

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 26 (100/97) „An der Werner-von-Siemens-Straße“

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 (100/97) „An der Werner-von-Siemens-Straße“ wird eine rd. 3,3 ha große Fläche im Osten der Stadt Twistringen überplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Erschließung von neuen Wohnbauflächen ermöglicht und der dringliche Wohnflächenbedarf gedeckt werden. Der Bebauungsplan wird aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen entwickelt.

2. Planungsalternativen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/97) „An der Werner-von-Siemens-Straße“ ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es soll eine Entwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet erfolgen. Die städtebauliche Situation ist im Süden durch ein Mischgebiet mit Wohnbebauung und im Westen durch ein Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Die geplante Bebauung orientiert sich an dieser weitläufig umgebenden Wohnbebauung und fügt sich daher gut in die vorhandenen Strukturen ein. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und den getroffenen Festsetzungen werden die vorhandenen Strukturen nicht verändert. Die Planung orientiert sich an eingetretenen Entwicklungen und stellt eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung dar.

Die Fläche stellt im Rahmen der Ortsplanung mit ihrer günstigen Lage zum zentralen Versorgungsbereich sowie Anschluss der Ortsentwicklung eine sinnvolle Weiterentwicklung des Siedlungsrandgefüges der Stadt Twistringen dar. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bremer Straße B51 befindet sich das Plangebiet in günstiger Geschäfts- und Verkehrslage. Das geplante Baugebiet trägt zu einer geordneten bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Twistringen bei und fügt sich an die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

Andere Flächen im zentralen Stadtgebiet sind u.a. aufgrund der Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen und aus sonstigen privaten Gründen nicht absehbar für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden. In der wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Aus dem faunistischem Fachbeitrag ergaben sich keine planhinderlichen Sachverhalte. Für den geplanten Eingriff in die Natur und Landschaft wurden die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Es besteht ein Kompensationsbedarf von 18.806 Werteinheiten. Dieser wird mit der Kompensationsmaßnahme am Ellerhorster Bach bei Altenmarhorst ausgeglichen.

Die Ausprägung aller Schutzgüter ist nachfolgend dargestellt:

Schutzgut	Ausprägung
Mensch	landwirtschaftliche Nutzung, Erholung als Grundfunktion
Flora, Fauna	an Ackernutzung angepasstes Artenspektrum sowie Arten der Siedlungen und Siedlungsränder
Boden	durch landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigte aber wertvolle Plaggenesche unterlagert von Pseudogley, kleinflächig Gleyboden
Grundwasser	Allgemeine Funktionsfähigkeit
Klima	Ackerklimatop
Luft	lufthygienische Belastungen bei Gülleausbringung und durch den Straßenverkehr
Landschaft	Verlust der landschaftstypischen Eigenart mit landwirtschaftliche Nutzung
Kulturgüter	Plaggenesch
Sachgüter	landwirtschaftlich nutzbare Flächen

Zur Untersuchung der emissionsrechtlichen Auswirkungen wurde für das Plangebiet ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro itap aufgestellt. Die Ergebnisse wurden in die Begründung eingestellt und liegen den textlichen Festsetzungen im Planentwurf zu Grunde.

4. Zentrale Abwägungsentscheidungen

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

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit hat sich im Aufstellungsverfahren nur im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es handelt sich um drei Anwohner der Straße „Limbusch“. Durch die Erschließung des Baugebiets über die Straße „Limbusch“ und dem dadurch zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen befürchten diese erheblichen Durchgangsverkehr. Zur Erschwernis des Durchgangsverkehrs ist für diesen Teilbereich der Straße ein verkehrsberuhigter Ausbau geplant.

Behördenbeteiligung

Der **Landkreis Diepholz** und das **Landvolk Mittelweser** äußerte Bedenken gegen die Planung aufgrund von vorhandenen kulturhistorisch wertvollen Plaggenesche-Böden. Der Landkreis regte an, die Planung an anderen unsensibleren Standorten in Stadtgebiet zu verfolgen. Unter Einbezug der Bodenübersichtskarte des LBEGs wurde deutlich, dass nahezu die gesamte Stadt Twistringen auf Plaggenesche errichtet worden ist. Die der Stadt

umgebenden Freiflächen und für die Stadtentwicklung wesentlichen Bereiche bestehen aus Plaggenesche, alternative Standorte sind nicht gegeben.

Der **Landkreis Diepholz** verwies darauf, dass die Bäume entlang der Werner-von-Siemens-Straße in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit aufgenommen werden müssen. Die vorhandenen Bäume wurden in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit aufgenommen.

Der **Landkreis Diepholz** gab Hinweise zur Erschließung des Gebietes. Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Oberflächenentwässerungsplanung aufzustellen ist. Die geplante Oberflächenentwässerung wird in der Begründung erläutert. Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung. Grundlage dieser Festsetzungen ist ein Baugrundgutachten des Büros Urbanski & Vermold. Es befindet sich in der Anlage zur Begründung.

Der **LWK Niedersachsen** gab Anregungen zu den Ausführungen im Umweltbericht. Die Aussagen waren für die Planung nicht erheblich und wurden nicht berücksichtigt.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** verwies auf den Funktionsverlust des Bodens durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und die Berücksichtigung in der Kompensation. Dieser Hinweis wurde im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt.

Der **Landkreis Diepholz** als untere Denkmalschutzbehörde wies darauf hin, dass mit prähistorischen Funden oder Befunden zu rechnen ist. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Der Hinweis wurde in die Begründung und textlichen Festsetzung eingestellt.

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Nienburg** verwies auf zu berücksichtigende Einmündungsradien im Einmündungsbereich der Straßen zur Gewährleistung sicherer Verkehrsabläufe. Die Sichtdreiecke in der Planzeichnung wurden entsprechend angepasst.

Der **Zweckverband Verkehrsbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN)** gab Hinweise zur Erschließung des Gebietes durch den ÖPNV, die in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die **IHK Hannover** verwies darauf, dass sicherzustellen ist, dass die heranrückende Wohnbebauung für die Gewerbebetriebe keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben darf. Zu diesem Sachverhalt wurde eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme der Firma itap angefertigt. Die sich aus dem B-Plan Nr. 26-(100/97) „An der Werner-von-Siemens-Straße“ Gutachten ergebenden Vorschläge für entsprechende Festsetzungen und Lärmpegelbereiche wurden in den Bebauungsplan überführt.

Die **Wintershall Holding GmbH** wies darauf hin, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Ridderade-Ost“ der Wintershall Holding GmbH befindet. Es handelt es sich hierbei um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. In die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis auf das Erlaubnis-/Bewilligungsfeld aufgenommen. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wies auf vorhandene Telekommunikationslinien und die zu beachtenden Kabelschutzanweisungen hin. Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der **EWE NETZ GmbH Oldenburg** und **AVACON Netz GmbH Region West Salzgitter**. Die Anlagen und Leitungen dürfen weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden sowie Schutzabstände einzuhalten. Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

Der **OOWV** gab Hinweise zur Erschließung des Gebietes. Das Gebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasser- und Schmutzwasserversorgung angeschlossen werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Der **Ochtumverband** gab Hinweise zur Entwässerungsplanung und die einzuhaltenden Vorschriften. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

5. Verfahrensablauf

Der Planungsprozess wurde unter der vorgeschriebenen öffentlichen und behördlichen Beteiligung durchgeführt. Die wesentlichen Verfahrensdaten lauten:

- 23.11.2017 Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Twistringen nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).
- 20.06.2018 Zustimmung zum Planentwurf und Begründung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- 11.08.2018 ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung.
- 20.08.2018 – Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
20.09.2018
- 20.12.2018 Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Twistringen
- 01.03.2019 Ortübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschluss.
Damit ist der Bebauungsplan Nr- 26-(100/97) rechtskräftig geworden.