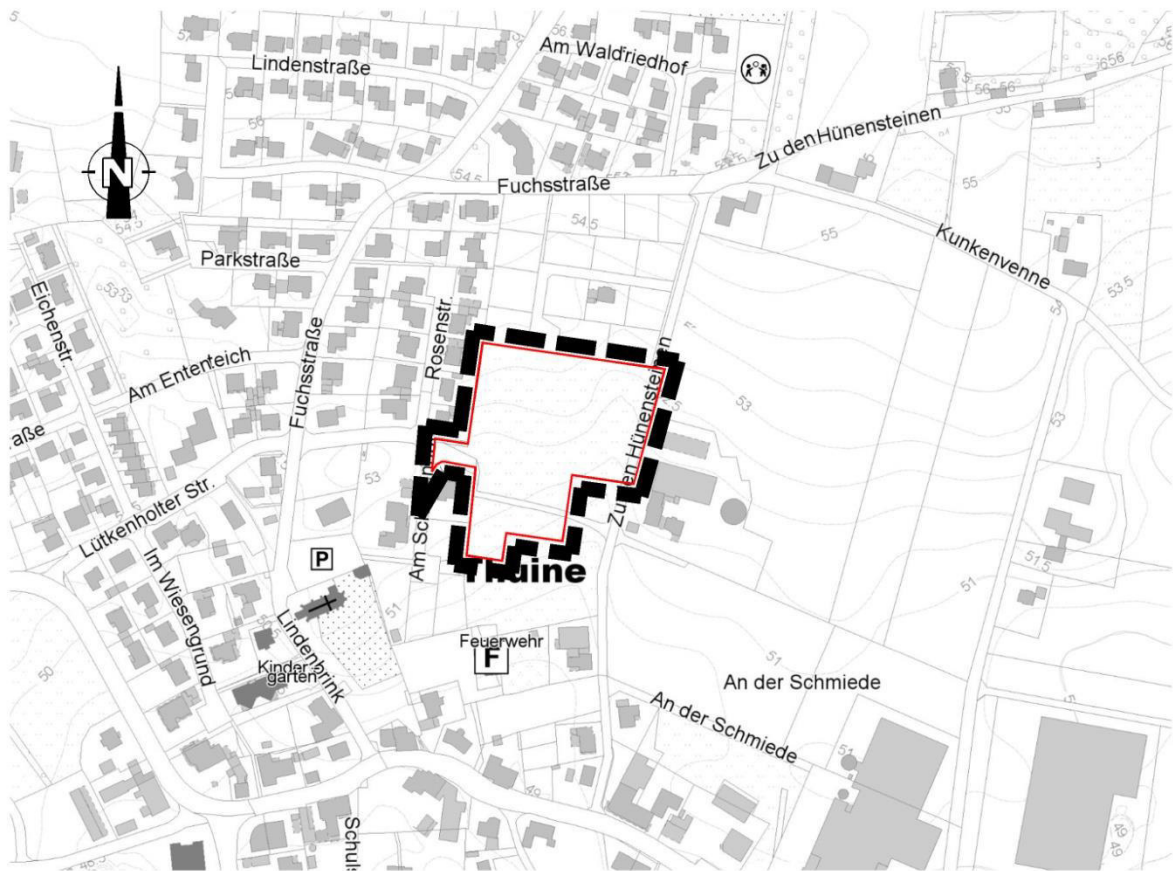

**BEGRÜNDUNG
MIT
UMWELTBERICHT
zum**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 25 „ZU DEN HÜENSTEINEN - TEIL II“
GEMEINDE THUINE**

**Samtgemeinde Freren
Landkreis Emsland**



Übersichtskarte M 1 : 5.000

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE		5
1	ALLGEMEINES	5
2	PLANUNGSUNTERLAGEN	5
3	LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	6
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)	6
4.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland	7
5	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
6	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT)	8
6.1	Aufgaben des Bebauungsplanes	8
6.2	Planerfordernis / Planinhalt / Standort	8
7	EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT	9
7.1	Belange des Naturschutzes	9
7.2	Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)	10
7.3	Belange der Landwirtschaft	11
7.4	Belange der Infrastrukturversorgung	11
7.5	Belange des Verkehrs	11
7.5.1	Äußere Erschließung, Auswirkungen auf vorhandene Straßen	11
7.5.2	Innere Erschließung	11
7.6	Ver- und Entsorgung	11
7.6.1	Löschwasserversorgung, Brandschutz	12
7.6.2	Elektrizitätsversorgung	12
7.6.3	Telekommunikation	12
7.6.4	Oberflächenentwässerung / Oberflächengewässer	12
7.6.5	Trinkwasserversorgung	13
7.6.6	Schmutzwasserbeseitigung	13
7.6.7	Abfallentsorgung	13
8	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	13
8.1	Zeichnerische Festsetzungen	13
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8.1.3	Baugrenze, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
8.1.4	Verkehrsfläche	14
8.1.5	Private Grünflächen	14
8.2	Textliche Festsetzungen	14
8.3	Gestalterische Festsetzungen	15
9	HINWEISE	15
9.1	Bodenfunde	15
9.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	16
9.3	Landwirtschaft	16
9.4	Versorgungsleitungen	16
9.5	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112	16
10	SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	16
TEIL II: UMWELTBERICHT		18
11	EINLEITUNG	18
11.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes	18
11.1.1	Angaben zum Standort	18
11.1.2	Art des Vorhabens und Darstellungen	18
11.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	18
11.1.4	Wirkfaktoren	18
11.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	20
11.2.1	Fachgesetze	20
11.2.2	Fachplanungen	20

12	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	20
12.1	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).....	20
12.1.1	<i>Schutzgut Mensch</i>	20
12.1.2	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung</i>	21
12.1.3	<i>Schutzgut Fläche</i>	23
12.1.4	<i>Schutzgut Boden</i>	25
12.1.5	<i>Schutzgut Wasser</i>	26
12.1.5.1	Grundwasser.....	27
12.1.5.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser.....	27
12.1.6	<i>Schutzgut Luft und Klima</i>	28
12.1.7	<i>Schutzgut Landschaft</i>	28
12.1.8	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	30
12.2	FFH- Gebiete, EU- Vogelschutzgebiete.....	30
12.3	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	30
12.3.1	<i>Emissionen</i>	30
12.3.2	<i>Abfallbeseitigung</i>	30
12.3.3	<i>Abwasserbeseitigung</i>	30
12.4	Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie.....	30
12.5	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne.....	31
12.6	Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität.....	31
12.7	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	31
12.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	31
12.9	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen.....	32
12.10	Störfallschutz (§ 1 Abs.6 Nr. 7j BauGB).....	32
12.11	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	33
12.11.1	<i>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</i>	33
12.11.2	<i>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</i>	33
12.12	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	33
13	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	33
13.1	Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung.....	33
13.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	34
13.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	34
13.4	Referenzliste der Quellen.....	35

TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN 38

14	ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN	38
15	ABWÄGUNGSERGEBNIS	38
16	VERFAHREN	38

TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1:	Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan.....	19
Tabelle 2:	Eingriffsbilanzierung.....	22
Tabelle 3:	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung ohne Ausgleichsmaßnahmen.....	31
Tabelle 4:	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet.....	32

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1:	Luftbild unmaßstäblich (Quelle: https://www.bing.com/maps).....	6
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich).....	6
Abbildung 3:	Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (unmaßstäblich).....	7
Abbildung 4:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren.....	8
Abbildung 5:	Bodenversiegelung 2005 in %, unmaßstäblich (Quelle: NIBIS-Kartenserver).....	24
Abbildung 6:	Grad der mittleren Bodenversiegelung in den Gemeinden, unmaßstäblich (Quelle: NIBIS-Kartenserver).....	24

ANLAGEN:

- 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 der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Zu den Hünensteinen – Teil II“
- Ersatzflächenpool der Gemeinde Thuine
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 25 „Zu den Hünensteinen – Teil II“ der Gemeinde Thuine, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Frenen, 24.01.2018
- 1. Änderungsantrag zum Erlaubnisbescheid gem. §§ 8, 9, 10 WHG (Antrag vom 01.10.2014, Genehmigung vom 27.10.2014, Az: 671/657-20-045.2014.099) im Zuge der Erschließung des Wohngebietes zum Bebauungsplan Nr. 25 „Zu den Hünensteinen“ in der Gemeinde Thuine, Ingenieurbüro W. Grote GmbH, Papenburg, 05.12.2017
- Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung vom Architektur- & Sachverständigenbüro Bie-kötter Architekten GbR, Ibbenbüren, 19.09.2017

TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

1 ALLGEMEINES

In der Gemeinde Thuine wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um auf die aktuellen wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2 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 Thuine, Gemarkung Thuine, Flur 23. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion (RD) Osnabrück-Meppen, Katasteramt Lingen, zur Verfügung gestellt und wird unter der Antragsbuchnummer L4-161/17 geführt.

3 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Thuine. Die nördlich und westlich gelegene Wohnbebauung soll in südöstlicher Richtung erweitert werden. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die östlich gelegene Straße „Zu den Hünensteinen“ sowie die nördlich und westlich gelegenen Wohnbauflächen. Damit sorgt die vorliegende Planung für einen weiteren Lückenschluss innerhalb der siedlungsstrukturellen Entwicklungsflächen in der Gemeinde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 1,27 ha groß. Entsprechend dem unter Ziff. 6 dargelegten Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über eine 7,0 m breite Straßenverkehrsfläche, die an die Straße „Zu den Hünensteinen“ angeschlossen ist. Um das Wenden von Fahrzeugen zu ermöglichen, wird außerhalb des Geltungsbereiches zunächst (für diesen II. Bauabschnitt) ein provisorischer Wendehammer (gesichert über eine privatrechtliche Vereinbarung) angelegt. Zukünftig soll die innere Erschließung in Form einer Ringstraße erfolgen, die dann weiter südlich (im III. Bauabschnitt) wieder an die Straße „Zu den Hünensteinen“ angeschlossen wird.

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als Weidefläche für Pferde genutzt. Dieser kann nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Juli 2016, der Biotoptyp sonstige Weidefläche (GW) mit dem Wertfaktor 2 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Im südlichen Geltungsbereich verläuft zudem eine fußläufige Verbindung von der Straße „Zu den Hünensteinen“ zur Straße „Am Schultenhof“, die vereinzelt von kleineren Sträuchern gesäumt wird.

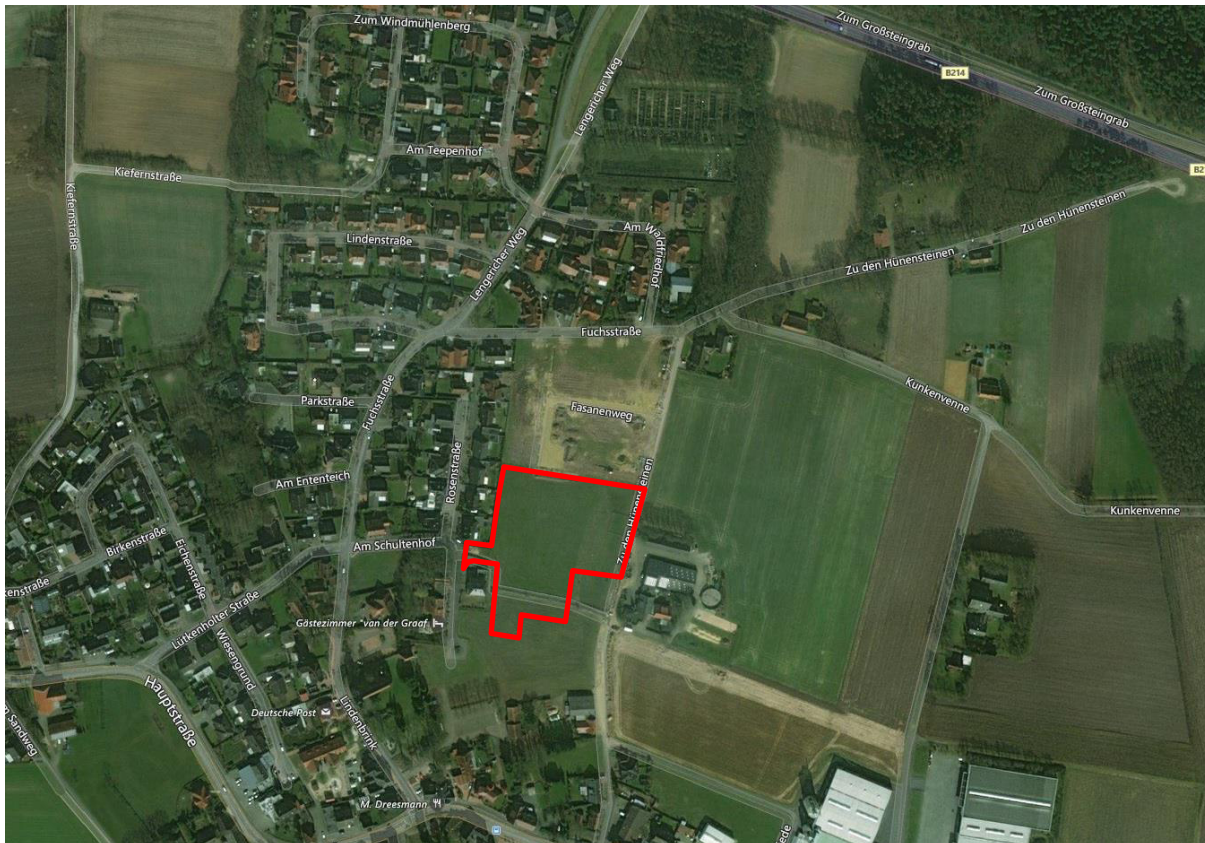


Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (Quelle: <https://www.bing.com/maps>)

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)

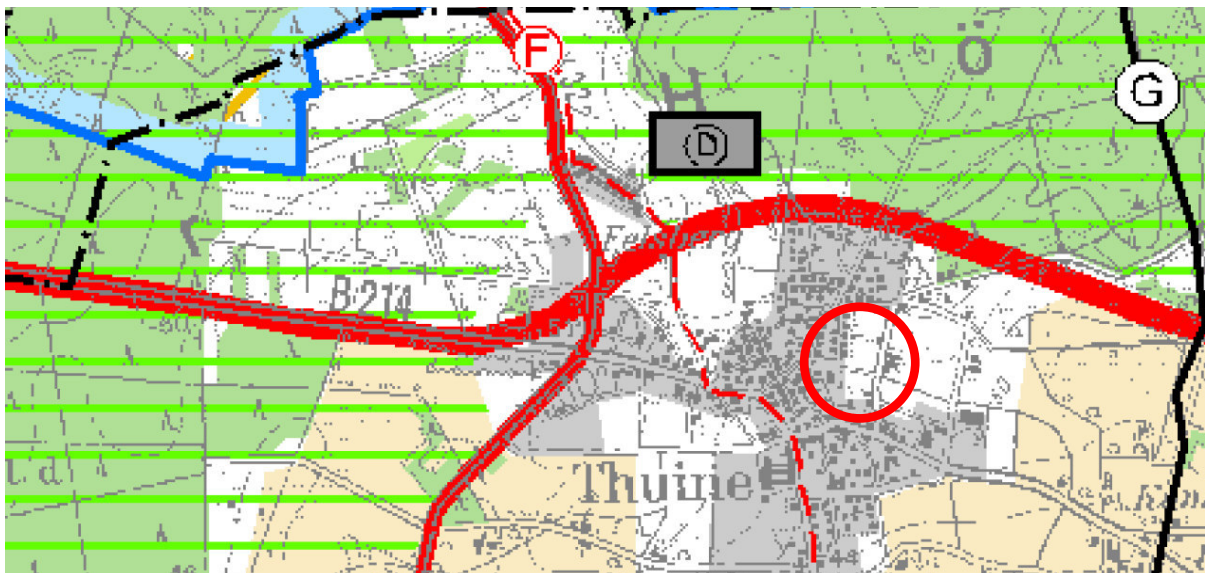


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland ist für den Geltungsbereich keine besondere Nutzung vorgesehen (weiße Fläche).

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Freren als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Freren wird im RROP 2010 die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung sowie die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen.

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.

Dieser Vorgabe wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

4.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland

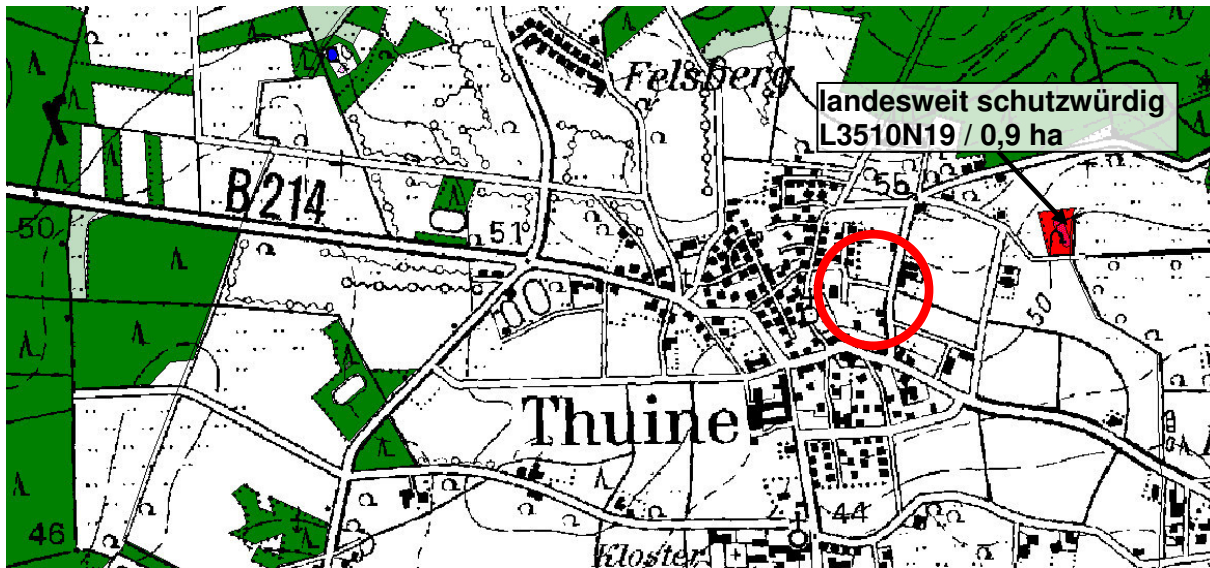


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland mit keiner Darstellung versehen.

Zum landesweit schutzwürdigen Bereich L3510N19 „Kunkenvenne“, hierbei handelt es sich um einen Erlen-Niederwald im Quellgebiet des Thuiner Mühlenbaches wird ein ausreichender Schutzabstand von ca. 500 m eingehalten.

5 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren als Fläche für die Landwirtschaft, als Straßenverkehrsfläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Nr. 1 BauNVO, die im östlichen Plangebiet verlaufende Straße „Zu den Hünensteinen“ als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

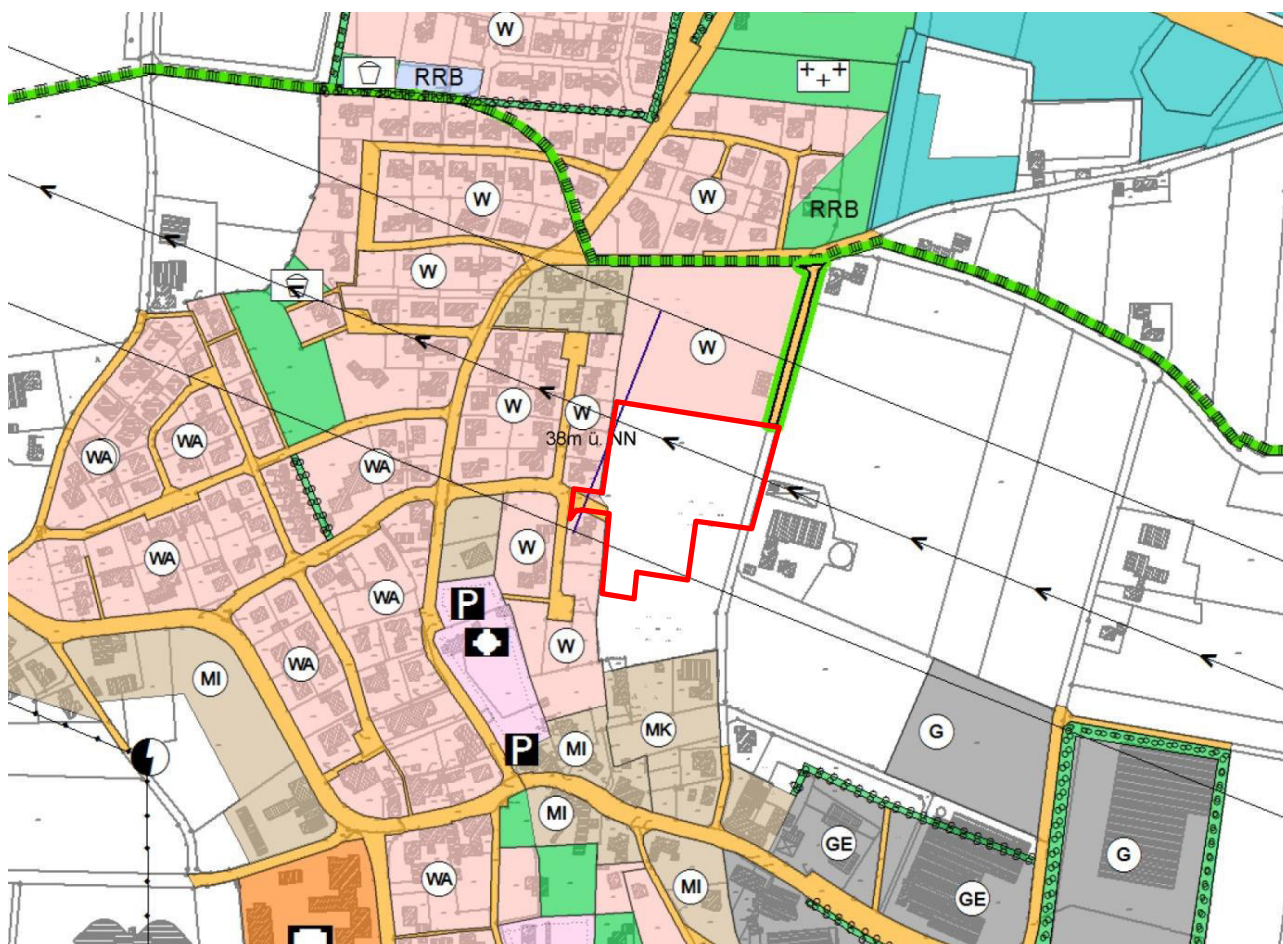


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren

6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT)

6.1 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan der Gemeinde Thuine (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).

6.2 Planerfordernis / Planinhalt / Standort

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Zu den Hünensteinen – Teil I“ setzte die Gemeinde Thuine zuletzt im Jahr 2014 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im September 2014 ist dieser als Satzung beschlossen worden. Die daraufhin ausgewiesenen 14 Bauplätze konnten mittlerweile veräußert werden, sodass in der Gemeinde Thuine derzeit kein freier kommunaler Bauplatz mehr zur Verfügung steht. Um der anhaltend hohen Nachfrage nach freien Baugrundstücken dennoch genügen zu können, wird das Angebot von neuen Baugrundstücken für erforderlich gehalten.

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 nach der Rechtsprechung 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. Unter diesem Gesichtspunkt halten die Samtgemeinde Freren und die Gemeinde

Thuine die Neuausweisung von ca. 14 Bauplätzen im nordöstlichen Ortskern für gerechtfertigt. Die Nachfrage nach freien Baugrundstücken könnte nach hiesiger Einschätzung damit für die nächsten drei bis fünf Jahre gedeckt werden.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der Abwägung zu entscheiden, ob zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen alternative Möglichkeiten in der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen.

Das geplante Baugebiet schließt direkt südlich und östlich an die vorhandene Bebauung an und füllt insoweit teilweise eine zentrumsnahe Baulücke. Die Ortschaft Thuine wird dadurch im Osten arrondiert. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Gebiet künftig weiter in südlicher Richtung auszuweiten. Insgesamt entspricht die vorgesehene Planung damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

7 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 die „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

7.1 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.

Der Geltungsbereich wird derzeit als Pferdeweide in Anspruch genommen. Wie bereits unter Ziff. 6.2 dargelegt, ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der vorgesehenen Stelle für die siedlungsstrukturelle Entwicklung erforderlich und sinnvoll. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da überwiegend eine weniger wertvolle sonstige Weidefläche (GW) in Anspruch genommen wird. Aufgrund der derzeitigen Pferdehaltung ist diese durch Trittbelastung ohnehin stark vorbelastet.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Gemeinde Thuine 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 Bilanzierung 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. Von der Gemeinde Thuine 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.

Das Kompensationsdefizit wird im Ersatzflächenpool der Gemeinde durch die dort vorgesehenen Maßnahmen auf eigenen sowie auf einer privaten Fläche beglichen. Hier stehen derzeit noch 18.229 WE zur Verfügung. Nach Abzug des Kompensationsdefizits von 15.964 WE verbleiben noch 2.265 WE für weitere Planungen. Der Eingriff durch das Plangebiet wird somit vollständig ausgeglichen. Der Flächenpool Thuine ist als Anlage beigefügt. Detailliertere Aussagen können den dort enthaltenen Ausführungen entnommen werden.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte in den Umweltbericht (Teil II zu dieser Begründung) aufgenommen wurden.

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 in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 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.

Nach Angabe des NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>), Suchräume für schutzwürdige Böden im Maßstab 1:50.000, ist das Plangebiet mit der Flächendarstellung „Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung“ dargestellt. Hierbei handelt es sich um *„Böden die Dokumente der Kulturgeschichte darstellen und Archivcharakter haben - hier Bodentyp Plaggenesch, der im Profilaufbau eine historische heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform „konserviert““*.

Die Inanspruchnahme des vorhandenen besonders schutzwürdigen Bodens ist unvermeidbar, da dieser Bereich derzeit die einzig mögliche und auch verfügbare Option für die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Gemeindegebiet Thuine darstellt. Die Inanspruchnahme des schutzwürdigen Bodens im Planbereich ist damit unumgänglich. Des Weiteren sind die anstehenden Böden für diesen Naturraum nicht als seltene Bodentypen einzustufen. Teilbereiche vom Plangebiet sind bereits durch die Straße „Zu den Hünensteinen“ und einem kleinen Verbindungsweg versiegelt. Zudem werden Pferde auf den Flächen gehalten, sodass eine Trittbelastung stattfindet.

7.2 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

Die nächstgelegenen größeren Gewerbebetriebe befinden sich ca. 280 m in südöstlicher Richtung. Aufgrund dieser Entfernung sind unzumutbare Immissionen für das geplante Baugebiet nicht zu erwarten. Auch etwaige Erweiterungen der Gewerbebetriebe sind in diesem Zusammenhang nicht zu berücksichtigen, da diese bedingt durch nähergelegene vorhandene Wohnbebauung ohnehin allenfalls eingeschränkt möglich wären.

Aufgrund der Entfernung von über 400 m zur nächstgelegenen klassifizierten Straße (Bundesstraße 214 – Ortsumgehung Thuine/Freren – im Norden) sind auch keine unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen zu berücksichtigen.

Unmittelbar östlich des geplanten Baugebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die allerdings nur noch im Nebenerwerb mit Pferdehaltung hobbymäßig betrieben wird. Hinzu kommt, dass deren Eigentümer die Flächen im Plangebiet an die Gemeinde verkauft hat in dem Bewusstsein, dass hier eine Wohnbebauung entstehen soll. Da in der näheren Umgebung keine weiteren Betriebe existieren, liegen insofern keine landwirtschaftlichen Immissionen vor.

Im Übrigen grenzt der Planbereich an 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. 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. Es 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.

7.3 Belange der Landwirtschaft

Auf die Ausführungen unter Ziff. 7.2 wird verwiesen.

7.4 Belange der Infrastrukturversorgung

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

7.5 Belange des Verkehrs

7.5.1 Äußere Erschließung, Auswirkungen auf vorhandene Straßen

Neue Hauptverkehrsstraßen sind nicht vorgesehen. Die äußere Erschließung erfolgt über die Gemeindefstraße „Zu den Hünensteinen“, die an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Negative Auswirkungen sind durch diese Planung nicht zu erwarten.

7.5.2 Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung wird die Straße „Zu den Hünensteinen“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Parallel dazu verlaufend wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Von der Straße zu den Hünensteinen zweigt eine ca. 7,0 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich in das Allgemeine Wohngebiet ab. Im Plangebiet selber werden weitere Verkehrsflächen für eine fußläufige Anbindung der angrenzenden Wohngebiete festgesetzt. Um den Belangen der Ver- und Entsorgung zu entsprechen, wird außerhalb des Geltungsbereiches ein provisorischer Wendehammer (gesichert über eine privatrechtliche Vereinbarung) mit einem Durchmesser von mindestens 20 m für das Wenden eines Abfallsammelfahrzeuges vorgehalten. Die Abfallsammelbehälter sind somit ohne ein Rückwärtsfahren erreichbar, da Sie direkt vor den jeweiligen Grundstücken aufgestellt und angefahren werden können. Mit der Weiterentwicklung des Baugebietes soll die innere Erschließung als Ringstraße wieder an die Straße „Zu den Hünensteinen“ anschließen.

7.6 Ver- und Entsorgung

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

7.6.1 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Für das geplante Gebiet wird für die unabhängige Löschwasserversorgung ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für mindestens 2 Stunden gewährleistet. Die Hydranten werden so verteilt, dass der Abstand von den Gebäuden 150 m nicht überschreitet. Die Löschwasserversorgung wird bei Bedarf zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt.

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

7.6.2 Elektrizitätsversorgung

Durch das Plangebiet verlaufen diverse Stromleitungen. Diese müssen entsprechend der späteren Erschließungsplanung verlegt werden. Diese Verlegung wird in enger Abstimmung mit der Westnetz GmbH erfolgen.

7.6.3 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

7.6.4 Oberflächenentwässerung / Oberflächengewässer

Der 1. Änderungsantrag zum Erlaubnisbescheid gem. §§ 8, 9, 10 WHG (Antrag vom 01.10.2014, Genehmigung vom 27.10.2014, Az: 671/657-20-045.2014.099) im Zuge der Erschließung des Wohngebietes zum Bebauungsplan Nr. 25 „Zu den Hüensteinen“ in der Gemeinde Thuine wurde vom Ingenieurbüro W. Grote GmbH, Papenburg, am 05.12.2017 erstellt und umfasst neben dem bestehenden Wohngebiet „Zu den Hüensteinen – Teil I“ (45. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Freren und Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Thuine) auch die aktuell geplanten Wohnbauflächen „Zu den Hüensteinen – Teil II“ (50. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Freren und Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Thuine) sowie einen III. (und letzten) Erschließungsabschnitt.

Zusammenfassend soll das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ein Regenrückhaltebecken südlich des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung eingeleitet werden. Von dort aus wird es auf den natürlichen Abfluss gedrosselt und in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Die geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung des Sachverständigenbüros Biekötter aus Ibbenbüren, die für die im Rahmen dieser Bauleitplanung geplanten Wohngrundstücke die Möglichkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers konstatiert, ist als Anlage beigefügt.

Die Bestimmungen des NWG und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in ihrer jeweils aktuellen Fassung werden beachtet. Sollte das anfallende Oberflächenwasser z.B. einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Verbandes eine entsprechende Erlaubnis beantragt.

7.6.5 Trinkwasserversorgung

Östlich des Baugebietes verläuft eine Trinkwassertransportleitung des Wasserverbandes Lingener Land, die mit einer Dienstbarkeit gesichert ist. Die Lage der Leitung wird im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes beachtet.

Das Planungsgebiet wird an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes Lingener Land angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Straßen. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

7.6.6 Schmutzwasserbeseitigung

Es wird ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz in Thuine angestrebt. Es sind ausreichend Kapazitäten verfügbar, um den Bedarf des Plangebietes abzudecken. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

7.6.7 Abfallentsorgung

Das Gesamtkonzept zur Wohngebietsentwicklung an diesem Standort sieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine innere Erschließung in Form einer Ringstraße vor. Da ein weiterer dritter Bauabschnitt erst in einem zukünftigen Verfahren beplant wird, kann die Ringerschließung noch nicht vollständig hergestellt werden. Es wird daher außerhalb des Plangebietes ein provisorischer Wendehammer (gesichert über eine privatrechtliche Vereinbarung) angelegt, um einem 3-achsigen Müllfahrzeug eine entsprechende Wendemöglichkeit ohne ein Rückwärtsfahren zu ermöglichen. Es werden keine Stichstraßen festgesetzt. Die Abfallsammelbehälter sind direkt vor den jeweiligen Grundstücken erreichbar. Eine Festsetzung von Sammelplätzen für die Abfallsammelbehälter ist insofern nicht erforderlich.

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 ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Zeichnerische Festsetzungen

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

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem unter Ziff. 6.2 dargelegten Bedarf wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

8.1.2 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. Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt. Sie wurden unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Bodenversiegelung gewählt. Damit soll auch dem Vermeidungsgrundsatz im Rahmen der Eingriffsregelung entsprochen werden. Die GRZ im WA darf um 50 % überschritten werden. Auch bei einer maximal möglichen Gesamtversiegelung von 45 % (0,3 x 1,5) verbleiben noch ausreichend Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück. In den angrenzenden Baugebieten ist eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt worden. Im Zusammenwirken mit der Höhenbeschränkung unter Ziff. 8.2 fügt sich eine solche Bebauung in die Eigenart der ländlichen Umgebung ein und trägt insbesondere im Randbereich der Ortslage zu einem schonenden Übergang zur freien Landschaft bei. Die 1-geschossige Bebauung soll sich daher innerhalb des nunmehr vorgesehenen Baugebietes fortsetzen.

8.1.3 Baugrenze, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine 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.

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

8.1.4 Verkehrsfläche

Hierzu wird auf Ziff. 7.5 verwiesen.

8.1.5 Private Grünflächen

Im westlichen Geltungsbereich, beidseitig der fußläufigen Anbindung in westlicher Richtung werden private Grünflächen festgesetzt.

8.2 Textliche Festsetzungen

- § 1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten.
- § 2 Die Gebäudehöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante First, darf 9,0 m nicht überschreiten.
- § 3 Kellerwohnungen sind unzulässig.
- § 4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
- § 5 Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB:
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,0 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der

vorderen Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

- § 6 Auf den privaten Grundstücken sind gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standortgerechte einheimische Laubsträucher zu pflanzen.

Pflanzliste Laubbaum:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Betula pendula	(Sandbirke)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Pflanzliste Laubstrauch:

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

Bäume als Hochstamm:	10 - 12 cm Stammumfang
Sträucher:	60 - 100 cm Höhe

- § 7 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB 3 standortgerechte heimische Laubbäume entsprechend der "Pflanzliste Laubbaum" unter § 6 zu pflanzen.
- § 8 Das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf diesem schadlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für Dachflächen sowie Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) bleiben hiervon unberührt.

8.3 Gestalterische Festsetzungen

- § 1 Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen darf die Dachneigung mind. 20° und maximal 46° betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- § 2 Einfriedungen sind im Vorgartenbereich – Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze (= vordere Bauflucht) – nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke zählen hierzu auch die Bepflanzungen sowie gestalterische und bauliche Elemente.

9 HINWEISE

9.1 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 - 4041 und - 4039 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).

9.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen vorgenommen:

- 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.

- Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich des Verlustes von Nahrungshabitaten der Arten Steinkauz und Waldohreule ist eine mindestens 0,8 ha große extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

9.3 Landwirtschaft

Durch die Ausbringung von Gülle und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

9.4 Versorgungsleitungen

Bei Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

9.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI12

§ 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz (TKG)

„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.“

10 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. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes verwiesen.

TEIL II: UMWELTBERICHT

11 EINLEITUNG

11.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes

11.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Thuine. Die nördlich und westlich gelegene Wohnbebauung soll in südöstlicher Richtung erweitert werden. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die östlich gelegene Straße „Zu den Hünensteinen“ und das nördlich gelegene Baugebiet „Zu den Hünensteinen - Teil I“.

11.1.2 Art des Vorhabens und Darstellungen

Als Art der baulichen Nutzung beinhaltet dieser Bebauungsplan folgende Festsetzung:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

11.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 25 und beträgt ca. 6.252 m² bei einer Geltungsbereichsgröße von 12.735 m². Hierbei handelt es sich um den versiegelten Anteil aus dem Allgemeinen Wohngebiet (4.356 m²) und die Straßenverkehrsfläche (1.896 m²).

11.1.4 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
baubedingt			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des Bodenaufbaus	Lebensraumverlust / -degeneration Bodendegeneration und Verdichtung/Veränderung	Tiere Pflanzen Boden
	ggf. Baumaßnahmen im geologischen Untergrund		
	Entfernung von krautiger Vegetation (GI / GW, kleineren Sträuchern)	Lebensraumverlust / -degeneration anteiliger Verlust eines Nahrungshabitats für die Waldohreule und den Steinkauz	Pflanzen Tiere
anlagebedingt			
Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust Verlust der Archivfunktion (Plaggenesch)	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
		Ggf. Veränderung von Klimatopen	Klima
betriebsbedingt			
Emissionen aus Kraftfahrzeugen / Hausbrand	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO ₂ -Ausstoß	Menschen Gesundheit Luft
zusätzlicher Kfz-Verkehr	geringfügige Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Zusätzliche Belastung der Umgebung	Menschen Gesundheit Tiere

11.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

11.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen. Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wurde verzichtet. Dementsprechende Aussagen werden innerhalb dieses Umweltberichtes getroffen.

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. das WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

11.2.2 Fachplanungen

Auf die Ausführungen unter Teil I (Begründung), Kapitel 4 und 5 wird verwiesen.

12 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

12.1 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 anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

12.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung

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

Alle relevanten Emissionsquellen befinden sich in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet. Insofern kann nicht mit erheblichen Immissionen gerechnet werden. Vorbelastungen werden anerkannt. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können insbesondere durch die Ausbringung von Gülle 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 ausgegan-

gen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

Maßnahmen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung

Beschreibung und Bewertung Eingriffsregelung

Durch diese Bauleitplanung werden Flächen für die Landwirtschaft zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) umgewandelt.

Die Umweltprüfung umfasst die Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter und eine Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet und in 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 Städtetagmodell bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Vegetationskundliche sowie faunistische Detailkartierungen wurden nicht durchgeführt.

Die Vorhabenplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. 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 absehbarem Zeitraum entstehen werden.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Tab. 2: Eingriffsbilanzierung unter „Ist-Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) ermittelt. Darin werden unter „Soll-Bestand“ die sich aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird mit einer Versiegelung von 45 % für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gerechnet. Dies ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,3 unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung

Ist - Bestand			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/m²	Flächenwert (WE)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO 60 % versiegelt	210	0	0
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO 40 % unversiegelt	140	1	140
Straßenverkehrsfläche	64	0	0
artenarmes Intensivgrünland (GI)	1.533	2	3.066
sonstige Weidefläche (GW)	10.033	2	20.066
Straße (OVS)	473	0	0
Weg (OVW)	282	0	0
Summe	12.735	Summe	23.272
Soll - Bestand			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/m²	Flächenwert (WE)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO 45 % versiegelt	4.356	0	0
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO 55 % unversiegelt	5.323	1	5.323
Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich und Fußgängerbereich	1.896	0	0
Grünfläche privat	335	1	335
textliche Festsetzung § 6: Auf den privaten Grundstücken sind gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standort- gerechte einheimische Laubsträucher zu pflanzen. (15 Grundstücke x (2 Bäume x 25 m²))	750	2	1.500
textliche Festsetzung § 7: Innerhalb der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB 3 standortgerechte einheimische Laubbäume zu pflanzen. (3 Bäume x 25 m²)	75	2	150
Summe	12.735	Summe	7.308
Kompensationsdefizit			15.964

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 23.272 WE und des Planungswertes von 7.308 WE geht ein Kompensationsdefizit von 15.964 WE hervor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Eingriffsregelung

Das Kompensationsdefizit wird im Ersatzflächenpool der Gemeinde durch die dort vorgesehenen Maßnahmen auf eigenen Flächen und auf einer privaten Fläche beglichen. Hier stehen derzeit noch 18.229 WE zur Verfügung. Nach Abzug des Kompensationsdefizits von 15.964 WE verbleiben noch 2.265 WE für weitere Planungen. Der Eingriff durch das Plangebiet wird somit vollständig ausgeglichen. Der Flächenpool Thuine ist als Anlage beigefügt. Detailliertere Aussagen können den dort enthaltenen Ausführungen entnommen werden.

Beschreibung und Bewertung Artenschutz

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Form einer Potenzialanalyse erstellt, die als Anlage beigefügt ist. Detaillierte Aussagen können der saP entnommen werden.

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG können nach dem derzeitigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Bei den möglichen vorkommenden Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Artenschutz

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:** 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.

Um den anteiligen Verlust von Nahrungshabitaten der Arten Steinkauz und Waldohreule auszugleichen, ist folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme durchzuführen:

- **Ausgleichsmaßnahme A1:** Zum Ausgleich des Verlustes von Nahrungshabitaten der Arten Steinkauz und Waldohreule ist eine mindestens 0,8 ha große extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dieser Flächenanteil wird über den Flächenpool Thuine auf eigenen bzw. einer privaten Fläche entsprechend entwickelt.

12.1.3 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 intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Pferdeweide) mit den entsprechenden Trittbelastungen. Eine Vorbelastung durch versiegelte Bereiche ist durch einen querenden Fußweg sowie die Straße „Zu den Hünensteinen“ bereits vorhanden.

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.

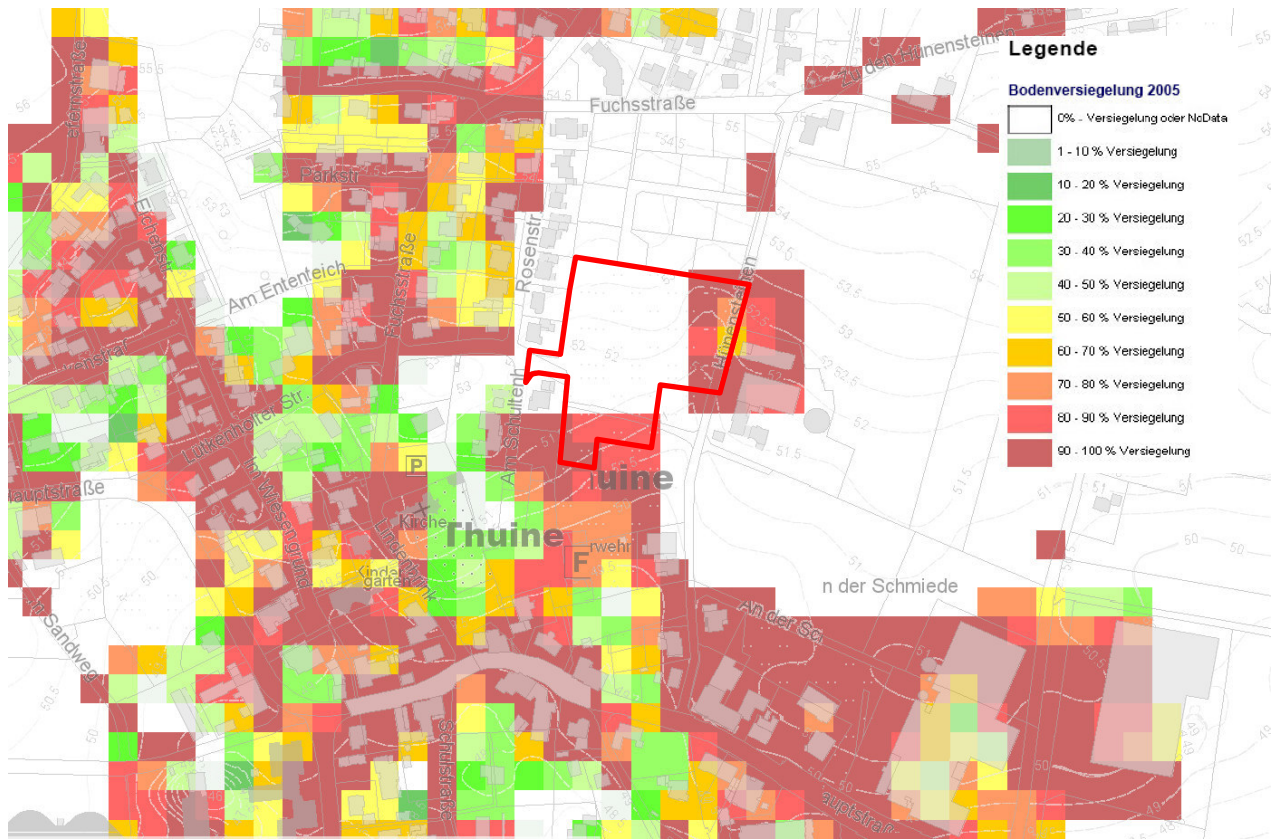


Abbildung 5: Bodenversiegelung 2005 in %, unmaßstäblich (Quelle: NIBIS-Kartenserver)

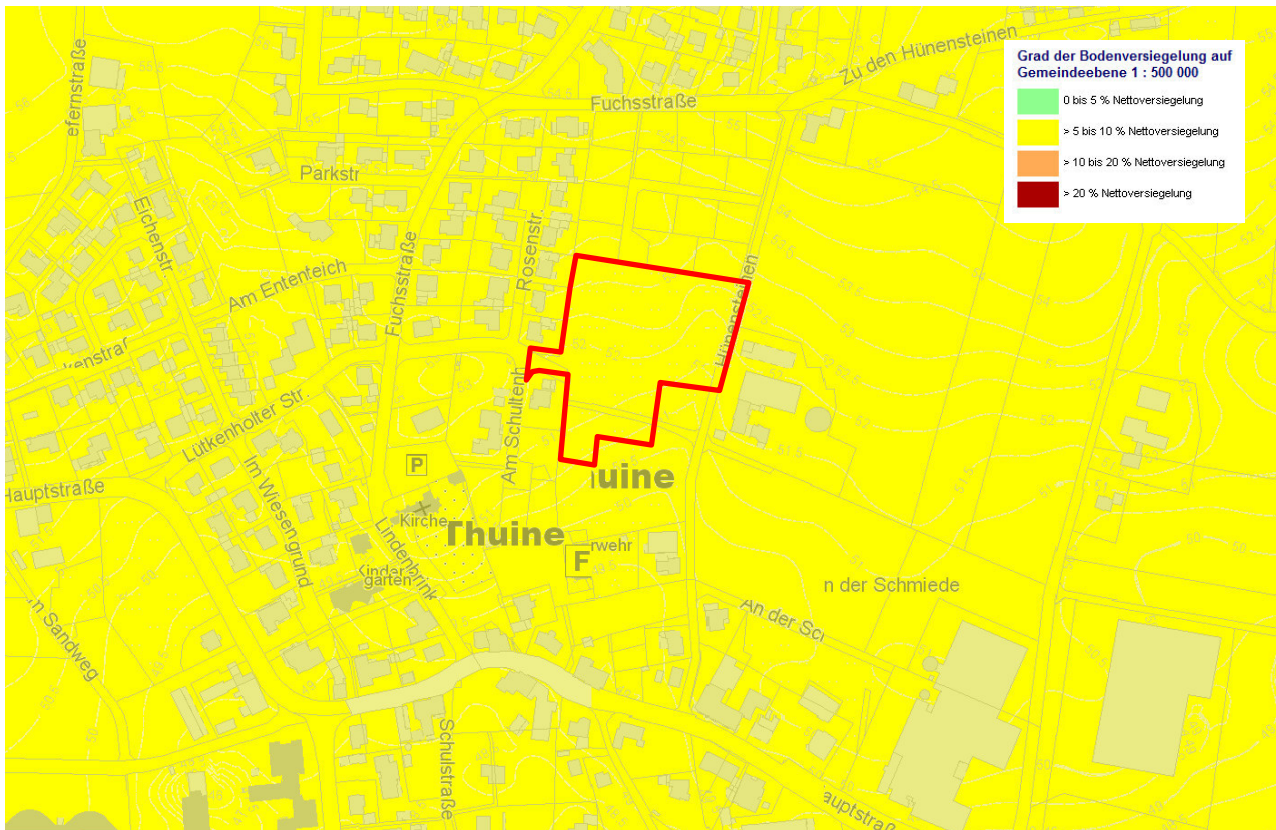


Abbildung 6: Grad der mittleren Bodenversiegelung in den Gemeinden, unmaßstäblich (Quelle: NIBIS-Kartenserver)

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. Ergänzend hierzu wird ein Leerstands- und Freiflächenkataster für das Gemeindegebiet Thuine gepflegt, um auch über diese Informationsebene frei werdende Grundstücke und Immobilien einer Nutzung zuzuführen.

12.1.4 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.

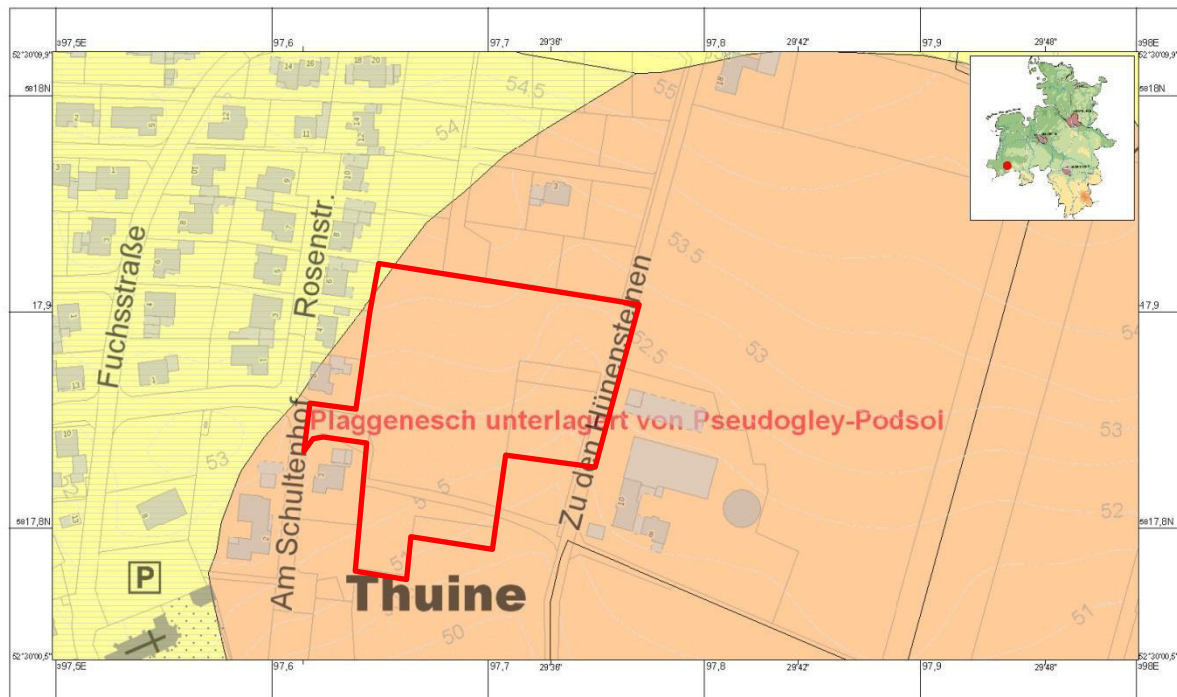
Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde, Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

NIBIS®Kartenserver

copyright © Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie



Karteninhalt: Bodenübersichtskarte 1 : 50 000

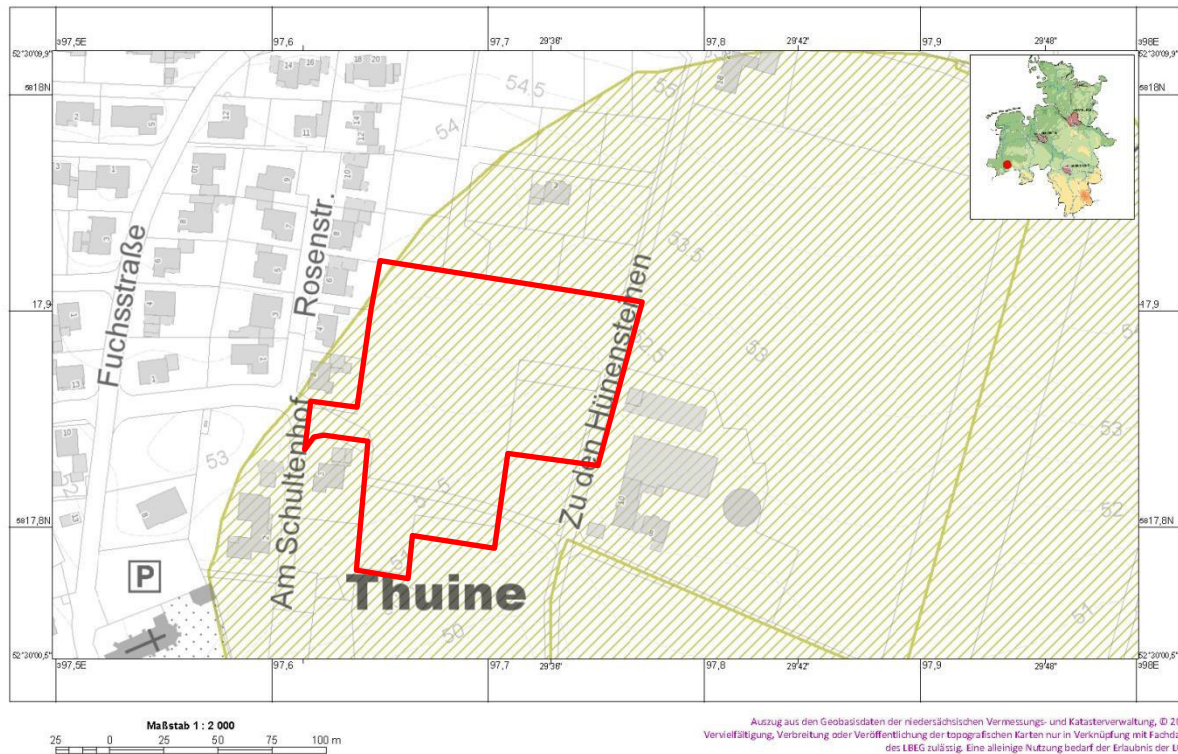


Maßstab 1 : 2 000
0 25 50 75 100 m

Auszug aus den Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014.
Vervielfältigung, Verbreitung oder Veröffentlichung der topografischen Karten nur in Verknüpfung mit Fachdaten
des LBEG zulässig. Eine alleinige Nutzung bedarf der Erlaubnis der LGLN

Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist der Plaggensch unterlagert von Pseudogley-Podsol.

Karteninhalt: Suchräume für schutzwürdige Böden 1 : 50 000



Laut dem NIBIS Kartenserver werden Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung dargestellt. Hierbei handelt es sich um Böden, die Dokumente der Kulturgeschichte darstellen und Archivcharakter haben - hier Bodentyp Plaggenesch. Er „konserviert“ im Profilaufbau eine historische heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform. Die anstehenden Böden sind für diesen Naturraum nicht als seltene Bodentypen einzustufen. Teilbereiche vom Plangebiet sind bereits durch die Straße „Zu den Hünensteinen“ und einem kleinen Verbindungsweg versiegelt, zudem werden Pferde auf den Flächen gehalten, sodass eine Trittbelastung stattfindet.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie der zugeordneten Verkehrsflächen wird die Bodenoberfläche teilweise und langfristig versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen, der Standort und die Bodenfruchtbarkeit gehen verloren.

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung 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 Kompensationsanfordernis ab. Mit den Versiegelungen, die durch die Vorhabenplanung hervorgerufen werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationsanfordernisse soll mit den unter Ziff. 12.1.2 dieses Umweltberichtes beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.

12.1.5 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.

12.1.5.1 Grundwasser

Beschreibung und Bewertung

In der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen im Maßstab 1 : 200.000 ist für den Planbereich eine Grundwasserneubildungsrate von > 201 – 250 mm/a angegeben, d. h. es besteht eine geringe Grundwasserneubildung. Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen um 750 – 800 mm.

Aussagen der geologischen Kurzbeurteilung und Empfehlung:

„Zum Zeitpunkt der Untersuchungen wurde der freie Grundwasserspiegel bei einer Tiefe zwischen 1,10 - 2,55 m unter GOK angetroffen.“

Aufgrund der Witterung vor den Sondierungen ist davon auszugehen, dass sich bei den gemessenen Werten annähernd um den mittleren Grundwasserstand handelt.“

Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist. Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es wird mit einer Versiegelung von 45 % für das neue Wohngebiet gerechnet. Dies ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,3 mit einer 50%igen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Somit bleiben 55 % der Bauflächen unversiegelt und leisten weiterhin einen Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den unter Ziff. 12.1.2 dieses Umweltberichtes beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.

12.1.5.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Beschreibung und Bewertung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mit weniger Verschmutzungspotenzial zu rechnen als z. B. in einem Gewerbegebiet. Die bestehende Versickerungsfähigkeit wird geringfügig durch die mögliche Bebauung beeinträchtigt. Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Wohngebiet kann auf den Grundstücken versickert werden, weil ein ausreichender Grundwasserabstand eingehalten wird und der anstehende Untergrund eine ausreichende Versickerung aufweist (vgl. Baugrundgutachten).

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Entwässerungskonzept trifft Aussagen zur Oberflächenentwässerung. Des Weiteren werden im Bebauungsplanverfahren die darin getroffenen Aussagen aufgenommen und bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.

Das anfallende Oberflächenwasser der geplanten Verkehrsfläche wird in ein Regenrückhaltebecken südlich und außerhalb des Bebauungsplan liegend eingeleitet und von dort gedrosselt aus in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Das NWG bzw. das WHG in ihren jeweils aktuellen Fassungen sind zu beachten.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den unter Ziff. 12.1.2 dieses Umweltberichtes beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.

12.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung und Bewertung

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 750 – 800 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 9 °C weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem mittleren Überschuss von rd. 200 mm/Jahr auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima / Luft die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu nennen ist.

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kaum wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein.

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.

12.1.7 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung

„Das Landschaftsbild wird im Planbereich überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Verkehrsflächen gekennzeichnet. Der Bereich des Plangebietes ist eben.“

Das Plangebiet befindet sich in der abwechslungsreichen Geestlandschaft mit Acker, Grünland- und Waldnutzung auf engräumig wechselnden Böden.

Als naturräumliche Gliederung wird das Plangebiet der Plantlünner Sandebene und östliches Bentheimer Sandgebiet zugeordnet.

Die südlichste Landschaftseinheit ist die vielgestaltigste des Kreisgebietes. Hochmoor, Niedermoor, Talsandflächen, Grundmoräne, Endmoräne, Flugsandfelder und Kreideablagerungen kommen hier zusammen.



Bis in die Südspitze des Landkreises reicht ein Ausläufer des Teutoburger Waldes. Die einzigen mesozoischen Formationen im Kreisgebiet werden von Talsanden überlagert. Wo die Kreideablagerungen aus der Talsandplatte herausragen, finden wir die einzigen natürlichen Vorkommen des mesophilen Buchenwaldes.

Auf den Talsanden stocken jedoch nicht mehr die natürlichen Buchenwald- Gesellschaften, sondern überwiegend Nadelholzforste. Parallel zum westlichen Emsufer erstreckt sich ein Talsandgebiet, das stellenweise von Flugsandfeldern überlagert wird. Während die trockeneren Bereiche mit Kiefernforsten besetzt sind, sind die feuchten Talsandflächen so weit dräniert, dass sie ackerfähig sind. Kleinflächig ist Grünland eingestreut. Die aufgeplaggten Esche werden beackert.

Nach Westen schließt ein lang gestreckter von NNW nach SSO verlaufender Endmoränenrücken an das emsbegleitende Talsandgebiet an. Der sich deutlich über die Umgebung erhebende Rücken ist stellenweise mit Flugsand bedeckt. Der kleinräumige Abbau von

Kies und Sand hat einige sehr interessante oligotrophe Stillgewässer entstehen lassen. Frühzeitige Besiedlung hat einen Bestand natürlicher Wälder nicht zugelassen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch Wallhecken gegliedert.

Im nordwestlichen Bereich dieser Landschaftseinheit dehnen sich Hochmoore und Niedermoore aus, die mit Nadelhölzern aufgeforstet wurden.

Zwischen Kreisgrenze und Endmoränenrücken sind wieder Talsande landschaftsprägend. Diese Talsandfläche ist durch den Wechsel von Niederungen, Flugsandfeldern und Bächen vielfältig strukturiert. Die ehemals grundwasserbeeinflussten Talsandflächen sind dräniert und werden je nach Wasserstand als Grünland oder Acker genutzt, wobei der Ackeranteil weit überwiegt. Sehr trockene Flugsandfelder tragen Kiefernforste.

Auch die Ostseite des Emstales wird von einem Talsandgebiet mit aufgesetzten Flugsandfeldern eingenommen. Auf diesen ausgedehnten trockenen Sandflächen stocken flechtenreiche Kiefernforste. Sie sind vor allem östlich des Emstales und westlich des Dortmund- Ems- Kanals streifenförmig ausgeprägt. Zwischen diesen Flugsandstreifen erstreckt sich eine Niederung, die vorwiegend als Grünland genutzt wird. Dränierte Flächen werden beackert, ebenso wie die am Emstalrand liegenden siedlungsnahen Eschflächen.

Nördlich der Linie Bramsche- Varenrode- Thuine- Freren dehnt sich die Frerener Grundmoränenplatte aus. Grundmoräne und talsandgefüllte Niederungen sind hier mosaikartig verwoben. Auf den Moränenplatten sind die Siedlungen - locker angeordnete Haufenwegedörfer - entstanden. Hier wird überwiegend Ackernutzung betrieben. In den Niederungen nimmt mit zunehmender Melioration der Grünlandanteil zugunsten des Ackerbaues immer mehr ab. Eingestreut sind Dünenfelder, die statt des natürlichen Eichen- Birkenwaldes heute Kiefern tragen.

Südlich der Frerener Grundmoränenplatte schließt das Settruper Talsandgebiet an. Der Wechsel von feuchtem Talsand und niedermoorgefüllten Senken ist kaum noch zu erkennen. Umfangreiche Flurbereinigungsverfahren haben hier die Voraussetzung für eine rationelle Landwirtschaft entstehen lassen. So überwiegen die Ackerflächen. Flugsandfelder sind wieder von Kiefern besetzt. Als naturnahe Elemente sind ein Erlen- Bruchwaldgebiet östlich von Thuine, das sich regenerierende Hochmoor Speller Dose und einige Feuchtgrünländer erhalten.“ (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland 2001)

Das Landschaftsbild wird im Planbereich überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Pferdehaltung geprägt. Nördlich des Plangebietes schließt das Baugebiet „Zu den Hünensteinen“ an. Westlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Der Bereich des Plangebietes ist leicht wellig. Die Weidefläche, auf denen Pferde gehalten werden, wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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.

Die neue Wohnbebauung führt die vorhandene wohnbauliche Strukturen in östlicher und südlicher Richtung fort und füllt eine Baulücke, die nicht frei einsehbar ist. Es bestehen noch Sichtschutzbeziehungen durch außerhalb des Plangebietes befindliche Wohnbebauung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Entsprechende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die zukünftige Wohnbebauung in eine erheblich durch Wohngebiete vorbelastete Landschaft einbindet. Der Sichtschutz bleibt weiterhin bestehen, der durch die außerhalb des Plangebietes abschirmende Wohnbebauung hervorgerufen wird.

12.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung und Bewertung

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.

Laut dem NIBIS Kartenserver werden Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung dargestellt. Hierbei handelt es sich um Böden, die Dokumente der Kulturgeschichte darstellen und Archivcharakter haben - hier Bodentyp Plaggenesch. Er „konserviert“ im Profilaufbau eine historische heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform. Die anstehenden Böden sind für diesen Naturraum nicht als seltene Bodentypen einzustufen. Teilbereiche vom Plangebiet sind bereits durch die Straße „Zu den Hünensteinen“ und einem kleinen Verbindungsweg versiegelt. Zudem werden Pferde auf den Flächen gehalten, sodass eine Trittbelastung stattfindet.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Bebauungsplan bzw. in der Begründung (Teil I) ist ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfundstellen aufgenommen worden.

12.2 FFH- Gebiete, EU- Vogelschutzgebiete

Werden nicht betroffen.

12.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

12.3.1 Emissionen

Aufgrund der Ausweisung eines Wohngebietes ist mit keinen relevanten Emissionen zu rechnen.

12.3.2 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 ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

12.3.3 Abwasserbeseitigung

Die zukünftigen Wohnhäuser können an die zentrale Abwasserbeseitigung des Wasserverbandes Lingener Land angeschlossen werden, die eine ausreichende Kapazität aufweist.

12.4 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.

12.5 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne

Sind nicht zu berücksichtigen.

12.6 Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität

Werden nicht betroffen.

12.7 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

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

Tabelle 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung ohne Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm 	-
Pflanze und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden und Chance zur Errichtung von Potenzialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes 	•
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung 	••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention 	••
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung 	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung 	••
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern (Plaggenesch) 	•
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft – Siedlung zu Siedlung – Siedlung 	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich

12.8 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 zum Teil 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 erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung eingeschränkt wird.

Tabelle 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Leserichtung	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	0	0	0	-	+	0
Pflanzen	-		+	+	0	0	0	++	0
Tiere	-	+		+	0	0	0	+	0
Boden	--	+	+		0	0	0	0	0
Wasser	--	0	0	+		0	0	0	0
Klima	-	+	+	0	0		0	+	0
Luft	-	+	+	0	0	+		+	0
Landschaft	0	++	0	0	0	+	0		+
Kultur- und Sachgüter	-	0	0	0	0	0	0	+	

-- stark negative Wirkung/ -negative Wirkung/ 0 neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

12.9 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 Eingriffsregelung und des speziellen Artenschutzes (Nahrungshabitat Waldohreule und Steinkaus)
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Archivfunktion des Bodens (Plaggenesch)
- Berücksichtigung der Versiegelung durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes

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 Thuine gefolgt, indem sie vornehmlich einen Landschaftsraum in Anspruch nimmt, der nicht durch empfindliche, ökologisch wertvolle Lebensraumstrukturen gekennzeichnet ist und durch angrenzende Wohngebiete 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.

12.10 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.

12.11 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

12.11.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde der Planbereich weiterhin als Weidefläche für Pferde genutzt und dadurch weniger als durch die Planung belastet. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten.

12.11.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung werden Bauflächen geschaffen, die die Ansiedlung eines Wohngebietes in der Mitgliedsgemeinde Thuine ermöglicht und den Standort Thuine nachhaltig stärkt. Gleichzeitig sind mit der Planung die unter Kapitel 12.1.2 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die Versiegelung des Bodens aus. Im Zuge der Realisierung der Planung kann 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 ein Ausgleich erzielt werden.

12.12 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) gemäß § 4 BauNVO sind der Begründung zu entnehmen.

13 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

13.1 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.

Bodenuntersuchung

Es wurde eine geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung für den B-Plan Nr. 25 „Zu den Hünensteinen – Teil II“ in Thuine von der Biekötter Architekten GbR, Architekten- & Sachverständigenbüro aus Ibbenbüren vom 19.09.2017 erstellt, um die Versickerungsfähigkeit und den Grundwasserflurabstand innerhalb des Geltungsbereiches zu ermitteln.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Potenzialanalyse

In Bezug auf schutzrelevante Arten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Potenzialabschätzung durchgeführt und als Anlage den Planunterlagen beigelegt.

Entwässerungskonzept

Bezüglich der schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser wurde ein Entwässerungskonzept für die Erschließung des Plangebietes zu den Hünensteinen – Teil II (Bebauungsplan Nr. 25) in der Gemeinde Thuine erstellt.

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.

13.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

13.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Thuine plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Zu den Hünensteinen - Teil II“, um die Art der Bodennutzung der städtebaulichen Entwicklung in Thuine anzupassen.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Thuine. Die nördlich und westlich gelegene Wohnbebauung soll in südöstlicher Richtung erweitert werden. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die östlich gelegene Straße „Zu den Hünensteinen“ sowie die nördlich und westlich gelegenen Wohngebiete. Damit sorgt die vorliegende Planung für einen weiteren Lückenschluss innerhalb der siedlungsstrukturellen Entwicklungsflächen in der Gemeinde.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung beträgt ca. 1,27 ha. Entsprechend dem unter Ziff. 6.2 dargelegten Bedarf wird nun als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über eine 7,0 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, die an die Straße „Zu den Hünensteinen“ angeschlossen ist. Diese wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als Weidefläche für Pferde genutzt. Dieser kann nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Juli 2016, der Biotoptyp sonstige Weidefläche (GW) mit dem Wertfaktor 2 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Im südlichen Geltungsbereich verläuft zudem eine fußläufige Verbindung von der Straße „Zu den Hünensteinen“ zur Straße „Am Schultenhof“, die vereinzelt von kleineren Sträuchern gesäumt wird.

Als zu untersuchende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dieser Bauleitplanung 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 Verkehr, Lärm

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden im Umweltbericht 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 durch die Gebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

13.4 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 FFH-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, S. 1-60, Hannover

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

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

LANDKREIS EMSLAND (2015): 1. Änderung des RROP 2010, sachlicher Teilplan Energie

Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), 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 18. Juli 2012 (Nds. GVBl. S. 252), 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

Niedersächsisches Ministerialblatt 5324 vom 24.02.2016 Nr. 7, Anlage 1: Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen an Land in Niedersachsen und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung

Niedersächsisches Ministerialblatt 5324 vom 24.02.2016 Nr. 7, Anlage 2: Leitfaden – Umsetzung des Artenschutzes bei der Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen in Niedersachsen

Hinweise auf Internet-Adressen

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

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.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN**14 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN**

Siehe Anlage.

15 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.

16 VERFAHREN

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 25 „Zu den Hünensteinen - Teil II“ der Gemeinde Thuine wurden ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 16.04.2018
im Einvernehmen mit der Gemeinde Thuine

i.A. gez. Robin
.....
(Dipl. Geogr. P. Stelzer)

(Siegel)

Thuine, den 18.04.2018

gez. Gebbe
.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Thuine hat am 07.02.2018 den Entwurf dieser Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

(Siegel)

Thuine, den 18.04.2018

gez. Gebbe
.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung mit Umweltbericht hat mit dem Entwurf dieses Bebauungsplanes in der Zeit vom 08.03.2018 bis 09.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

(Siegel)

Thuine, den 18.04.2018

gez. Gebbe
.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Thuine hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 18.04.2018 beschlossen.

(Siegel)

Thuine, den 18.04.2018

gez. Gebbe
.....
Bürgermeister

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planunterlagen vom 27.10.2017 bis zum 27.11.2017) sind weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden.

Mit Schreiben vom 19.10.2017 hat die Gemeinde Thuine die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der obigen Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:

Ifd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1	Amprion GmbH	27.10.2017
2	Bundesnetzagentur	19.10.2017
3	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Planung und Rollout (Richtfunk)	19.10.2017
4	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	13.11.2017
5	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	19.10.2017
6	Ericsson Services GmbH	06.11.2017
7	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	02.11.2017
8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Außenstelle Meppen	25.10.2017
9	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Lingen	13.11.2017
10	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen	25.10.2017
11	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	19.10.2017
12	Samtgemeinde Lengerich	16.11.2017
13	Samtgemeinde Spelle	27.10.2017
14	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	23.10.2017
15	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	27.11.2017
16	Vodafone GmbH	21.11.2017
17	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	20.11.2017

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
1. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 12: Schreiben vom 25.11.2017	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die er-	Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>forderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	
2. EWE NETZ GmbH: Schreiben vom 24.10.2017	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	<p>Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihre Ansprechpartnerin Frau Ingrid Wienken unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-294.</p>	
3. Landkreis Emsland: Schreiben vom 27.11.2017	
<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Gegen das Konzept zur Oberflächenentwässerung bestehen keine Bedenken. Der gemäß geologischem Gutachten für die Bemessung von Versickerungsanlagen anzusetzende Wert für die Bodendurchlässigkeit ist allerdings nicht nachvollziehbar und auf $k_f = 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ zu korrigieren.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet:</p> <p><u>zu Wasserwirtschaft</u></p> <p>Der kf-Wert wird korrigiert. Das überarbeitete Gutachten wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Verfügung gestellt.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p><u>Abfallentsorgung</u></p> <p>Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:</p> <p>Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.</p> <p>Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.</p> <p><u>Brandschutz</u></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt berücksichtigt werden:</p> <p>Für das Plangebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für mindestens 2 Stunden vorhanden ist.</p>	<p><u>zu Abfallentsorgung</u></p> <p>Das Gesamtkonzept zur Wohngebietsentwicklung an diesem Standort sieht eine innere Erschließung in Form einer Ringerschließung vor. Da ein weiterer dritter Bauabschnitt erst in einem zukünftigen Verfahren geplant wird, kann die Ringerschließung noch nicht vollständig hergestellt werden. Es wird daher außerhalb des Plangebietes ein provisorischer Wendehammer angelegt, um einem 3-achsigen Müllfahrzeug eine entsprechende Wendemöglichkeit ohne ein Rückwärtsfahren zu ermöglichen. Es werden keine Stichstraßen festgesetzt. Die Abfallsammelbehälter sind direkt vor den jeweiligen Grundstücken erreichbar. Eine Festsetzung von Sammelplätzen für die Abfallsammelbehälter ist insofern nicht erforderlich.</p> <p><u>zu Brandschutz</u></p> <p>Die Löschwasserversorgung wird bei Bedarf zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde im Zuge der Erschließung des Wohnbaugebietes sichergestellt.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde-/Ortsbrandmeister festzulegen.</p> <p>Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.</p>	
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Lingen: Schreiben vom 08.11.2017	
<p>Östlich des Plangebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Gebbe, von dem die Baufläche stammt.</p> <p>Nach Auskunft der Gemeinde wird keine Viehhaltung mehr betrieben.</p> <p>Somit ist davon auszugehen, dass eine betriebliche Entwicklung nicht mehr geplant ist.</p> <p>Geruchsimmissionen, die bei der Bodenbewirtschaftung auftreten, müssen als Vorbelastung anerkannt werden.</p> <p>Sollten externe Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, dürfen diese aufgrund des Schutzanspruches der empfindlichen Pflanzen und Ökosysteme nicht zu Entwicklungshemmnissen für landwirtschaftliche Betriebe führen. Wenn externe Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, bitten wir um weitere Beteiligung.</p> <p>Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
5. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“: Schreiben vom 30.10.2017	
<p>Gegen den obigen Bebauungsplan bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt betroffen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür, auch wenn über ein Regenrückhaltebecken eingeleitet wird, frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p>	
6. Wasserverband Lingener Land: Schreiben vom 25.10.2017	
<p>Unter Berücksichtigung der u. g. Hinweise bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan.</p> <p>Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Die Versorgung des Plangebietes mit ausreichender Feuerlöschwassermenge ist durch den Wasserverband nicht gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Die Entnahme durch die Feuerwehr ist möglich. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.</p> <p>Östlich des Baugebietes verläuft eine Trinkwassertransportleitung, die mit einer Dienstbarkeit gesichert ist (siehe Lageplan). Die Lage der Leitung ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bitte ich, die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme des Wasserverbandes Lingener Land wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung sowie im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p>
7. Westnetz GmbH: Schreiben vom 03.11.2017	
<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 19.10.2017 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen beachtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet. Es wird ein Hinweis zu vorhandenen Leitungen im Plangebiet in die Planunterlagen aufgenommen.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>rungen beachtet werden.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk. Unser Netzbezirk Freren (Tel. 05902/502-1231) ist nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.</p> <p>Im Rahmen der Bauarbeiten ist es notwendig, dass unsere Versorgungsleitungen, welche im Bereich der Plangebietes verlaufen, umgelegt und an die neuen Straßenverläufe angepasst werden. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.</p> <p>Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Vorsor-</p>	<p>Durch das Plangebiet verlaufen diverse Stromleitungen. Diese müssen entsprechend der späteren Erschließungsplanung verlegt werden.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>gungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p> <p>Wir bitten Sie, die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk abzustimmen.</p> <p>Die uns zugestellten Unterlagen haben wir zu unseren Akten genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die Eigentümerin der Anlagen.</p>	

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.03.2018 bis 09.04.2018 sind weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden. Mit Schreiben vom 26.02.2018 hat die Gemeinde Thuine die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:

Ifd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1	Amprion GmbH	08.03.2018
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	27.02.2018
3	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Planung und Rollout (Richtfunk)	01.03.2018
4	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	01.03.2018
5	Ericsson GmbH	12.03.2018
6	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	08.03.2018
7	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	16.03.2018
8	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Katasteramt Lingen	14.03.2018
9	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen	21.03.2018
10	Niedersächsisches Forstamt Ankum	27.02.2018
11	Samtgemeinde Lengerich	05.04.2018
12	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	05.04.2018
13	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (o2)	27.03.2018
14	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	09.04.2018
15	Wasserverband Lingener Land	05.03.2018

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI12: Schreiben vom 05.04.2018	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI12, wird zur Kenntnis genommen. Es wird anstatt einer textlichen Festsetzung ein zusätzlicher Hinweis entsprechend § 77k Abs. 4 TKG in Begründung und Planteil mit aufgenommen.
Wir verweisen auf unseren bisherigen Stellungnahmen und haben zu o.a.	

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Wir bitten Sie, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p> <p>„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.“</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>mailto:T-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	
2. EWE NETZ GmbH: Schreiben vom 27.02.2018	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder</p>	<p>Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigen den Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veraltetes Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaefskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Herrmann unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011 293.</p>	

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
3. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 09.04.2018	
<p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von Wohnbauflächen) keine grundsätzlichen Bedenken vor. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren.</p> <p>In ca. 280 Meter Entfernung befinden sich, südöstlich der ausgewiesenen Wohnbauflächen gelegen, bereits bestehende gewerbliche Nutzungen. Es ist sicher zu stellen, dass sich durch diese Nutzungen für die Gewerbebetriebe keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftigen Nutzungen müssen geeignete Maßnahmen und Festsetzungen getroffen werden, die diese Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen lassen. Gewerbe- und Industriebetriebe sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung für die ansässigen Betriebe ab. Darüber hinaus empfehlen wir zur frühzeitigen Konfliktvermeidung die Einbindung der betroffenen Betriebe in den weiteren Planungsprozess.</p> <p>Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit.</p>	<p>Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet:</p> <p>Die in ca. 280 m Entfernung gelegenen gewerblichen Bauflächen werden bereits durch näher an die Gewerbebetriebe gelegenen Wohnhäuser eingeschränkt, sodass durch das weiter entfernt gelegene neue Wohngebiet keine zusätzlichen erheblichen Einschränkungen der Gewerbebetriebe herauszustellen sind. Daher wird von einer Einbindung der betroffenen Betriebe in den weiteren Planungsprozess abgesehen.</p>
4. Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.04.2018	
<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><u>Städtebau</u></p> <p>Im Genehmigungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist gem. § 6 Abs. 2 BauGB u. a. zu prüfen, ob dieser sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht. Das BVerwG (Urteil vom 21.10.1999-4 C 1.99-) hat hierzu entschieden, dass bereits bei der Beschlussfassung zum Flächennutzungsplan alle rechtlichen Voraussetzungen gegeben sein müssen, um die Darstellungen ohne weiteres in einen verbindlichen Bebauungsplan umsetzen zu können. Zu derartigen Vorschriften gehören u.a. immissions-</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet:</p> <p><u>zu Städtebau</u></p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen über den Flächenpool der Gemeinde Thuine auf gemeindeeigenen Flächen sowie einer privaten Fläche, die bereits langfristig durch einen Gestattungsvertrag sowie einen Grundbucheintrag gesichert ist. Der geforderte Nachweis wird im Zuge der Beantragung der Genehmigung der 50. Flächennutzungsplanänderung durch die Samtgemeinde Freren mit vorgelegt.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>schutzrechtliche Vorgaben, aber auch Regelungen des Natur- und Landschaftsschutzes.</p> <p>Für den Natur und Landschaftsschutz hat der Gesetzgeber dies im Zusammenhang mit zu prüfenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB auch für den Flächennutzungsplan ausdrücklich hervorgehoben.</p> <p>Der Ausgleich (für den Eingriff in Natur und Landschaft) erfolgt durch geeignete Darstellungen - auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriff - nach § 5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 S. 2 + 3 BauGB). Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB in Kombination mit einem Grundbucheintrag oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellte Flächen getroffen werden (§ 1a Abs. 3 S. 4 BauGB). Bei Letzterem bedarf es eines Nachweises.</p> <p><u>Naturschutz und Forsten</u></p> <p>1. naturschutzrechtlich geschützte Bereiche:</p> <p>Durch das geplante Vorhaben sind naturschutzrechtlich geschützte Bereiche gemäß §§ 23, 26, 28 BNatSchG, § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NAGBNatSchG und § 32 BNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG nicht betroffen.</p> <p>2. Arten und Lebensräume:</p> <p>a) Arten</p> <p>Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Potenzialanalyse - wurde durchgeführt und mit den Planungsunterlagen vorgelegt.</p> <p>Lt. vorliegender spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung – Stand 24.01.2018 - wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfsburg im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens die Durchführung der saP als Potenzialanalyse vorgegeben (s. Seite 4 von 39 Punkt 1.2).</p>	<p><u>zu Naturschutz und Forsten</u></p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird entsprechend des Hinweises (Landkreis Wolfsburg → Landkreis Emsland) redaktionell angepasst.</p>

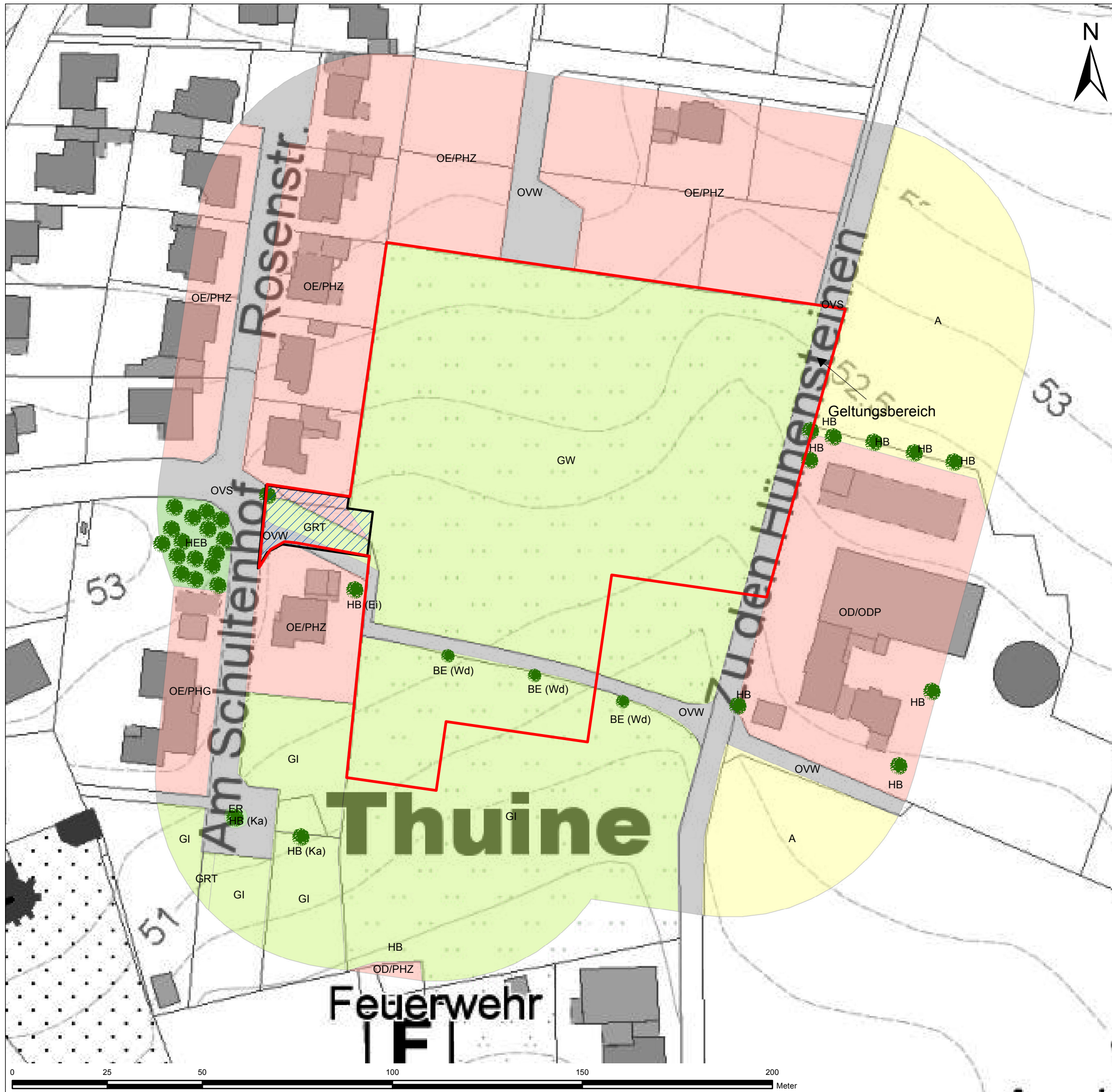
Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Ich verweise nochmals an dieser Stelle darauf hin, dass mit Schreiben vom 12.04.2011 die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden des Landkreises Emsland bzgl. des Artenschutzes in Bauleitplanverfahren über die Notwendigkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) informiert wurden.</p> <p>Für alle besonders geschützten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG) und streng geschützten (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) Arten sind in der Planung Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen bzw. Störungen oder Schädigungen sowie Schutzmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>Es kommt <u>nicht</u> zu erheblichen Störungen für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten bzw. der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.</p> <p>b) Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie</p> <p>Durch das geplante Vorhaben sind Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie außerhalb von FFH-Gebieten nicht betroffen.</p> <p>3. Wald und sonstige Gehölzstrukturen:</p> <p>Durch das geplante Vorhaben sind Wald und sonstige Gehölzstrukturen nicht betroffen.</p> <p><u>Abfallwirtschaft</u></p> <p>Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:</p> <p>Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von</p>	<p><u>zu Abfallentsorgung</u></p> <p>Das Gesamtkonzept zur Wohngebietsentwicklung an diesem Standort sieht eine innere Erschließung in Form einer Ringerschließung vor. Da ein weiterer dritter Bauabschnitt erst in einem zukünftigen Verfahren geplant wird, kann die Ringerschließung noch nicht vollständig hergestellt werden. Es wird daher außerhalb des Plangebietes ein provisorischer Wendehammer (privatrechtlich gesichert) angelegt, um einem 3-achsigen Müllfahrzeug eine entsprechende Wendemöglichkeit ohne Rückwärtsfahren zu ermöglichen. Es werden keine Stichstraßen festgesetzt, sodass und die Abfallsammelbehälter direkt vor den jeweiligen Grundstücken</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.</p> <p>Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.</p>	<p>erreichbar sind. Eine Festsetzung von Sammelplätzen für die Abfallsammelbehälter ist insofern nicht erforderlich.</p>
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Lingen: Schreiben vom 05.04.2018	
<p>Östlich des Plangebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Gebbe, von dem die Baufläche stammt.</p> <p>Nach Auskunft der Gemeinde wird keine Viehhaltung mehr betrieben.</p> <p>Somit ist davon auszugehen, dass eine betriebliche Entwicklung nicht mehr geplant ist.</p> <p>Geruchsimmissionen, die bei der Bodenbewirtschaftung auftreten, müssen als Vorbelastung anerkannt werden.</p> <p>Bei den erforderlichen externen Ersatzmaßnahmen dürfen landwirtschaftliche Betriebe aufgrund des Schutzanspruches empfindlicher Pflanzen und Ökosysteme nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Ca. 250 m südlich der Ersatzfläche 7 befindet sich der Betrieb Wolfgang Evers und ca. 250 m östlich der Ersatzfläche 2 liegt der Betrieb Teepe. Im Hinblick auf Ammoniakimmissionen und Stickstoffdepositionen dürfen die Betriebe nicht zusätzlich eingeschränkt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung ist bereits ein entsprechender Hinweis zu Geruchsimmissionen aus der Bodenbewirtschaftung enthalten.</p> <p>Durch die Ersatzfläche 7 wird der Landwirtschaftliche Betrieb Evers nicht zusätzlich eingeschränkt, da die Hauptwindrichtung etwaige Immissionen an der Ersatzfläche vorbeiführt und andere Schutzgüter, wie Wohnhäuser und weitere Gehölzbestände erheblich näher zum Betrieb Evers liegen.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Die Ersatzfläche 2 ist bereits seit Jahren genehmigt und wird für diese Bauleitplanung nicht verwendet. Sie ist lediglich Teil des bestehenden Ersatzflächenpools der Gemeinde Thuine.</p>
<p>6. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“: Schreiben vom 02.03.2018</p>	
<p>Gegen den obigen Bebauungsplan bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt betroffen ist.</p> <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür, auch wenn über ein Regenrückhaltebecken eingeleitet wird, frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p>
<p>7. Westnetz GmbH: Schreiben vom 05.04.2018</p>	
<p>Zu dem oben genannten Betreff gelten weiterhin unsere Stellungnahmen Bebauungsplan Nr. 25 vom 03.11.2017 und zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans vom 05.10.2017 von Frau Stefanie Slaar.</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne bei uns melden.</p>	<p>Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet. Es wurde ein Hinweis zu vorhandenen Leitungen im Plangebiet in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Durch das Plangebiet verlaufen diverse Stromleitungen. Diese müssen entsprechend der späteren Erschließungsplanung verlegt werden. Diese Verlegung wird in enger Abstimmung mit der Westnetz GmbH erfolgen.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 03.11.2017:</u></p> <p><i>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 19.10.2017 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen beachtet werden.</i></p> <p><i>Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk. Unser Netzbezirk Freren (Tel. 05902/502-1231) ist nach</i></p>	

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p><i>vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Bauarbeiten ist es notwendig, dass unsere Versorgungsleitungen, welche im Bereich der Plangebietes Verlaufen, umgelegt und an die neuen Straßenverläufe angepasst werden. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.</i></p> <p><i>Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.</i></p> <p><i>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.</i></p> <p><i>Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</i></p> <p><i>Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk abzustimmen.</i></p>	

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p><i>Die uns zugestellten Unterlagen haben wir zu unseren Akten genommen.</i></p> <p><i>Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die Eigentümerin der Anlagen.</i></p>	



Biotoptypenkarte

- Ackerfläche
- Grünland
- GW sonstige Weidefläche
- GI artenarmes Intensivgrünland
- GRT Trittrassen
- Grünanlage
- PHG Hausgarten mit Großbäumen
- PHZ neuzeitlicher Ziergarten
- Gebüsch und Gehölze
- HEB Baumgruppe des Siedlungsbereichs
- Siedlungsbereiche
- OD landwirtschaftliches Gebäude
- ODP landwirtschaftliche Produktionsanlage
- OE Einzel- und Reihenhausbebauung
- Verkehrsflächen
- OVS Straße
- OVW Weg
- HB Einzelbaum
- BE Strauch
- Geltungsbereich
- bereits bauleitplanerisch gesicherter Bereich

Nr.	Art der Änderung oder Ergänzung	Datum	Zeichen
Suchpfad: P:\B_Plane\SG\Freren\Thuine\23-WA\Anlagen\000_Biotoptypenkarte\Biotoptypenkartierung.mxd			

regionalplan & uvp

planungsbüro peter stelzer GmbH
 Grulandstraße 2 • 49832 Freren
 Tel. 05902-503702-0 • Fax. 05902-503702-33

bearbeitet: mr gezeichnet: ib Datum: 21.01.2014

Bebauungsplan Nr. 25
"Zu den Hünensteinen - Teil II"

Biotoptypenkarte	Maßstab: 1 : 1.000 Blatt Nr.: 1 Anlage: 1
Auftraggeber: Gemeinde Thuine Lindenbrink 7 49832 Thuine	

Ersatzflächenpool der Gemeinde Thuine

Stand
Januar 2018



Gemeinde Thuine

Lindenbrink 7
49832 Thuine



**regionalplan & uvp
planungsbüro p. stelzer GmbH**

Grulandstraße 2
49832 Freren

Tel.: (05902) 503 702-0
Fax: (05902) 503 702-33

Ersatzflächenpool der Gemeinde Thuine

- Januar 2018 -

Ersatzflächenbereich 1: „Nördlich B 214 / Westlich Langener Straße“ (Gemarkung Thuine)

Eigentum/ Zuteilung	Flur - Flurstück	Fläche (ha)	Bestand	Planung	Öko. Aufw. (WE/ha)	Öko. Fläche (WE)
Gemeinde	21 - 17	0,2090 ha	Acker	Sukzession	2	4.180 WE
Gemeinde	21 - 64	<u>0,3154 ha</u>	Acker	Sukzession	2	<u>6.308 WE</u>
		0,5244 ha		Gesamtflächenwert E 1:		10.488 WE

Ersatzflächenbereich 2: „Nördlich Völleringshook“ (Gemarkung Thuine)

Eigentum/ Zuteilung	Flur - Flurstück	Fläche (ha)	Bestand	Planung	Öko. Aufw. (WE/ha)	Öko. Fläche (WE)
Gemeinde	26 - 3/3	0,1262 ha	Acker	Sukzession Wald / Blänken	2	2.524 WE
Gemeinde	28 - 28/1	2,4858 ha	Acker	Sukzession Wald / Blänken	2	49.716 WE
Gemeinde	28 - 37	2,9893 ha	Acker	Sukzession Wald / Blänken	2	59.786 WE
Gemeinde	28 - 40	0,9963 ha	Acker	Sukzession Wald / Blänken	2	19.926 WE
Gemeinde	26 - 3/1	0,6280 ha	Acker	Sukzession Wald / Blänken	2	12.560 WE
Gemeinde	26 - 13	0,4823 ha	Acker	Sukzession Wald / Blänken	2	9.646 WE

Die innerhalb des Flurstückes befindlichen Graben- und Holzungsgebiete (Hecken) wurden von der Gesamtfläche der einzelnen Flurstücke abgezogen.

Gemarkung Messingen, Flur 31

Gemeinde	59	<u>0,2210 ha</u>	Grünland	Sukzession Wald / Blänken	1	<u>2.210 WE</u>
		7,9289 ha		Gesamtflächenwert E 2:		156.368 WE

Ersatzflächenbereich 3: „Bei der Hollenhorst“ (Gemarkung Thuine)

Eigentum/ Zuteilung	Flur - Flurstück	Fläche (ha)	Bestand	Planung	Öko. Aufw. (WE/ha)	Öko. Fläche (WE)
Gemeinde	31 - 139	0,0940 ha	Acker	Blühstreifen	1	<u>940 WE</u>
Gesamtflächenwert E 3:						940 WE

Ersatzflächenbereich 4: „Zur Sunderinge“ (Gemarkung Thuine)

Eigentum/ Zuteilung	Flur - Flurstück	Fläche (ha)	Bestand	Planung	Öko. Aufw. (WE/ha)	Öko. Fläche (WE)
Gemeinde	21 - 26	0,0410 ha	Acker	Blühstreifen	1	410 WE
Gemeinde	21 - 83/3	<u>0,0180 ha</u>	Acker	Blühstreifen	1	<u>180 WE</u>
		0,0590 ha	Gesamtflächenwert E 4:			590 WE

Ersatzflächenbereich 5: Gemarkung Thuine

Eigentum/ Zuteilung	Flur – Flurstück	Fläche (ha)	Bestand	Planung	Öko. Aufw. (WE/ha)	Öko. Fläche (WE)
Gemeinde	23 - 17	0,4972	Acker	Grünlandexten- sivierung/ Obstbaumpflanzung	2	9.944
Gesamtflächenwert E 5						9.944

Ersatzflächenbereich 6: Gemarkung Thuine

Eigentum/ Zuteilung	Flur – Flurstück	Fläche (ha)	Bestand	Planung	Öko. Aufw. (WE/ha)	Öko. Fläche (WE)
Gemeinde	22 - 14	0,3243	Intensiv- grünland	Grünlandexten- sivierung/ Obstbaumpflanzung	1	3.243
Gesamtflächenwert E 6						3.243

Ersatzflächenbereich 7: Gemarkung Lohe

Eigentum/ Zuteilung	Flur – Flurstück	Fläche (ha)	Bestand	Planung	Öko. Aufw. (WE/ha)	Öko. Fläche (WE)
privat (langfristig gesichert durch einen Gestattungsvertrag sowie einen Grundbucheintrag)	31 – 24	0,2500	Acker	Aufforstung	2	5.000
Gesamtflächenwert E 7						5.000

Gesamtfläche:

9,6778 ha Gesamtflächenwert E 1 + E 2 + E3 + E4 + E5 + E6 + E7: 186.573 WE

davon:

a) Gemeinde Thuine	9,4278 ha	181.573 WE
b) privat	<u>0,2500 ha</u>	<u>5.000 WE</u>
	9,6778 ha	186.573 WE

Nach Abzug der in der Gemeinde Thuine notwendigen / geplanten Kompensationsmaßnahmen

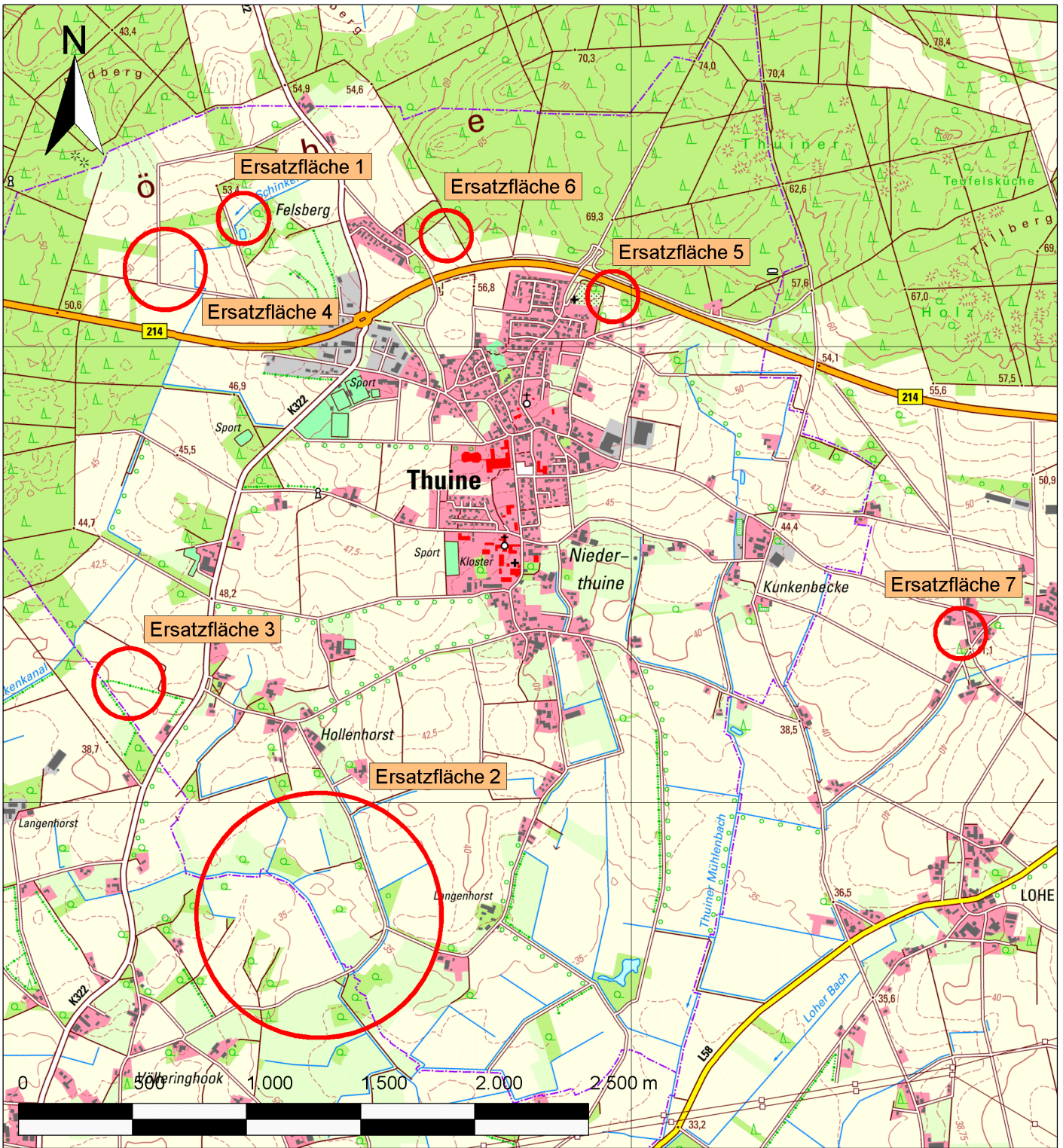
1. B-Plan Nr. 16 „Nördlich der Mühlenstraße“	0,77 ha	15.400 WE
2. B-Plan Nr. 17 „Gewerbegebiet westlich der Langener Straße“	0,90 ha	18.000 WE
3. B-Plan Nr. 18 „Sport- und Freizeitpark“	0,22 ha	4.400 WE
4. B-Plan Nr. 19 „Gewerbegebiet Westlich der Kreisstraße 322“	5,10 ha	58.360 WE
5. B-Plan Nr. 20 „Gewerbegebiet Ost - Erweiterung“	1,05 ha	5.322 WE
6. B-Plan Nr. 21 „Nördlich der Mühlenstraße – Erweiterung“	1,45 ha	11.195 WE
7. B-Plan Nr. 22 „Gewerbegebiet -Westlich der K322- Erweiterung“	3,88 ha	36.747 WE
8. B-Plan Nr. 23 „Zu den Hünensteinen – Teil I“	1,42 ha	18.920 WE
9. B-Plan Nr. 25 „Zu den Hünensteinen – Teil II“	1,27 ha	15.964 WE

gesamt 184.308 WE

Restflächenwert, der für weitere Planverfahren zur Verfügung steht gesamt: 2.265 WE

davon:

a) Gemeinde Thuine:	0 WE
b) privat	2.265 WE



Legende



Lage der Ersatzflächen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

Suchpfad: P:\B_Plane\SG_Frem\Thuine\Flächenpool_Thuine\Ersatzflächenpool_Thuine_CAD\Ersatzflächen_30.01.2018.dwg



regionalplan & uvv

planungsbüro peter stelzer GmbH
 Grulandstraße 2 • 49832 Freren
 Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

bearbeitet: mk

gezeichnet: bb

Datum: 29.01.2018

**Ersatzflächenpool der
Gemeinde Thuine**

Übersichtskarte

Maßstab: 1 : 25.000

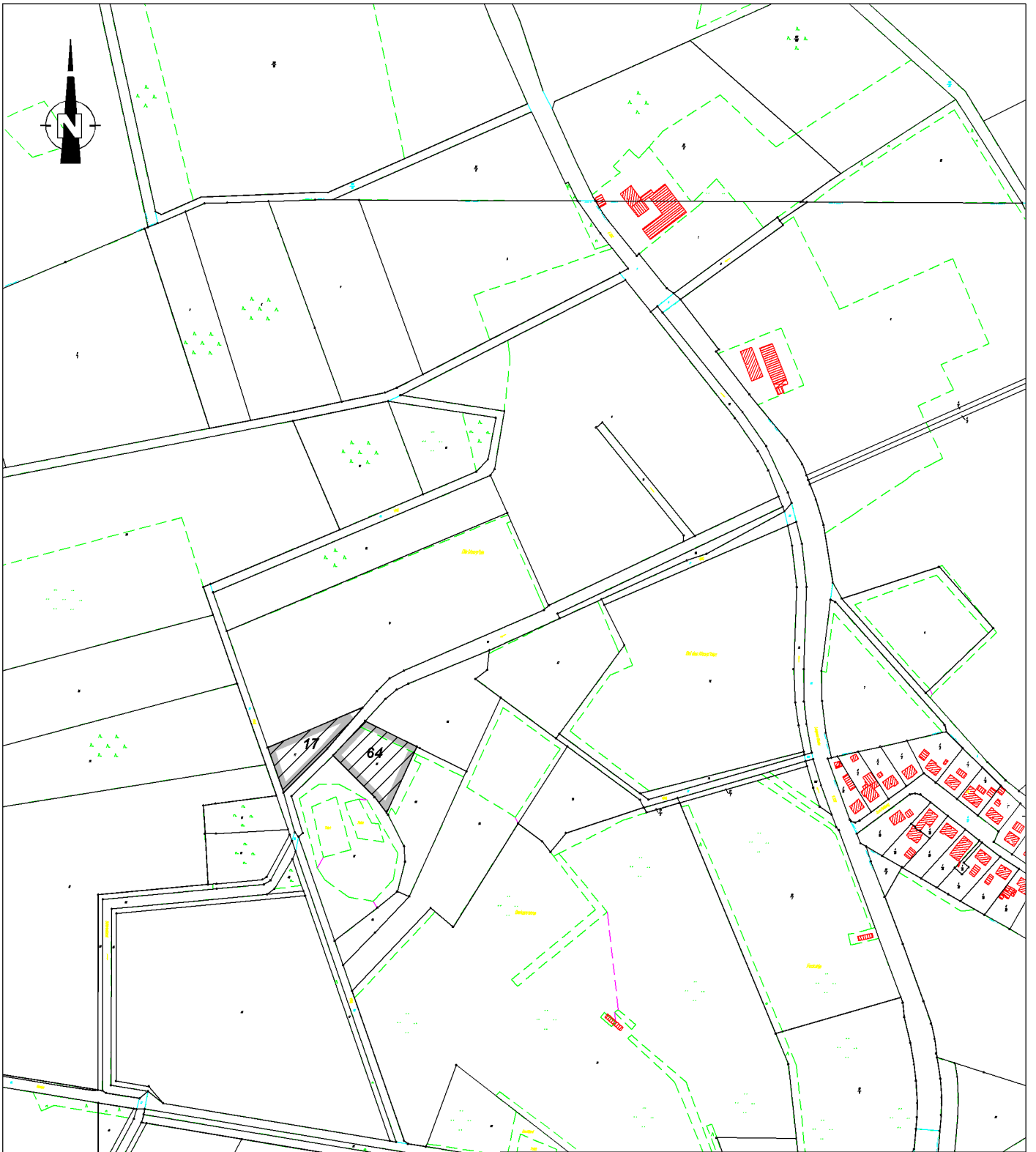
Blatt Nr.: 1

Unterlage:

Auftraggeber:



Gemeinde Thuine
Lindenbrink 7



LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017



Suchpfad: P:\B_Plane\SG_Freren\Thuine\Flächenpool Thuine\Ersatzflächenpool Thuine_CAD\Ersatzflächen_30.01.2018.dwg

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH
 Grulandstraße 2 • 49832 Freren
 Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

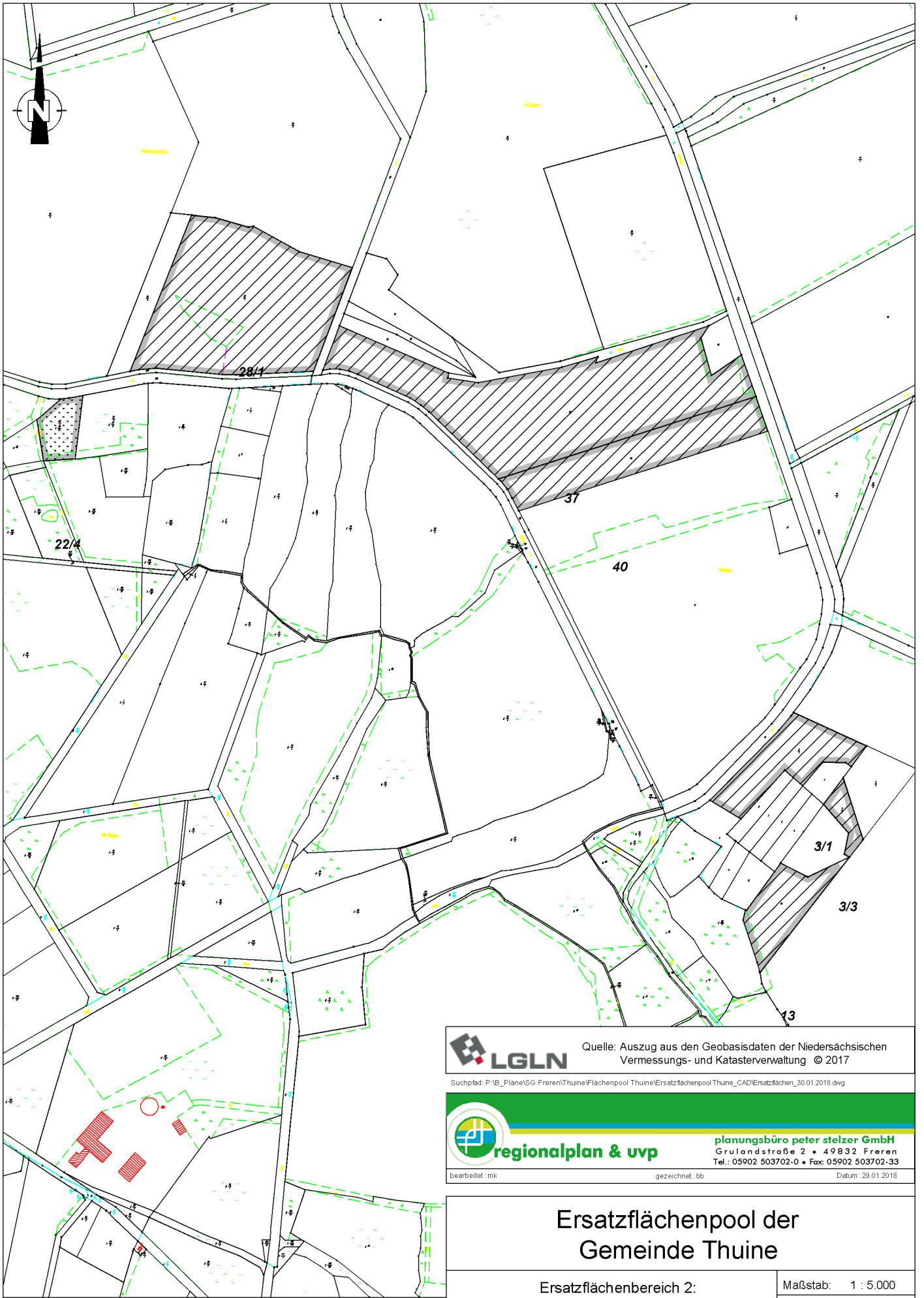
bearbeitet: mk gezeichnet: bb Datum: 29.01.2018

Ersatzflächenpool der Gemeinde Thuine

Ersatzflächenbereich 1: "Nördlich B 214 / Westlich der Langener Straße" (Gemarkung Thuine)	Maßstab: 1 : 5.000
	Blatt Nr.: 2
	Unterlage:

-  Acker, Grasacker
-  Gemeinde Thuine

Auftraggeber:
 Gemeinde Thuine
 Lindenbrink 7



Acker, Grasacker



Grünland



Gemeinde Thuine



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

Suchpfad: P:\B_Plane\SG_Freren\Thuine\Flächenpool Thuine\Ersatzflächenpool Thuine_CAD\Ersatzflächen_30.01.2018.dwg



regionalplan & uvp

planungsbüro peter stelzer GmbH
Grulandstraße 2 • 49832 Freren
Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

bearbeitet: mk

gezeichnet: bb

Datum: 29.01.2018

Ersatzflächenpool der Gemeinde Thuine

Ersatzflächenbereich 2:
"Nördlich Völleringshook"
(Gemarkung Thuine)

Maßstab: 1 : 5.000

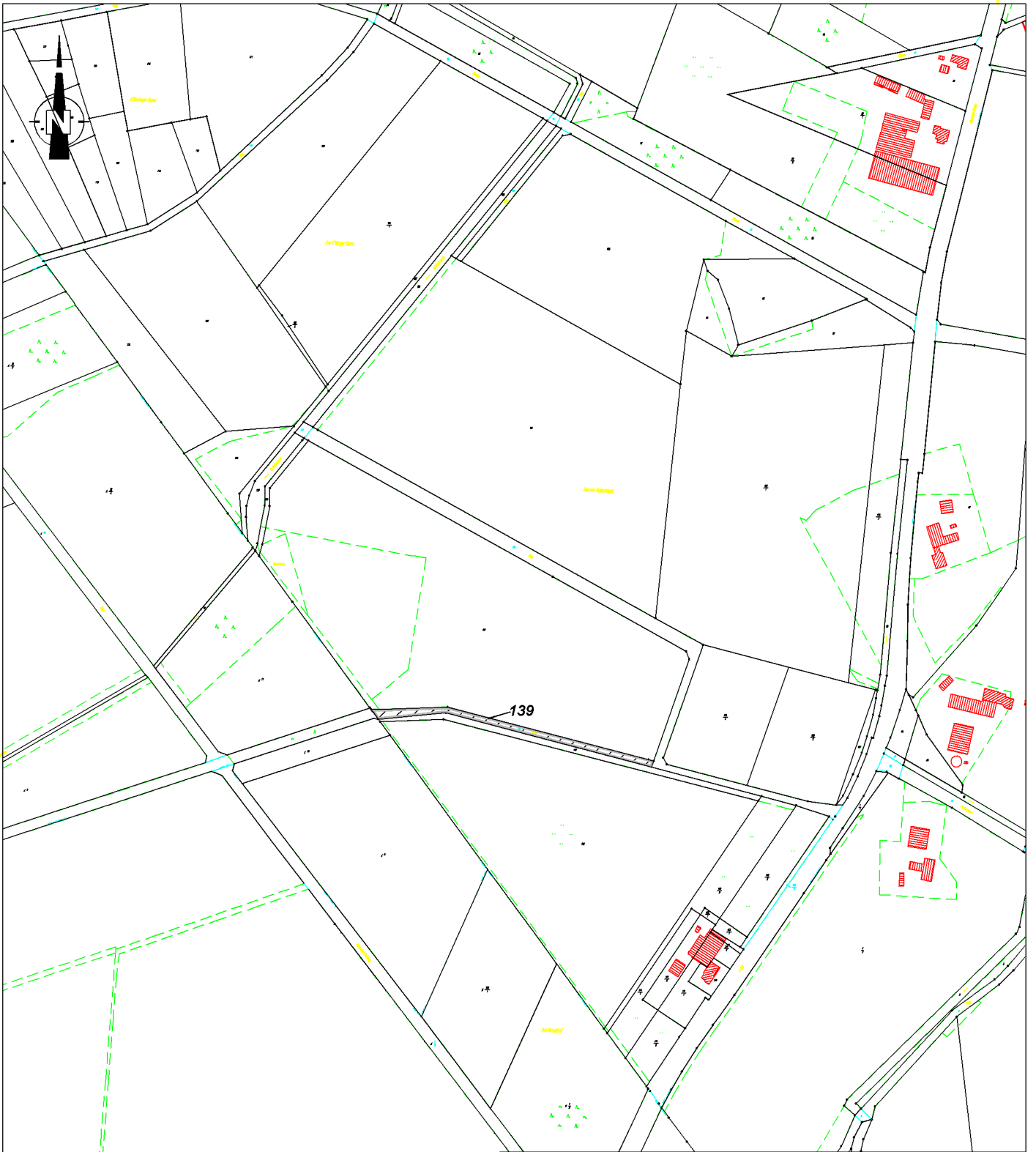
Blatt Nr.: 3

Unterlage:

Auftraggeber:



Gemeinde Thuine
Lindenbrink 7



LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

Suchpfad: P:\B_Plane\SG_Freren\Thuine\Flächenpool Thuine\Ersatzflächenpool Thuine_CAD\Ersatzflächen_30.01.2018.dwg



regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH
 Grulandstraße 2 • 49832 Freren
 Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

bearbeitet: mk gezeichnet: bb Datum: 29.01.2018

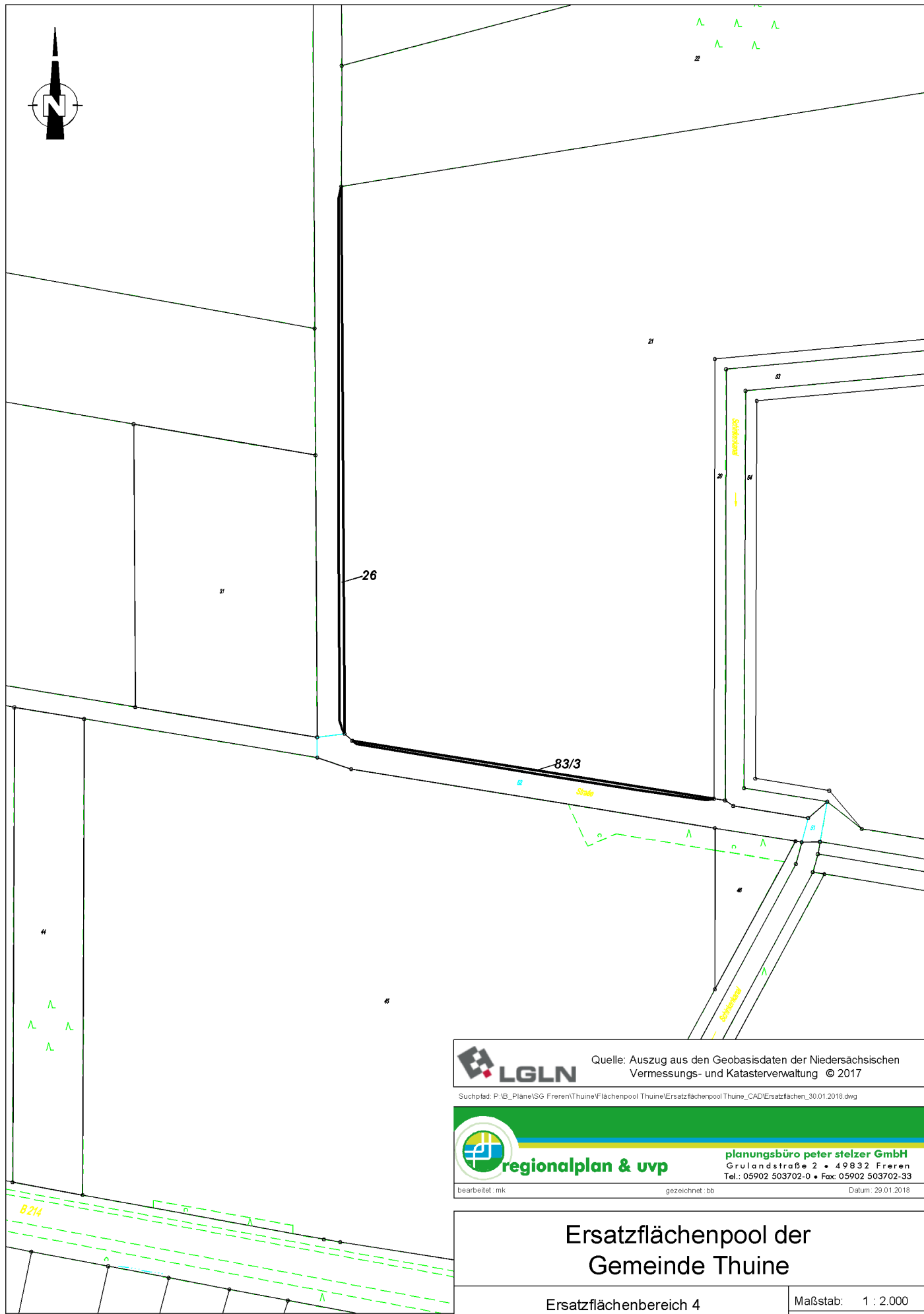
Ersatzflächenpool der Gemeinde Thuine

Ersatzflächenbereich 3:
 "Bei der Hollenhorst"
 (Gemarkung Thuine)

Maßstab: 1 : 5.000
 Blatt Nr.: 4
 Unterlage:

-  Acker
-  Gemeinde Thuine

Auftraggeber:
 Gemeinde Thuine
 Lindenbrink 7



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

Suchpfad: P:\B_Plane\SG_Freren\Thuine\Flächenpool Thuine\Ersatzflächenpool Thuine_CAD\Ersatzflächen_30.01.2018.dwg



regionalplan & uvp

planungsbüro peter stelzer GmbH
Gründstraße 2 • 49832 Freren
Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

bearbeitet: mk

gezeichnet: bb

Datum: 29.01.2018

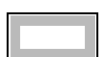
Ersatzflächenpool der Gemeinde Thuine

Ersatzflächenbereich 4
"Zur Sunderinge"
(Gemarkung Thuine)

Maßstab: 1 : 2.000
Blatt Nr.: 5
Unterlage:



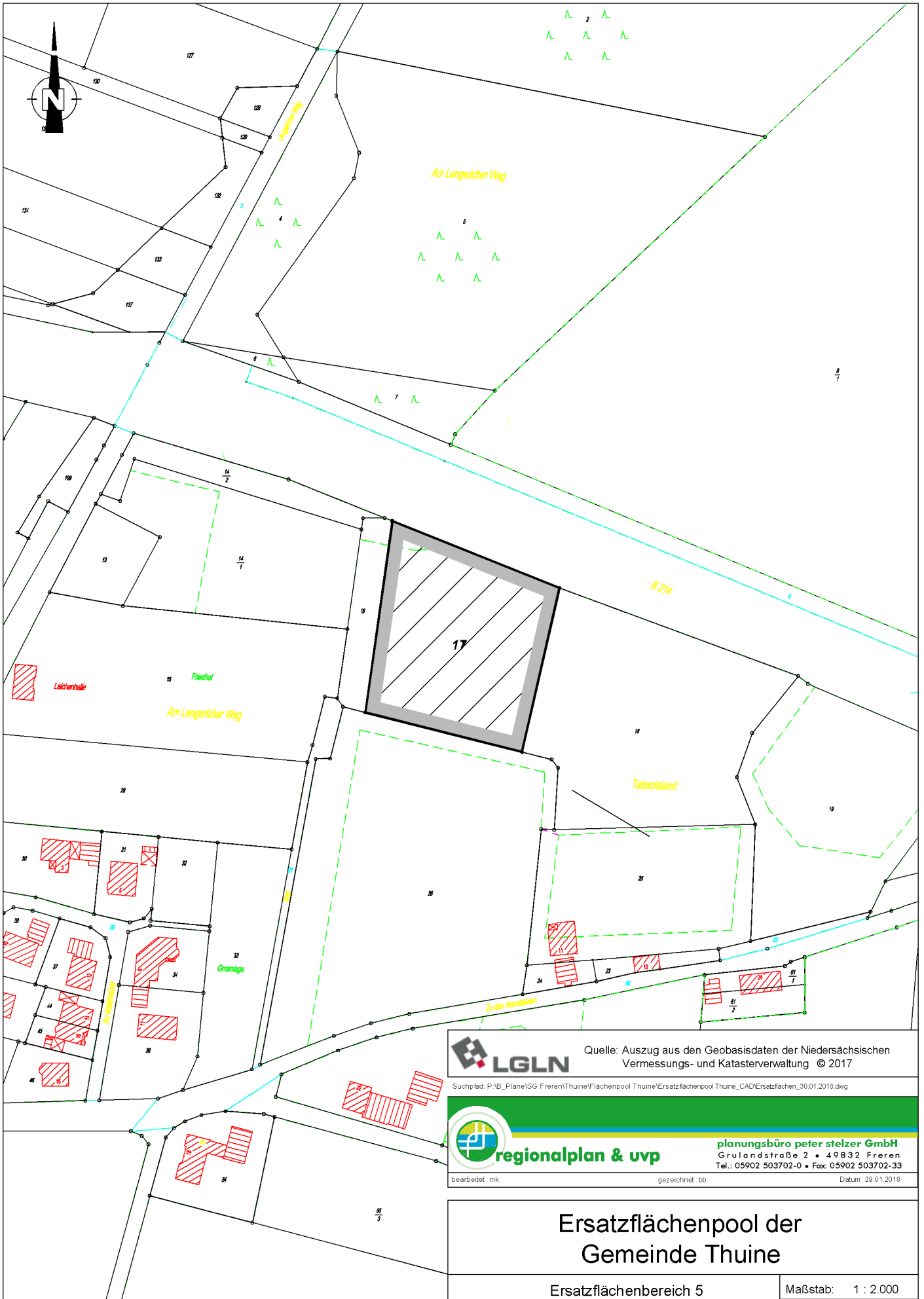
Acker, Grasacker



Gemeinde Thuine



Auftraggeber:
Gemeinde Thuine
Lindenbrink 7



Acker



Gemeinde Thuine



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

Suchpfad: P:\B_Plane\SG_Freren\Thuine\Flächenpool Thuine\Ersatzflächenpool Thuine_CAD\Ersatzflächen_30.01.2018.dwg



regionalplan & uvp

planungsbüro peter stelzer GmbH
 Grulandstraße 2 • 49832 Freren
 Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

bearbeitet: mk

gezeichnet: bb

Datum: 29.01.2018

Ersatzflächenpool der Gemeinde Thuine

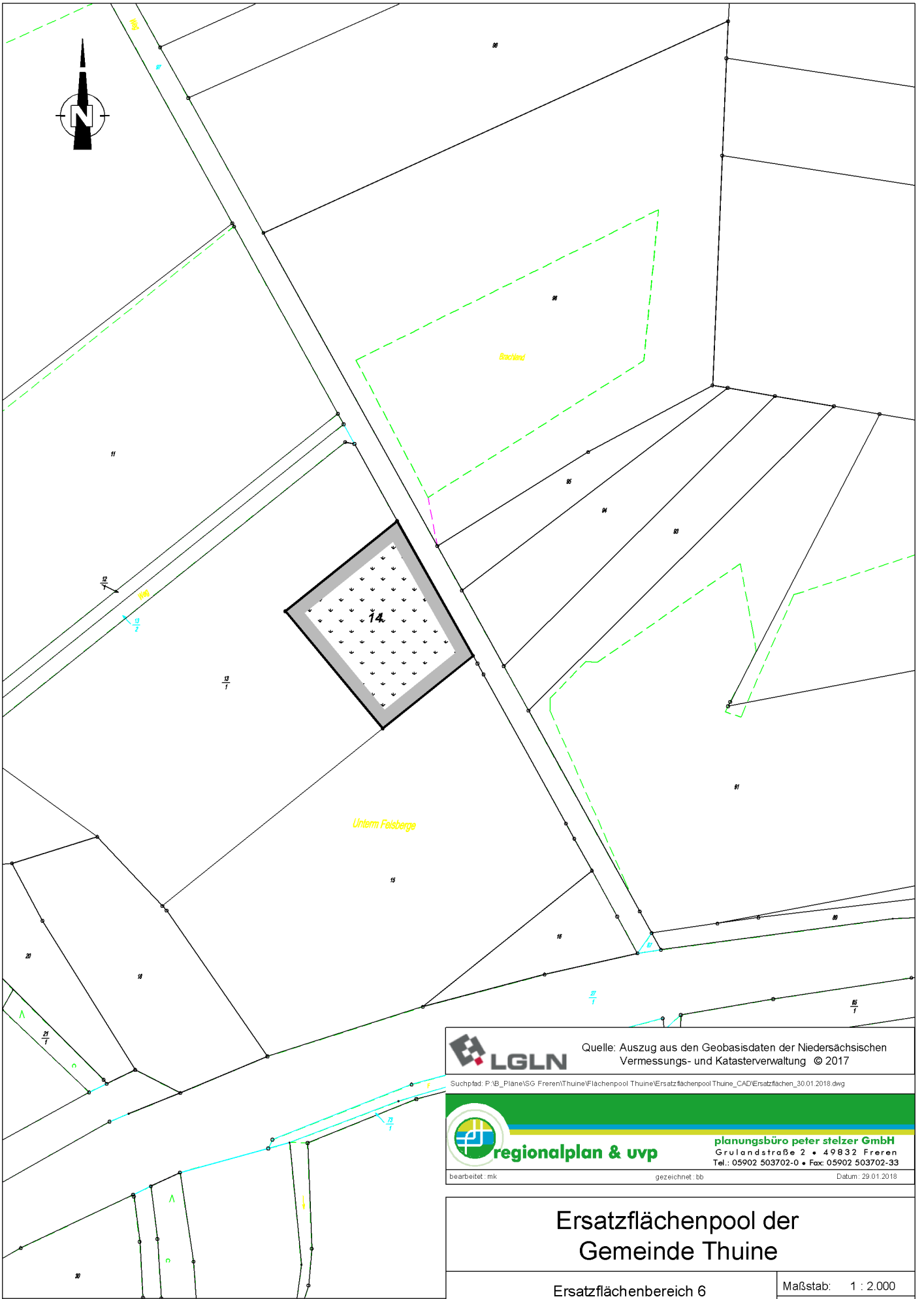
Ersatzflächenbereich 5
 Flur 23, Flurstück 17
 (Gemarkung Thuine)

Maßstab: 1 : 2.000
 Blatt Nr.: 6
 Unterlage:

Auftraggeber:



Gemeinde Thuine
 Lindenbrink 7



Intensivgrünland



Gemeinde Thuine

LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

Suchpfad: P:\B_Plane\SG_Freren\Thuine\Flächenpool Thuine\Ersatzflächenpool Thuine_CAD\Ersatzflächen_30.01.2018.dwg



regionalplan & uvp

planungsbüro peter stelzer GmbH
Grulandstraße 2 • 49832 Freren
Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

bearbeitet: mk

gezeichnet: bb

Datum: 29.01.2018

Ersatzflächenpool der Gemeinde Thuine

Ersatzflächenbereich 6
Flur 22, Flurstück 14
(Gemarkung Thuine)

Maßstab: 1 : 2.000

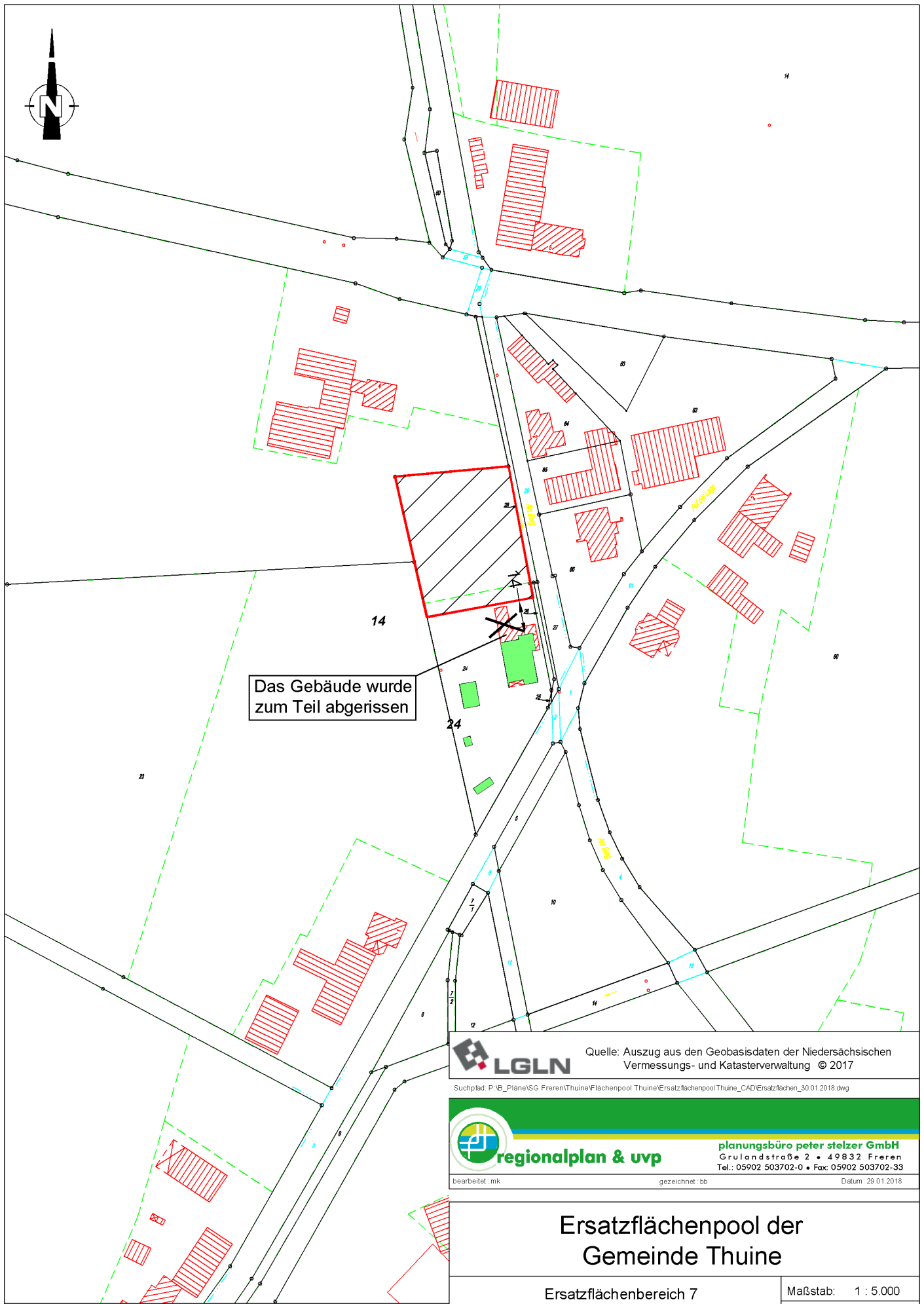
Blatt Nr.: 7

Unterlage:

Auftraggeber:



Gemeinde Thuine
Lindenbrink 7



Das Gebäude wurde zum Teil abgerissen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

Suchpfad: P:\B_Plane\SG Freren\Thuine\Flächenpool Thuine\Ersatzflächenpool Thuine_CAD\Ersatzflächen_30.01.2018.dwg



regionalplan & uvp

planungsbüro peter stelzer GmbH
Grulandstraße 2 • 49832 Freren
Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

bearbeitet: mk

gezeichnet: bb

Datum: 29.01.2018

Ersatzflächenpool der Gemeinde Thuine

Ersatzflächenbereich 7
Flur 31, Flurstück 24
(Gemarkung Lohe)

Maßstab: 1 : 5.000

Blatt Nr.: 8

Unterlage:



Acker



privat

Auftraggeber:



Gemeinde Thuine
Lindenbrink 7