

Stadt Twistringen: Bebauungsplan Nr. 26-(100/107) „Vor dem Krümpel II“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB

0 Einleitung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26-(100/107) „Vor dem Krümpel II“ soll in Ergänzung zum Plangebiet Vor dem Krümpel/Werner-von-Siemens-Straße die Erschließung neuer Wohnbauflächen ermöglichen. In der Stadt Twistringen besteht ein dringender Wohnflächenbedarf. Es steht zurzeit und absehbar kein mittelfristiges entwicklungsfähiges Bauland zur Verfügung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs Nr. 26-(100/107) „Vor dem Krümpel II“ befindet sich im Osten der Stadt Twistringen und umfasst 16.173 m². Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an die freie Landschaft, bestehend aus Acker und Grünland. Die Fläche schließt südlich mit einer öffentlichen Grünfläche sowie mit einem öffentlichen Gewässer, III. Ordnung an den Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Werner-von-Siemens-Straße begrenzt.

Der Entwurf eines städtebaulichen Konzeptes sieht die Schaffung von 12 Grundstücken vor. Es entstehen Grundstücke mit Flächengrößen zwischen ca. 650 und 850 m². Am nordöstlichen Rand des Bebauungsplangebiets ist eine Wallhecke auf einer Bepflanzungsfläche von ca. 7 m Tiefe vorgesehen. Diese Begrünung stellt gleichzeitig den Ortsrandabschluss dar. Das Plangebiet wird an die bestehende Werner-von-Siemens-Straße angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die zusätzlich als Verbindung zum Bebauungsplan „Vor dem Krümpel“ dient.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 16. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/107)

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet mit den für ein allgemeines Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen. Zur freien Landschaft hin wurde in einer Bauzeile eine eingeschossige Bauweise und zum benachbarten Bebauungsplan hin eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Um eine verdichtete Bauweise im individuellen Wohnungsbau zu ermöglichen, wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt. Gleichzeitig wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei beschränkt. Höhenbegrenzungen (Firsthöhe 9,50 m) verbunden mit örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung lassen tragen dazu bei, dass sich das Baugebiet in das Siedlungsbild der Stadt Twistringen einfügt.

2. Planungsalternativen

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an die freie Landschaft bestehend aus Acker und Grünland. Im Westen wird das Plangebiet durch die Werner-von-Siemens-Straße begrenzt. Die Fläche schließt nördlich an den Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ an. Im Westen schließt das Plangebiet an die im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche an. Im Süden ist dem Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan „Vor dem Krümpel“ vorgelagert.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich das Baugebiet harmonisch in das Weichbild der Stadt ein. Die Fläche stellt im Rahmen der Ortsplanung mit ihrer günstigen Lage zum zentralen Versorgungsbereich sowie mit Anschluss an die Ortsentwicklung eine sinnvolle Weiterentwicklung des Siedlungsrandgefüges der Stadt Twistringen dar. Eine alternative Fläche stand zum Zeitpunkt der Planung in zentraler Lage nicht zur Verfügung.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden. In ihr wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Bei den faunistischen Untersuchungen wurden weitgehend ungefährdete Vogelarten erfasst, die hauptsächlich als Gehölz- und Gebäudebrüter charakterisiert werden. Wenige vorkommende Arten stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsens und der Roten Liste der BRD. Dem Untersuchungsgebiet wird eine geringe Bedeutung als Brutvogelgebiet beigemessen. Habitaträume oder geeignete Schadstellen für einen Lebensraum für Fledermäuse wurden nicht festgestellt.

Durch die Eingriffe in die Natur und Landschaft entsteht ein Kompensationsdefizit von 9.689,4 Werteinheiten. Die Kompensation erfolgt auf zwei externen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Altenmarhorst.

Die Ausprägung aller Schutzgüter ist nachfolgend dargestellt:

Artenschutz

Werden die im Umweltbericht benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingehalten stehen die Belange des Artenschutzes der Planung nicht entgegen.

Schutzgut Mensch

Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in Wohnbebauung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, wodurch das Landschaftserleben beeinträchtigt wird. Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen verloren. Geringfügig höhere Verkehrszahlen und Lärmemissionen sind zu erwarten. Für den von der B 51 ausgehenden Verkehrslärm sowie unter Beachtung der geplanten Umgehung der B 51 wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Daraus abgeleitet wurden u.a. Festsetzungen zum baulichen Selbstschutz getroffen.

Schutzgut Flora

Durch den geplanten Eingriff werden hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzflächen (intensiv genutztes Grünland) überplant. Durch die in der Folge geplanten Straßenausbauten gehen Einzelbäume verloren. Es kommt zu einem Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere.

Schutzgut Fauna

Das Artenspektrum besteht hauptsächlich aus gehölz- oder gebäudebrütenden Arten. Durch die Entnahme der Feldgehölze gehen Strukturen für den Nestbau verloren. Hauptsächlich wird Offenland überplant, das zur Zeit der Brutvogelkartierung nicht als Neststandort genutzt wurde. Der Verlust der wenigen Feldgehölze wird bei der Kompensation berücksichtigt. Sofern die Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden, wird kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG erfüllt.

Schutzgut Flächen und Boden

Bei einem durch die Planung vorbereiteten Wohngebiet können bei einer Grundflächenzahl von 0,4 bis zu 60 % durch Bebauung versiegelt werden. Hinzu kommt die Versiegelung der öffentlichen Straßen und Wege. Die bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für eine entsprechende angepasste Vegetation) gehen verloren.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate und einer veränderten Versickerungsfähigkeit im Geltungsbereich.

Schutzgut Luft und Klima

Es sind geringfügige, zusätzliche Emissionen durch Verkehr zu erwarten, die jedoch nicht erheblich sind. Die Kaltluftentstehung über Offenland wird durch die Planung verhindert. Aufgrund der Kleinflächigkeit und des weitläufigen Grünlands in der Umgebung, entspricht dies jedoch keiner erheblichen Beeinträchtigung.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplanten Baukörper und Versiegelungen ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Der Bebauungsplanentwurf enthält umfangreiche Grünfestsetzungen mit dem Ziel den Eingriff zu mindern und eine Einfügung in das Landschaftsbild zu bewirken.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen.

3. Zentrale Abwägungsentscheidungen

Die privaten und öffentlichen Belange sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Belange sind gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen.

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und öffentliche Auslegung

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert.

frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Von der **AWG** gab es Hinweise über die abfallwirtschaftlichen Aspekte, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Diese wurden in die Begründung übernommen. Die weiteren Hinweise entsprachen bereits der Planung.

Vom **LGLN RD Hameln- Kampfmittelbeseitigungsdienst** gab es Hinweise auf einen Allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel. Diese Auswertung wurde daraufhin beauftragt.

Die **EWE Netz GmbH** gab Hinweis darauf, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ befinden. Diese Leitungen und Anlagen seien in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bei Maßnahmen ist Kontakt mit den zuständigen Netzmeistereien aufzunehmen.

Die **Avacon** teilte mit, dass Fernleitungen durch das Vorhaben betroffen seien. Es wurden Hinweise zum Umgang mit den bestehenden Leitungen erwähnt. Bei Einhaltung der aufgeführten Hinweise gäbe es keine Einwände oder Bedenken gegen die Planung.

Der **Ochtumverband** gibt in seiner Stellungnahme Hinweise zur Entwässerung des Plangebiets über das RRB in den Graben. Er empfiehlt einen 5 m breiten Schutzstreifen entlang des Gewässers vorzusehen, der befahrbar und von Bewuchs freizuhalten ist. Dieser wird einseitig nördlich des Grabens angelegt. Bei Berücksichtigung der Hinweise hat der Verband keine weiteren Bedenken gegen die Planung. Der 5m breite Schutzstreifen ist bereits Teil der Planung. Für diesen Streifen

ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Twistringen, der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Ein am Gewässer vorgelagerter Geländestreifen von 2,00 m Breite dient der Gewässerenerweiterung. Der **Ochtumverband** verweist in Bezug auf die Oberflächenentwässerung auf die in Anlage 5 dargestellte Bemessung einer Drosselabflussspende von 3,2 l/s*ha. Dem erhöhten Abfluss wird Seitens des Ochtumverband begründet durch die geringfügige Größe des Plangebietes zugestimmt. Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen.

Vom **LBEG- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** erfolgte der Hinweis zu den von der Planung beanspruchten Böden. Es handelt sich um Gleyböden. Die Begründung wurde angepasst. Plaggeneschböden bestehen im Plangebiet nicht. Maßnahmen zum Bodenschutz sind in der Begründung beschrieben und durch textliche Festsetzungen (Ausschluss sog. Kiesgärten; Anpflanzungsgebote; Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen) bestimmt.

Hinweise des **OOWV** zur Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt und in der Begründung ergänzt. Gleiches gilt für die Schmutzwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung. Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens wurde angepasst.

Es erfolgten Hinweise zur Planung durch den **Landkreis Diepholz**:

Aus naturschutzbehördlicher Sicht (FD Kreisentwicklung/Naturschutz) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben, da sowohl die Eingriffsregelung nach § 13 ff. BNatSchG als auch die Erfordernisse des Artenschutzes nach § 44 ff. BNatSchG ordnungsgemäß abgearbeitet wurden. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahme Kattenbeeke wurde der Wunsch geäußert, diese Maßnahme im weiteren Verlauf der Planung noch näher auszuführen. Diese Forderung wurde beachtet. Die Anlage 7B „Kattenbeeke“ wurde um ein Pflanzschema ergänzt. Vom Fachdienst Denkmalschutz wurde im Hinblick auf die geplanten Erdarbeiten in den Ausgleichsflächen explizit ein Hinweis auf die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde gefordert (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfinden gem. 814 NDSchG in Verbindung mit § 35 NDSchG bei Nichtbeachtung). Dieser Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Hinweise des **Landkreises Diepholz Fachdienst Kreisentwicklung** zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz wurden beachtet und in die Begründung übernommen

Den Hinweisen des **Landkreis Diepholz Fachdienst Bauordnung und Städtebau** zum Thema Denkmalschutz wurde gefolgt und die Begründung entsprechend neu strukturiert und ergänzt.

Ein weiterer Hinweis wurde durch den **Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau** zum Thema Dachneigung für die Abweichung zur Nutzung von Solarenergie gegeben. Diesem Hinweis wurde gefolgt und die Begründung und der textliche Hinweis wurden entsprechend überarbeitet. Das Pultdach ist für die Anordnung von Photovoltaikerelementen, unter Beachtung der Himmelsrichtungen mit unterschiedlichem Aufbau von Photovoltaikerelementen zur Gewinnung von Elektrizität mit einem hohen Wirkungsgrad, eine sehr gut geeignete Dachform.

Die Hinweise des **OOWV** zur Indirekteinleitung von Abwässern aus den der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden auf der Ebene dieser verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Der Empfehlung des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes (LGLN –RD Hameln** wurde gefolgt. Eine entsprechend beauftragte Luftbildauswertung ergab keinen Kampfmittelverdacht.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** und die **Vodafone Deutschland GmbH** wiesen auf das Prozedere einer Ausbauentscheidung hin. Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

Die **AVACON Netz GmbH** und die **EWE Netz GmbH** wiesen darauf hin, dass Anlagen und Leitungen weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden dürfen und Schutzabstände eingehalten werden müssen. Zudem baten Sie um rechtzeitige Einbindung in die Erschließungsplanung. Die Hinweise wurden in der Begründung entsprechend ergänzt.

4. Verfahrensablauf

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

15.07.2021	Beschluss des Rates der Stadt Twistingen nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss)
13.06.2022 – 15.07.2022	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
29.06.2023	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Twistingen

Der Bebauungsplan wurde daraufhin am 01.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 26-(100/107) „Vor dem Krümpel II“ rechtskräftig geworden.