraße mit einer Wendeanlage für Müllfahrzeuge mit einem Durchmesser von 18 m im Norden, einem Platz im Süden und einem Versatz in der Mitte vorgesehen. Zur Straße „Am Dreieck“ im B-Plan Nr. 35 ist eine fußläufige Verbindung an den vorhandenen Fußweg geplant. Von hier aus erfolgt die fußläufige Anbindung in das Wohngebiet des B-Planes Nr. 35. Im Südwesten wird der Fuß- und Radweg aus dem B-Plan Nr. 49 übernommen. Die im B-Plan Nr. 49 festgesetzte Wendeanlage am Ende der Straße „Am Fuchsbau“ kann entfallen, da hier der Anschluss der Planstraße in das Bebauungsplangebiet Nr. 81 erfolgt.

Das Konzept enthält 17 Grundstücke mit unterschiedlichen Größen. Kleinere Grundstücke sind ca. 720 bis 830 qm groß. Größere Grundstücke sind ca. 870 bis 950 qm groß. In einigen Bereichen sind Grundstücksgrößen bis zu 1.150 qm vorhanden.

Die Grundstücke sollen zur freien Landschaft durch eine Gehölzpflanzung eingefasst werden. Im Südwesten ist eine Grünfläche vorgesehen, unter der ein geschlossenes Regenrückhaltebecken angelegt werden soll.

Zur Umsetzung der Planungsziele stellt die Gemeinde den B-Plan Nr. 81 auf. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Twist hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Von privater Seite liegen keine Stellungnahmen vor.

Die Anregungen und Hinweise der Fachbehörden werden wie folgt behandelt.

- Die Anregungen und Hinweise des Landkreises Emsland und des Vechteverbandes (Unterhaltungs- u. Landschaftspflegeverband) zur Wasserwirtschaft werden berücksichtigt; ein Entwässerungskonzept wird derzeit erstellt.
- Die Anregungen und Hinweise des Landkreises Emsland zur Abfallwirtschaft werden berücksichtigt; es wird ein 18 m großer Wendeplatz vorgesehen. Sämtliche Grundstücke liegen direkt an der Erschließungsstraße.
- Die Hinweise der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
- Die Hinweise des Polizeikommissariats Meppen zur Kriminalprävention werden zur Kenntnis genommen.
- Die Hinweise des TAV „Bourtanger Moor“ zur Ver- und Entsorgung werden beachtet.
- Die Hinweise der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Nach Auswertung der Anregungen erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Von privater Seite sind Anregungen von den nördlich und westlich des Plangebietes betroffenen Flächeneigentümern in Bezug auf die Entwässerung und die Freihaltung der Ränder von Bepflanzung eingegangen. Diese wurden den Anliegern in den Grundstückskaufverträgen seinerzeit vertraglich zugesichert. Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Auf den 3 m breiten Pflanzstreifen am nördlichen Plangebietsrand wird verzichtet, da ein Pflanzstreifen zur Abschirmung des Siedlungsrandes hier nicht zwingend erforderlich ist. Durch die Ausweisung der Planstraße bis zum nördlichen Siedlungsrand ist erkennbar, dass eine Siedlungserweiterung nach Norden grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist. Daher ist der Pflanzstreifen hier entbehrlich. An der westlichen Grenze des Plangebietes wird der Pflanzstreifen von 5 m auf 4 m reduziert und von der Grundstücksgrenze abgerückt. Der hierdurch verbleibende Abstandsstreifen an der Grenze in 3 m Breite wird als Grünfläche ohne Bepflanzung ausgewiesen. Innerhalb dieses Streifens wird eine Mulde angelegt und das anfallende Oberflächenwasser nach Süden abgeführt. Da sich durch die Mulde die nutzbare Grundstückstiefe westlich der Planstraße reduziert, wird die Planstraße um ca. 2 m nach Osten verschoben, um eine gleichmäßige Grundstückstiefe beidseitig der Planstraße zu erzielen. Die Grundzüge der Planung werden durch die geringfügigen Verschiebungen und den Wegfall des nördlichen Pflanzstreifens nicht berührt, die Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft ist durch den westlichen Pflanzstreifen nach wie vor gesichert.

Von den Behörden sind drei Stellungnahmen mit Hinweise eingegangen.

- Das Polizeikommissariat Meppen hat die Hinweise zur Kriminalprävention wiederholt; diese werden zur Kenntnis genommen.
- Die Hinweise des TAV „Bourtanger Moor“ zur Löschwasserversorgung und zu den Trassenbereiten für die Versorgungsanlagen werden beachtet. Die Trassenbreiten der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend. Die Löschwasserversorgung wird in der Erschließungsplanung geregelt.
- Die Hinweise der RWE Westfalen-Weser-Ems Verteilnetz GmbH zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

□ Belange der Raumordnung

Das Plangebiet ist nach dem RROP 2011 einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft zuzuordnen. Dieses wird aber für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt, zudem sind im Gemeindegebiet ausreichend landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen vorhanden, so dass der Vorsorgegedanke nicht berührt wird. Landwirtschaftliche Belange stehen dieser Planung somit nicht entgegen.

Ehemals gehörte das Plangebiet zu einem Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (Torf). Der Torf wurde abgebaut und wirtschaftlich verwertet.



□ **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Brückenstraße ist durch die Verlängerung der Straße „Am Fuchsbau“ und den „Marderweg“ gesichert. Die Brückenstraße bindet an die Kreisstraße K 202 an und sichert eine Einbindung in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Des Weiteren wird durch Fuß- und Radwege die fußläufige Vernetzung zwischen der Brückenstraße und der Straße Adorf und somit zwischen den vorhandenen Baugebieten und dem Plangebiet gewährleistet.

□ **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die geplante Wohnbebauung hat den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes mit schalltechnischen Orientierungswerten bzw. Richtwerten von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A).

Gewerbebetriebe sind im näheren Umfeld nicht vorhanden, so dass diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Kreisstraße K 202 mit der Funktion entsprechenden Verkehrsbelastung ist ca. 100 m entfernt und darüber hinaus durch vorhandene Bebauung abgeschirmt, so dass Auswirkungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten sind.

□ **Belange von Natur und Landschaft**

Der südliche Teil des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan Nr. 49 überplant, der hier einen Fuß- und Radweg, Verkehrsfläche sowie öffentliche Grünflächen festsetzt. Das übrige Plangebiet wird nach Torfabbau landwirtschaftlich genutzt (Acker, Ruderalflur).

Eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt oder die Landschaft besteht nicht. Angrenzend finden sich Siedlungsteile von Adorf im Süden und Osten, nach Norden und Westen hin liegt offene landwirtschaftlich geprägte Landschaft.

Die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bestehen hauptsächlich in der Einschränkung des Biotopverbundes sowie in der zulässigen zusätzlichen Bodenversiegelung.

Innergebietlich wird ein Teilausgleich durch eine Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen erreicht. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden außerhalb des Plangebietes im Flächenpool Neuringe ausgeglichen.

Zur Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen wird die Gemeinde die Hinweise der zuständigen Behörden auswerten und eine Ortsbegehung durchführen.

□ **Belange der Wasserwirtschaft**

Die zusätzliche Versiegelung erfordert den Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ soll eine unterirdische, geschlossene Rückhaltung hergestellt werden. Hierzu wird derzeit ein Entwässerungskonzept erstellt.

□ **Belange der Landwirtschaft**

Landwirtschaftliche Betriebe mit emittierender Tierhaltung sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsimmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden. Die landwirtschaftlichen Flächen werden in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt.

□ Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan Nr. 81 auf, um zur Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteiles Adorf Baugrundstücke für Einfamilienhäuser anzubieten.

Der südliche Teil des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan Nr. 49 überplant, der hier einen Fuß- und Radweg, Verkehrsfläche sowie öffentliche Grünflächen festsetzt. Das übrige Plangebiet wird nach Torfabbau landwirtschaftlich genutzt (Acker, Ruderalflur).

Eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt oder die Landschaft besteht nicht. Angrenzend finden sich Siedlungsteile von Adorf im Süden und Osten, nach Norden und Westen hin liegt offene landwirtschaftlich geprägte Landschaft.

Die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bestehen hauptsächlich in der Einschränkung des Biotopverbundes sowie in der zulässigen zusätzlichen Bodenversiegelung.

Innergebietlich wird ein Teilausgleich durch eine Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen erreicht. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden außerhalb des Plangebietes im Flächenpool Neuringe ausgeglichen.

Zur Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen wird die Gemeinde die Hinweise der zuständigen Behörden auswerten und eine Ortsbegehung durchführen.

Im Rahmen der Abwägung kommt die Gemeinde Twist zum Ergebnis, dass die Belange der Siedlungsentwicklung höher zu gewichten sind als die Belange des Naturhaushaltes. Die Gemeinde nimmt den Eingriff in Kauf, zumal sowohl inner- als auch außergebietliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Flächen für die geplanten Einfamilienhausgrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Da hier vorrangig eine Wohnnutzung entstehen soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Im Plangebiet soll eine lockere Einfamilienhausbebauung entstehen. Daher wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse in offener Bauweise zulässig. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.

4.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen halten zu den öffentlichen Straßen und Grünflächen wird einen Abstand von 3 m bis 5 m ein.



Die straßenseitigen Randbereiche sollen von einer Bebauung frei bleiben und nach Möglichkeit gärtnerisch gestaltet werden. Daher sind überdachte Stellplätze und Garagen i.S. von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zwischen den vorderen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Planstraße nicht zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, sofern sie innerhalb der nicht überbaubaren seitlichen Grundstücksflächen errichtet werden, müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,00 m zu den Straßenverkehrsflächen einhalten. Für die Abgrenzung von vorderen und seitlichen Grundstücksflächen ist die Zufahrt zum Grundstück maßgeblich.

4.3 Verkehrsflächen

Für die Erschließung der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird eine 8 m breite Planstraße mit Wendeanlage in 18 m Durchmesser als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Weitere Verkehrsflächen in 3 m Breite sichern die Erschließung durch Fuß- und Radwege.

4.4 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

Im Südwesten wird eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen, um Regenrückhaltmaßnahmen aufzunehmen. Hier soll ein unterirdisches geschlossenes Rückhaltebecken eingebaut werden.

Zur Sicherung einer randlichen Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft wird gemäß § 25 a BauGB eine öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in 4 m Breite an westlichen Plangebietsrand festgesetzt. Des weiteren wird nördlich und westlich eine 3 m breite öffentliche Grünfläche als Abstandsfläche zu den landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen. Im westlichen Randstreifen ist eine Mulde zur Ableitung des anfallenden Oberflächen herzustellen.

4.5 Aufhebung von Vorschriften

Mit diesen textlichen Festsetzungen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49, soweit sie von diesem Geltungsbereich berührt werden, aufgehoben.

4.6 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Gesamtfläche	17.800 m²
Allgemeines Wohngebiet	13.205 m ²
Verkehrsfläche (Straße)	2.155 m ²
Verkehrsfläche Fuß und Radweg	260 m ²
Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltung)	650 m ²
Öffentliche Grünfläche (Anpflanzung)	750 m ²
Öffentliche Grünfläche (Randstreifen)	780 m ²

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung der geplanten Neubebauung in die vorhandene Bebauungsstruktur werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt.

Die Sockelhöhe wird auf maximal 0,40 m über Straßenniveau begrenzt, um das ortstypische Höhenniveau der Gebäude zu sichern.

Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 15° bis 50 ° festgesetzt, da die regionstypische Dachlandschaft durch geneigte Dächer geprägt ist. Nebengebäude sind auch mit abweichender Dachneigung oder Flachdach zulässig. Nebengebäude haben aufgrund ihres geringeren räumlichen Umfangs keinen so starken Einfluss auf das Ortsbild wie die Hauptgebäude, so dass eine Vorschrift zur Dachneigung nicht erforderlich ist. Im Übrigen sind im Siedlungsraum bereits Nebenanlagen mit Flachdächern und geringer Dachneigung vorhanden.

Für untergeordnete Bauteile sind Ausnahmen von den Bauvorschriften zulässig, da diese ebenfalls aufgrund ihres geringen Umgangs keine starke Wirkung auf das Ortsbild haben.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

Elektrizität: Die Versorgung mit Strom kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der Anbieter erfolgen.

Wasserversorgung: Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Trink- und Abwasserverband TAV „Bourtanger Moor“.

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



Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Gemeinde.

Das Plangebiet wird mit einer Trinkwasserleitung DN 80 erschlossen. Aus dem geplanten Hydrant DN 80 ist zurzeit eine Entnahmemenge von 400 l/min. (24 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt durch Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation des Trink- und Abwasserbeschaffungsverbandes Bourtanger Moor.

Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Die Anwohner müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

5.2 Hinweise

□ Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

□ Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen durch Altstandorte o.a.) oder Bodenverfüllungen mit Abfallstoffen (Altablagerungen) zutage treten, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser u. Bodenschutz, unverzüglich zu benachrichtigen.

□ Landwirtschaft

Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftliche Flächen entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen.



5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	23.04.2009
Ortsübliche Bekanntmachung	02.05.2009
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	10.05.2010
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	01.11.2010
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	29.09.2011
Ortsübliche Bekanntmachung	17.10.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	28.10.2011 – 28.11.2011
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	17.10.2011
Satzungsbeschluss durch den Rat	14.12.2011

Twist, den 14. Dezember 2011

gez.

Bürgermeister



TEIL II – UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Gesamtfläche	17.800 m²
Allgemeines Wohngebiet	13.205 m ²
Verkehrsfläche (Straße)	2.155 m ²
Verkehrsfläche Fuß und Radweg	260 m ²
Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltung)	650 m ²
Öffentliche Grünfläche (Anpflanzung)	750 m ²
Öffentliche Grünfläche (Randstreifen)	780 m ²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Biotopschutz

Im und beim Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

1.2.2 Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).¹

¹ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und kommen auf der Ausführungsebene zum Tragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

□ Situation im Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich als offene Ackerfläche dar, die im Süden und Osten direkt, im Norden mit etwas Abstand von Siedlungsbereichen umgeben ist. Auf Grund der Siedlungsnähe ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet von Vogelarten des Offenlandes als Bruthabitat genutzt wird. Am Außenrand des bestehenden Wohngebietes östlich des Plangebietes sind Gehölze vorhanden, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten (Siedlungsarten) sein können. Weiterhin ist es möglich, dass hier ein Jagdkorridor von Fledermäusen verläuft. Da weder geeignete Laichgewässer noch Landlebensräume vorliegen, wird nicht davon ausgegangen, dass das Plangebiet Lebensraum von Amphibien ist.

□ Fazit

Eine artenschutzrechtliche Auswirkung der Planung wird nicht prognostiziert, da

- (gefährdete) Offenlandvogelarten im Plangebiet nicht ihre Brutplätze haben,
- die siedlungstoleranten Vogelarten nicht erheblich gestört werden,
- der ggf. vorhandene Jagdkorridor für Fledermäuse artenschutzrechtlich nicht relevant ist,
- Amphibien nicht betroffen sind.

1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand wird bei Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht erfüllt.



Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
<p>§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind 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.</p>	<p>Die Gemeinde Twist berücksichtigt diese Ziel. Der Geltungsbereich liegt am Siedlungsrand und berücksichtigt vorhandene Siedlungsstrukturen der Umgebung.</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Planung entspricht diesem Ziel insofern als als innergebietlicher Ausgleich Gehölzpflanzungen aus standortgerechten und heimischen Arten festgesetzt werden.</p> <p>Für die nicht vermeidbaren und nicht im Plangebiet ausgleichbaren verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen wird ein außergebietlicher Ausgleich vorgenommen.</p>



Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Für die nicht vermeidbaren und nicht im Plangebiet ausgleichbaren verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen wird ein außergebietlicher Ausgleich vorgenommen.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Die Planung berücksichtigt dieses Ziel durch die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens, da eine Versickerung nicht gewährleistet ist. Durch die Regenrückhaltung wird eine nachteilige Auswirkung auf die Vorflut und die Gewässerökosysteme vermieden.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Schädliche Einwirkungen durch Lärm auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Durch das Plangebiet werden keine schädlichen Emissionen verursacht.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet sekundärer Planungspriorität.	Anforderungen an die Planung ergeben sich hieraus nicht.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pflanzen (Biotoptypen)

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammen gefasst und beschrieben. Bei der örtlichen Bestandsaufnahme im Juli 2010 wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:



Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Sonstige Vegetation auf entwässertem Moor	MDS	Auf der Fläche ist eine halbruderale Staudenflur feuchter Standorte aufgewachsen. Kennzeichnende Arten sind Brennnessel, Flatterbinse, Kamille, Weidenröschen, Birken-Jungwuchs. Als Folgenutzung für den Torfabbau ist landwirtschaftliche Nutzung festgelegt.
Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	Auf einem unbebauten Grundstück hat sich eine Vegetation entwickelt, die von Rotem Straußgras, Knäuelgras, Quecke und Kräutern gekennzeichnet ist. Dieser Bereich wird vom Bebauungsplan Nr. 49 überplant.
Weihnachtsbaumplantage	EBW	Auf einem unbebauten Grundstück im südlichen Plangebiet sind Fichten angepflanzt. Dieser Bereich wird vom Bebauungsplan Nr. 49 überplant.
Sonstige Befestigte Fläche	OFZ	Der Wendepunkt im südlichen Plangebiet ist als provisorische Fläche ausgestaltet und mit einer Schotterdecke befestigt. Dieser Bereich wird vom Bebauungsplan Nr. 49 überplant.

Das Plangebiet wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49 überlagert, der im südlichen Plangebiet öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen festsetzt.

2.1.2 Boden

Das Plangebiet liegt im Hochmoorbereich. Kennzeichnende Bodenart ist Hochmoortorf.

2.1.2 Wasser

Die Grundwasserstände im Hochmoortorfbereich liegen zwischen 4 dm und 18 dm unter Geländeoberkante. Die Grundwasserneubildung beträgt 0 - 50 mm/Jahr und ist damit sehr niedrig.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

2.1.3 Luft

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

2.1.4 Klima

Das Plangebiet liegt in der klimatisch gemäßigten Zone, im Grenzbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Bereich. Das Klima ist gekennzeichnet durch milde Winter und mäßig warme Sommer, bei geringer Tages- und Jahresschwankung der Temperatur. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei etwa 8,5° C bis 9,5 °C.

Es treten im allgemeinen relativ hohe Windgeschwindigkeiten auf. Der Wind weht überwiegend aus westlichen Richtungen. Im Frühjahr und Sommer überwiegend westliche und nordwestliche Winde und im Herbst und Winter herrschen südwestliche Winde vor.

Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen zwischen 650 und 750 mm.

Das örtliche Klima wird durch die Vegetation und Nutzung bestimmt. Die versiegelten Flächen wirken als Belastungsflächen durch die Wärmespeicherung, während die bewachsenen Flächen eine Ausgleichsfunktion durch nächtliche Kaltluftbildung haben.

2.1.5 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die Lage am Ortsrand mit Blick auf die angrenzende weite landwirtschaftlich geprägte Landschaft bestimmt. Der bisherige Siedlungsrand von Adorf ist mit Gehölzen eingefasst. Die ursprüngliche Siedlungsform entlang der Kanäle wird zunehmend aufgebrochen, in Adorf deutlich an der allmählichen Auffüllung des Dreiecks zwischen der Straße Adorf und der Brückenstraße.

2.1.6 Mensch

☐ Gesundheit

Es sind keine schädlichen Belastungen des Plangebietes mit Schall- oder Geruchsimmissionen bekannt.

☐ Erholung

Das Plangebiet weist keine Erholungsfunktion auf.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Südlich des Plangebietes befindet sich der denkmalgeschützte Süd-Nord-Kanal aus dem Jahre 1871/72. mit Treidelpfaden, Wallböschungen und Alleen (NLD Denkmal-Nr. 454054.00001). Auswirkungen auf den Umgebungsschutz dieses Baudenkmales (§ 8 NDSchG) bestehen nicht. Hinweise auf weitere Kulturgüter liegen nicht vor. Als sonstiges Sachgut ist die vorhandene bzw. zulässige Nutzung einzustellen.



2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den südlichen Teilbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 49, der hier öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen festsetzt. Diese könnten realisiert werden. Das übrige Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt, die Umweltauswirkungen blieben gleich.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Hierbei erfolgt gemäß § 2 (4) BauGB eine Beschränkung auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft

Landwirtschaftliche Fläche und – noch nicht realisierte – Grünflächen werden überplant. Das Biotopverbundpotential wird eingeschränkt.

Die Planung führt zu einer Neuversiegelung von Grundflächen, so dass sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen.

Die Versiegelung führt auch zu einer Verhinderung der Versickerung von Oberflächenwasser. Hier ist durch eine Regenrückhaltung gewährleistet, dass Oberflächengewässer nicht geschädigt werden.

Auswirkungen auf das Kleinklima und die Luftqualität, die über das Plangebiet hinausgehen, werden nicht erwartet, da ein locker bebautes Wohngebiet am Siedlungsrand keine Belastungssituation darstellt.

Die Siedlungsstruktur wird in derselben Form weitergeführt wie vorhanden und zudem mit einer Anpflanzung in die landwirtschaftlich geprägte Landschaft eingebunden. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes liegen durch die Einschränkung des Biotopverbundpotentials und der Bodenfunktionen vor.

2.3.2 Mensch

Nachteilige Auswirkungen werden nicht prognostiziert.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die westlichen und nördlichen Ränder des Plangebietes werden mit standortgerechten und heimischen Gehölze bepflanzt und somit in die Landschaft eingebunden.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 1reihige (bei 3 m Breite) bzw. 2reihige (bei 5 m Breite) Bepflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Obstbäume in Sorten	

Bei Pflanz- bzw. Baumaßnahmen sind insbesondere folgende technische Regeln zu beachten:

DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten

DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten

DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Ermittlung des Eingriffs wird durch eine ökologische Bilanzierung der Bestandwert mit dem Planwert verglichen. Für den Bestandwert werden die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49 und die Folgenutzung aus der Torfabbaugenehmigung zu Grunde gelegt. Als Arbeitshilfe wird das Modell des Niedersächsischen Städtetages heran gezogen.

Bestand

Biototyp	Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Landwirtschaftliche Fläche (Folgenutzung des Torfabbaus)	16210	1	16210
Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49			
Fuß- und Radweg	105	0	0
Straße (80 % Versiegelung)	420	0,8	336
Öffentliche Grünfläche	1065	1	1065
Summe	17800		17611



Planung

Biotoptyp		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet, davon	13205			
versiegelbar	45%	5924	0	0
Restfläche	55%	7263	1	7263
Verkehrsfläche (Straße)	OVS	2155	0,8	1724
Fuß- und Radweg	OVW	265	0	0
Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltung)	PZA	650	1	650
Öffentliche Grünfläche (Anpflanzung)	HPG	750	3	2250
Öffentliche Grünfläche (Randstreifen)	PZA	780	1	780
Summe		17800		12667

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von ca. 4944 Wertpunkten, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

Die Gemeinde Twist hat im Ortsteil Neuringe Flächen zur Gesamtgröße von 50.725 m² zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen erworben. Es handelt sich um folgende Flurstücke:

Gemarkung Neuringe, Flur 1, Flurstücke 126/1 und 131/1

Gemarkung Neuringe, Flur 7, Flurstück 30/15

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist vorgesehen, die Fläche im Wege der natürlichen Sukzession zu einem Moorbirkenwald zu entwickeln. Eventuell vorhandene Entwässerungsgruppen sind zu verfüllen bzw. abzukappen. Es wird folgende Aufwertung erreicht:

Laubwald:	3.640 m ²	keine Aufwertung	
Grünland:	18.628 m ²	Aufwertung 2 WP	37.256 WE
Ackerland/Moor:	25.179 m ²	Aufwertung 3 WP	75.537 WE
Weg:	3.278 m ²	Aufwertung 3 WP	9.834 WE
GESAMT:	50.725 m²		122.627 WE

Die Kompensationsfläche wurde bislang in Anspruch genommen:

- B-Plan Nr. 76 – „Geschäftszentrum – An der Apotheke“: 18.390 WE

Mit den verbleibenden **104.237 WE**

kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung war zunächst eine übliche Regenrückhaltung mit einem offenen Becken vorgesehen. Da hierfür nicht genügend Fläche zur Verfügung stand und zudem die Problematik von offenen Wasserflächen und Kleinkindern in der Nachbarschaft besteht, wurde eine unterirdische Regenrückhaltung mit Begrünung der Oberfläche vorgesehen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.² Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages.³ Weiterhin wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 zu Grunde gelegt.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Weiterhin wertet die Gemeinde Hinweise der zuständigen Behörden aus.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Twist stellt den Bebauungsplan Nr. 81 auf, um zur Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteiles Adorf Baugrundstücke für Einfamilienhäuser anzubieten.

Der südliche Teil des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan Nr. 49 überplant, der hier einen Fuß- und Radweg, Verkehrsfläche sowie öffentliche Grünflächen festsetzt. Das übrige Plangebiet wird nach Torfabbau landwirtschaftlich genutzt (Acker, Ruderalflur).

Eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt oder die Landschaft besteht nicht. Angrenzend finden sich Siedlungsteile von Adorf im Süden und Osten, nach Norden und Westen hin liegt offene landwirtschaftlich geprägte Landschaft.

² Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand März 2011

³ Niedersächsischer Städtetag (2008): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung



Die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bestehen hauptsächlich in der Einschränkung des Biotopverbundes sowie in der zulässigen zusätzlichen Bodenversiegelung.

Innergebietslich wird ein Teilausgleich durch eine Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen erreicht. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden außerhalb des Plangebietes im Flächenpool Neuringe ausgeglichen.

Zur Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen wird die Gemeinde die Hinweise der zuständigen Behörden auswerten und eine Ortsbegehung durchführen.