

STADT TWISTRINGEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 26 - (100/102)

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a BauGB) 30. Juli 2020

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 – (100/102)

Mit dem Bebauungsplan soll der Bestand des Reiterhofes „Akazienhof“ mit auch seinen touristischen Nutzungen in Rüssen planerisch abgesichert und eine behutsame Weiterentwicklung dieser Nutzung zugelassen werden. Dafür wurden überwiegend Sonstige Sondergebietsflächen und Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet dient der Sicherung der Gästebeherbergung in privaten Ferienwohnungen oder –zimmern sowie dem freizeitmäßigen Reitsport. Es dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen von Unterkünften zur Gästebeherbergung in Form von Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Stallanlagen und Freiflächen zur Unterbringung von Reit- und Pensionspferden, Reit- und Bewegungshallen, Unterständen für Futter, Lager, Fahrzeuge, Maschinen. Aufenthalts- und Sozialräumen, einem Mehrzweckveranstaltungsraum und von Stellplätzen

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand und lassen mit Ausnahme von ergänzenden Reithallen keine relevanten Erweiterungen zu.

Planungsalternativen

Da es sich hier um einen gewachsenen Standort mit einem kleinteiligen Bedarf für Erweiterungen handelt, sind Überlegungen von Planungsalternativen gegenstandslos, auch die Art der baulichen Nutzung steht nicht zur Diskussion.

Maßgebliche Umweltbelange

Gesetzliche Grundlagen - Planungsvorhaben

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der o. g. Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Planerische Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Barnstorfer Huntetal“. Es gab diesbezüglich Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Diepholz. Es besteht aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung nicht die Notwendigkeit einer Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes.

Schutzgut Flora und Fauna

Mit der Planung gehen Lebensräume von Arten und Lebensgemeinschaften tlw. verloren. Die Standortbedingungen ändern sich nachhaltig. Insgesamt ist das Plangebiet überwiegend von gering bis mittelwertigen Biotoptypen geprägt. Der Eichenwald ist als hochwertiges Biotop zu berücksichtigen. Durch interne Ausgleichsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Die bestehende Fauna wird durch die Planung nicht relevant beeinträchtigt.

Schutzgut Boden

Ein Teil des Plangebiets ist bereits durch die Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Ein anderer Teil als Pferdeweide genutzt. Im Plangebiet sind insbesondere zwei Bodentypen ausgeprägt. Im Nordwesten liegt ein tiefer Gley mit geringer Bodenfruchtbarkeit vor. Das restliche Plangebiet ist von einem mittleren Podsol mit geringer bis mittlerer Bodenfruchtbarkeit geprägt. Für die Bodenfunktionen liegt eine geringe bis mäßige Gefährdung durch Bodenverdichtung vor. Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorliegende Planung lässt eingeschränkt Erweiterungen der baulichen und anthropogenen Nutzungen zu, die wiederum innergebietlich ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Graben, der sich zu einem kleinen Stillgewässer aufweitet. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Schutzgut Klima und Luft

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

Das Lokalklima wird von der Vegetation und Nutzung der Grundflächen geprägt. Großflächig bebaute und versiegelte Flächen weisen ein Belastungsklima auf. Die tagsüber eingestrahelte Wärme wird gespeichert, eine Verdunstung findet nicht statt, Filterfunktionen liegen nicht vor. Ein besonderer Schutzbedarf besteht nicht.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch die gehölzreichen Strukturen auf der Hofstelle und im Norden des Plangebietes geprägt. Auch in der näheren Umgebung sind mehrere Gehölzflächen vorhanden und bestimmen dadurch die halboffene Landschaft. Die Hunte mit ihren angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Altarmen ist ebenfalls ein prägender Bestandteil des Landschaftsbildes. Der Akazienhof gliedert sich durch den baumreichen Garten sehr gut in das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch

Im Plangebiet befinden sich eine Wohnnutzung und Ferienwohnungen. Durch die touristische Nutzung mit Pferden und der nahen hochwertigen Lage zur Hunte besteht eine Erholungs- und Freizeitnutzung. Relevante Lärmbelastungen und Geruchsimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Allerdings befinden sich gemäß der Stellungnahme des Landkreises Diepholz mehrere Fundstellen (vorgeschichtliche Grabhügel, vorgeschichtliche Urnen) im Umfeld des Planbereichs.

Als Sachgüter sind die Gebäude der Hofstelle und die landwirtschaftlichen Flächen zu nennen. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre

Zentrale Abwägungsentscheidung

Zusammenfassung der Abwägung über Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3 und 4 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erging keine Stellungnahme.

Vom Landkreis Diepholz wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB Hinweise ein Hinweis auf Fundstellen im Umfeld des Plangebietes gegeben, so dass auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selber mit Fundstellen zu rechnen sei. Die Hinweise einschließlich des Umgangs mit möglichen Funden wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin wurde eine Konkretisierung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen angeregt. Dem wurde seitens der Stadt Twistringen nicht gefolgt. Dem Reiterhof untergeordnet können nach Ansicht der Stadt Twistringen die aufgelisteten Nutzungen zugeordnet werden, das schließt auch z. B. eine kleinere Feier / Ausstellung / Konzert in dem als solchen festgesetzten Mehrzweckveranstaltungsraum nicht aus. Hier sollen und können auch die möglichen Nutzungen nicht abschließend konkretisiert werden.

Die Nds. Landesforsten erkundigten sich danach, ob für zwei Gebäude, die von Bäumen am Waldrand umgeben sind, eine Waldumwandlungsgenehmigung vorliegt. Es wurde in der Stellungnahme davon ausgegangen, dass vor Errichtung der Gebäude in dem Bereich ein Waldklima geherrscht hat.

Ein Antrag auf Waldumwandlung liegt nicht vor. Es kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht (mehr) beurteilt werden, ob vor dem Errichten der beiden Hütten das für die Beurteilung erforderlich Waldklima überhaupt vorhanden war. Der Bereich stellt sich in jedem Fall zum jetzigen Zeitpunkt insbesondere wegen des fehlenden Unterbewuchses nicht als Wald dar. Dennoch wurden inngbietliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen getroffen, die auch möglichen „Waldverlust“ ausgleichen sollen.

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB ergingen zwei Stellungnahmen.

In einer ersten Stellungnahme wurde insbesondere auf die tlw. schon erfolgte Veränderung des Landschaftsbildes durch neue bauliche Anlagen hingewiesen, zudem wären Teile des Plangebietes als Waldfläche einzuordnen. Weiterhin wäre die Funktion des Erschließungsweges nicht richtig beschrieben. Die Stadt Twistringen verwies diesbezüglich

darauf, dass innerhalb der Planunterlagen bereits von einer kleinräumigen Änderung des Landschafts- und Ortsbildes ausgegangen worden war. Durch Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und randliche Bepflanzungen werden die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild jedoch minimiert, so dass davon ausgegangen wird, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen die Schwelle der Erheblichkeit nicht überschreiten.

Der Waldbestand wurde geprüft und die vorgenommene Abgrenzung der Waldflächen im Bebauungsplan entsprechend begründet.

Innerhalb der Begründung zum Bauleitplan ist nach Ansicht der Stadt Twistringen zudem die Wertigkeit des Erschließungsweges nicht verkannt worden. Es ist bekannt, dass über diesem Weg weitere Anlieger erschlossen sind. Auch lässt die Wegeparzelle einen Ausbau zu, selbst wenn eine entsprechende Erforderlichkeit derzeit nicht zu erkennen ist.

In einer zweiten Stellungnahme wurde die Einhaltung eines Abstandes auch von Bepflanzungen für die Erreichbarkeit des südlich angrenzenden Waldbestandes eingefordert. Bezogen wurde sich darin auf das einzuräumende Schwengelrecht.

Das sogenannte Schwengelrecht bezieht sich gemäß § 31 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) auf landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke.

Gemäß Absatz 1 muss die Einfriedung eines Grundstücks von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücks auf Verlangen des Nachbarn 0,6 m zurückbleiben, wenn beide Grundstücke außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind. Der Geländestreifen vor der Einfriedung kann bei der Bewirtschaftung des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks betreten und befahren werden.

Waldgrundstücke, und dabei handelt es sich hier angrenzend, lösen diesen Anspruch insofern nicht aus. Planungsrechtlich besteht ein Anspruch auf Freihaltung eines 0,6 m tiefen Streifens nach NNachbG nicht. Zudem ist der Waldrand im östlichen Teil auch jetzt bereits überwiegend über ein nicht im Besitz des Akazienhofs gehörendes Flurstück erreichbar. Für den westlichen Teil gilt das nicht, dort hat aber auch in der jüngeren Vergangenheit keine Waldbewirtschaftung stattgefunden. Diese kann im Übrigen aber auch durch den Wald selber erfolgen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die abwägungsrelevant sind. Sie betrafen überwiegend Belange der Erschließung, die auf nachgeordneter Planungsebene zu beachten sind.

Vom Landkreis Diepholz wurde nochmals auf die Stellungnahme aus der ersten Beteiligung bzgl. der Art der baulichen Nutzung hingewiesen. Eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen über die getroffenen Regelungen hinaus wird jedoch weiterhin nicht getroffen und auch nicht für erforderlich gehalten, da es sich um einen „Angebots“-Bebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

Verfahrensablauf

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

20.06.2018	Beschluss durch den VA der Stadt Twistringen nach § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
25.09.2019 – 25.10.2019	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
15.07.2020	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Twistringen

Der Bebauungsplans Nr. 26 – (100/102) der Stadt Twistringen wurde daraufhin am 01.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtswirksam.