

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 26-(100/115) „Am Alten Kirchweg“
Ortschaft Scharrendorf

1. Einleitung

Das bisher landwirtschaftlich genutzte Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes Nr. 26-(100/115) liegt am Stadtrand von Twistringen, am nordöstlichen Rand des Siedlungsbereiches der Ortschaft Scharrendorf, unmittelbar südlich des Alten Kirchweges. Das Gebiet grenzt im Westen und Südwesten rückseitig an die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Im Gerstenfeld“ an.

Mit der vorliegenden Planung sollen in der Ortschaft Scharrendorf aufgrund der unverminderten Nachfrage nach freien Baugrundstücken für die Errichtung neuer Wohnhäuser, im Anschluss an bestehende Wohngebiete, neue Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14.486 qm.

Durch die Planung wird eine Bebauung ermöglicht und damit eine Versiegelung von Grundflächen auf einer Fläche von ca. 8.833 qm (14.486 qm abzüglich der nicht versiegelbaren Fläche im allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für das Regenrückhaltebecken) vorbereitet. Durch die mögliche Bebauung und Bodenversiegelung können auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Immissionseinträge möglich.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung soll im Plangebiet eine eingeschossige Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 9,50 m ermöglicht werden. Diese Höhe entspricht den Gebäudehöhen im angrenzenden Siedlungsbereich. Damit sind durch die vorliegende Planung erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

2. Planungsalternativen

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder Bishopink / Külpmann / Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 1243, VHW-Verlag, 5. Aufl., Juni 2021).

Im vorliegenden Fall soll ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs ausgewiesen werden. Dieser kann im Rahmen einer Innenentwicklung nicht gedeckt werden, da innerhalb der

vorhandenen Siedlungsbereiche freie, verfügbare Baugrundstücke nicht zur Verfügung stehen. Mit der vorliegenden Plangebietsfläche wird die westlich und südlich angrenzend vorhandene Wohnbebauung in Scharrendorf städtebaulich sinnvoll in südöstliche Richtung erweitert.

Sinnvolle Alternativen, die zu erheblich geringeren Umweltbelastungen führen würden, drängen sich daher zur Verwirklichung der Planungsziele nicht auf, zumal ausschließlich auf eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche zurückgegriffen wird. Auch die Ausweisung von weniger Fläche erscheint, aufgrund des bestehenden konkreten Bedarfes, nicht zweckmäßig.

Im Ergebnis erscheint die gewählte Erweiterungsfläche daher als sinnvolle Lösung zur Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Scharrendorf.

3. Berücksichtigung von Umweltbelange

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Durch die geplante Festsetzung eines Wohngebietes am vorliegenden Standort kommt es zu einem Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen im Wesentlichen Ackerflächen als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Arten der Feldflur und des Siedlungsrandes verloren.

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der Plangebietsfläche und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Durch die Neuanpflanzung von Gehölzstrukturen innerhalb der privaten Grundstücksflächen und im Bereich des festgesetzten Regenrückhaltebeckens sowie die festgesetzte Höhenbeschränkung der entstehenden Gebäude ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft an diesem Standort. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die durchgeführten faunistischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind, die eine Ausnahme nach § 45 Abs. 8 BNatSchG erforderlich machen. Die Bauflächenvorbereitungen im Zuge der Erschließung des Baugebietes müssen jedoch außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchgeführt werden. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Aufgrund des archäologischen Potenzials im Plangebiet ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden sind.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

3. Zentrale Abwägungsentscheidungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der Begründung dargelegt.

Die Stadt Twistringen hat die Öffentlichkeit, die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden gemäß §§ 3 und 4 BauGB beteiligt.

Es gab eine gemeinsame Stellungnahme von 5 Bürgern zu der Planung: Es gab u. a. Fragen zur Oberflächenentwässerung, Baustellenzufahrt, Trink- und Löschwasserversorgung, zur Definition Doppelhaus und der Spielplatzversorgung.

Die Frage, wie gewährleistet wird, dass bei Starkregenereignissen das Wasser nicht auf die rückwärtigen Grundstücke gelangt, wurde mit dem Entwässerungskonzept und der Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen im Verhältnis zum Straßenniveau beantwortet.

Es wurde die Frage nach der Zulässigkeit von Kleinwindanlagen gestellt. Diese können als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO in einem weiträumig (aufgelockert) bebauten bzw. bebaubaren Gebiet zulässig sein, wenn sie der Hauptnutzung räumlich-gegenständlich untergeordnet sind. Eine solche bauliche Zulässigkeit wird im Baugebiet „Am alten Kirchweg“ weder für freistehende Kleinwindanlagen noch für an Gebäuden befestigte Anlagen gesehen.

Ergebnisse aus den Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu der Planung:.

Artenschutz / Naturschutz

- Hinweis auf Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen (§ 44 BNatSchG) und auf Kontrolle der bodenbrütenden Vogelarten vor der Baufeldfreimachung. Diese Hinweise wurden in die Planung aufgenommen.

Wasserwirtschaft / Oberflächenwasser

- Hinweis, dass das Regenwasser schadlos über ein Regenrückhaltebecken (RRB) in die Kanalisation eingeleitet werden sollte.

- Hinweis auf möglichen Zusammenschluss mit bereits vorhandenem RRB.

Diese Hinweise wurden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Bodenschutz

- Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch den Bebauungsplan berücksichtigt:
 - Flächensparendes Bauen
 - Begrenzung der Verkehrsflächen
 - Grünordnerische Festsetzungen

Immissionsschutz / Energie

- Festsetzungen zu Wärmepumpen wurden gestrichen wegen unklarer Rechtsgrundlage.

Abwasser / Entsorgung

- Schmutzwasseranschluss an den bestehenden Kanal ist möglich.
- Pumpstation ist erforderlich wegen der Höhenlage – Im Bebauungsplan kann diese im Bereich der geplanten Regenrückhalteanlage (RRB) untergebracht werden.
- Einleitung über nördlichen Rand des geplanten RRB in einen vorhandenen Anschlussschacht ist möglich.
- Kläranlagenauslastung ist ausreichend.

Denkmalschutz

- Hinweis auf mögliche archäologische Funde (prähistorische Siedlung).
- Genehmigungspflicht und mögliche Prospektion vor Baubeginn.

Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten.

Kompensationsmaßnahmen / Bepflanzung

- Kritik an der Anrechnung einer 10 %-Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen als Kompensationsmaßnahme – Umsetzung könne nur durch kommunale Kontrolle gesichert werden.
- Stadt hält dagegen:
 - Verpflichtung ist im Bebauungsplan festgesetzt.
 - Monitoring muss gemäß Umweltbericht durchgeführt werden.
 - Auf die Festsetzung wird zusätzlich in den Grundstückskaufverträgen hingewiesen.

- Überarbeitung der Pflanzliste im Bebauungsplan wurde auf Anregung des Fachdienstes des Landkreises umgesetzt.
- Hinweis auf dauerhafte Sicherung der externen Kompensationsfläche – dieses erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger.

4. Verfahrensverlauf

Der Planungsprozess wurde unter der vorgeschriebenen öffentlichen und behördlichen Beteiligung durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 07.04.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/115) „Am Alten Kirchweg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung wurde vom 13.06.2022 bis zum 15.07.2022 durchgeführt.

Aufgrund einer Gesetzesänderung musste das Verfahren von § 13 b BauGB auf ein Regelverfahren mit Umweltbericht umgestellt werden. Daraus resultierte eine erneute öffentliche Auslegung, die vom Verwaltungsausschuss am 11.12.2024 beschlossen wurde. Die erneute Auslegung und Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 03.02.2025 bis zum 07.03.2025.

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan am 01.07.2025 als Satzung beschlossen.