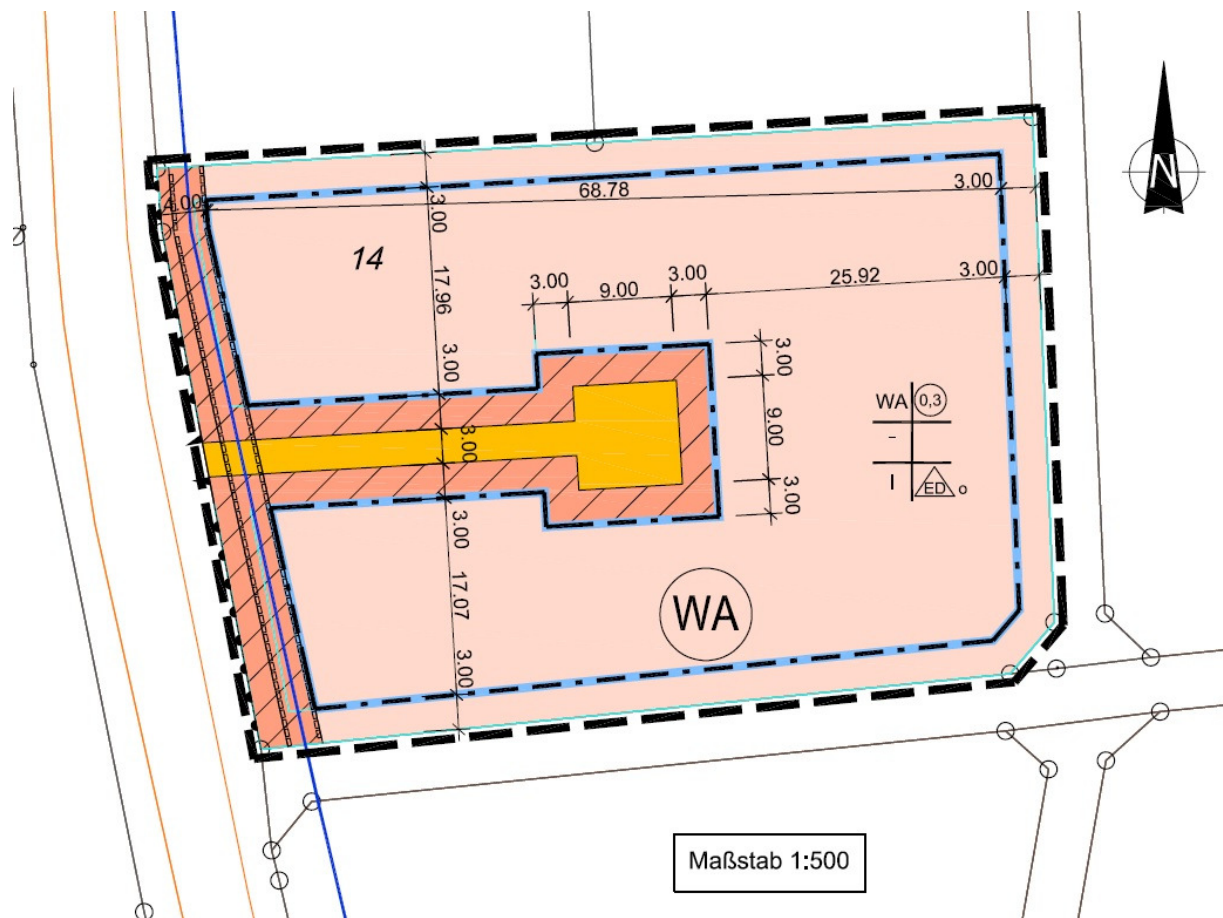


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 (100/98)

„An der Straße Zur Mühle“

der Stadt Twistringen

Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB



Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen	4
2 Anlass und Ziel der Planung	4
2.1 Geltungsbereich	4
2.2 Anlass und Erfordernis	4
2.3 Städtebauliche Ziele	6
3 Rahmenbedingungen	6
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Örtliche Gegebenheiten	7
4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	8
5 Inhalte des Planes	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Bauweise	10
5.4 Baugrenzen	10
5.5 Grünordnerische Festsetzungen	10
5.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)	11
5.7 Erschließung	11
5.7.1 Verkehrliche Erschließung	11
5.7.2 Ver- und Entsorgung	11
6 Umweltrechtliche Aspekte	12
6.1 Beschreibung des Plangebietes	12
6.2 Eingriffsregelung	13
6.3 Schutzgüter	13
6.3.1 Mensch	13
6.3.2 Tiere und Pflanzen	14
6.3.3 Boden	14
6.3.4 Wasser	15
6.3.5 Klima, Luft	16
6.3.6 Arten- und Lebensgemeinschaften	16
6.3.7 Landschaftsbild	17
6.3.8 Kultur und Sachgüter	17
7 Abwägungsergebnis	18

8 Städtebauliche Daten	20
9 Verfahren	20

1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neufassung.

Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neufassung.

Planzeichenverordnung – PlanZV – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsische Bauordnung – NbauO – vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190).

Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2015 (BGBl. I S. 3434).

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz – NAGBNatSchG – vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), Neufassung.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG – vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113).

Niedersächsisches Straßengesetz – NStrG – vom 24. September 1980, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S.112).

2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/98) „An der Straße Zur Mühle“ hat eine Flächengröße /von 3.602 m² und liegt nördlich des Stadtgebietes Twistringen, südlich des Ortsteiles Abbenhausen östlich der Straße „Zur Mühle“. Den nördlichen Rand bildet ein bereits bebautes Grundstück, südlich und östlich grenzt der Geltungsbereich an vorhandene Wegparzellen, die zur Erschließung der ansonsten dort vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen dient. Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 Anlass und Erfordernis

Die Stadt Twistringen hat derzeit eine vermehrte Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in der Ortschaft Abbenhausen vernommen. Der Stadt stehen jedoch kaum Wohnbaugrundstücke in

Abbenhausen zur Verfügung, die sie für die übliche Wohnbebauung anbieten kann. Ein in der Vergangenheit entwickeltes Wohnbaugebiet hat keine weiteren Kapazitäten und auf vorhandene Lückenbebauung hat die Stadt keinen Zugriff.

Die Stadt möchte mit der vorliegenden Planung ein der Ortschaft Abbenhausen angepasstes Wohngebiet entwickeln und damit die Wohnbauentwicklung in Abbenhausen fördern.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich planungsrechtlich um einen Teil des Außenbereichs im Sinne des § 35 BauGB. Für die geplante Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Aufstellung soll im Rahmen des § 13b BauGB erfolgen in dessen Konsequenz das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB auch für Flächen im Außenbereich herangezogen werden kann, sofern die zu entwickelnde Fläche eine Größe weniger als 10.000 m² hat und sich an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt (§ 13 b BauGB Satz 1). Dabei bezieht sich die Gesetzesbegründung zur Definition von im Zusammenhang bebaute Ortsteile auf „nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen“ und „als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind“. Es kommt also nicht in jedem Fall auf die tatsächliche Bebauung der anliegenden Grundstücke an. An dem nördlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück handelt es sich um ein unbebautes nach § 34 BauGB zu beurteilendes Grundstück. Daher wird der Zusammenhang hier als gegeben angesehen. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber keine Angaben dazu gemacht in welcher Form ein anliegendes Grundstück in seiner Ausnutzbarkeit zur möglichen Bebaubarkeit auch ausgenutzt sein muss. Denn im vorliegenden Fall ist das benachbarte, anschlussgebende Grundstück mit einem großen Garten ausgestattet, der im Bedarfsfall und bei Bauantragsstellung von den planungsrechtlichen Gegebenheiten der Bebauung zugänglich ist.

Der Mustereinführungserlass zum BauGB 2017 kommt zu der gleichen Aussage (Abschnitt 3.6.2.2 erster Absatz). Vielmehr geht aus dem Mustereinführungserlass auch hervor, dass die städtebauliche Einbindung des Plangebietes durch den Grundstückszuschnitt des gegenüberliegenden Grundstückes zusätzlich als gegeben (Einzelfall) angesehen werden kann.

Die aktuelle Rechtsprechung hat die Umstände zur Anwendung des § 13b BauGB weiter konkretisiert. Es handelt sich bei dem vorliegenden Plangebiet um keinen neuen Siedlungsbereich der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich abgrenzt. Die Fluchtlinien der bestehenden Siedlungsbereiche werden aufgenommen, ein Absetzen des Plangebietes in den Außenbereich hinein kann nicht festgestellt werden. Es entsteht des Weiteren kein neuer oder selbstständiger Ansatz für zukünftige Siedlungserweiterungen. Das Aufnehmen der gemeinsamen Grenzen des Plangebietes und der vorhandenen Bebauung ist deutlich untergeordnet (VGH München, Beschl. V. 04.05.2018 – 15 NE 18.382 Rn. 30).

Zusammenbetrachtet erfüllt das Plangebiet sowohl die Anforderung an die Größe, als dass sich auch ihre Lage an als im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Daher wird das genannte Verfahrens für anwendbar gehalten.

2.3 Städtebauliche Ziele

Generelles Planungsziel des Stadt Twistringen ist es in Abbenhausen eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung für die Ortschaft durch die vorliegende Planung zu erreichen.

Dabei wird neben der Berücksichtigung der Belange des § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere das Ziel verfolgt, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Entwicklung von Wohnbauflächen zu beachten. Des Weiteren hat die Stadt Twistringen ein Interesse daran durch die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der ansässigen Bevölkerung durch die Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken zu begünstigen.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz festgelegt worden. Das Programm wurde im Jahr 2016 neu aufgestellt und erlangte durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 22.12.2016 Rechtskraft.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Regionalen Raumordnungsprogramm ohne besondere Darstellung. Zusammen mit den umliegenden bebauten Bereichen ist das Plangebiet nachrichtlich als vorhandene Bebauung dargestellt. Die vor dem Plangebiet verlaufende Straße ist als Vorranggebiet mit einem regional bedeutsamen Radfahrweg gekennzeichnet. Andere Flächen, die in direktem Umfeld zum Plangebiet liegen, sind als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die vorliegende Fläche ist in aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abb. 1). Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit nicht erfüllt.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt jedoch, dass wenn im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Die

geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der vorliegende Bebauungsplan hält, wie bereits beschrieben (Punkt 1.2,) die Kriterien des § 13b BauGB ein, sodass die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ebenfalls erfüllt sind. Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes berichtigt.

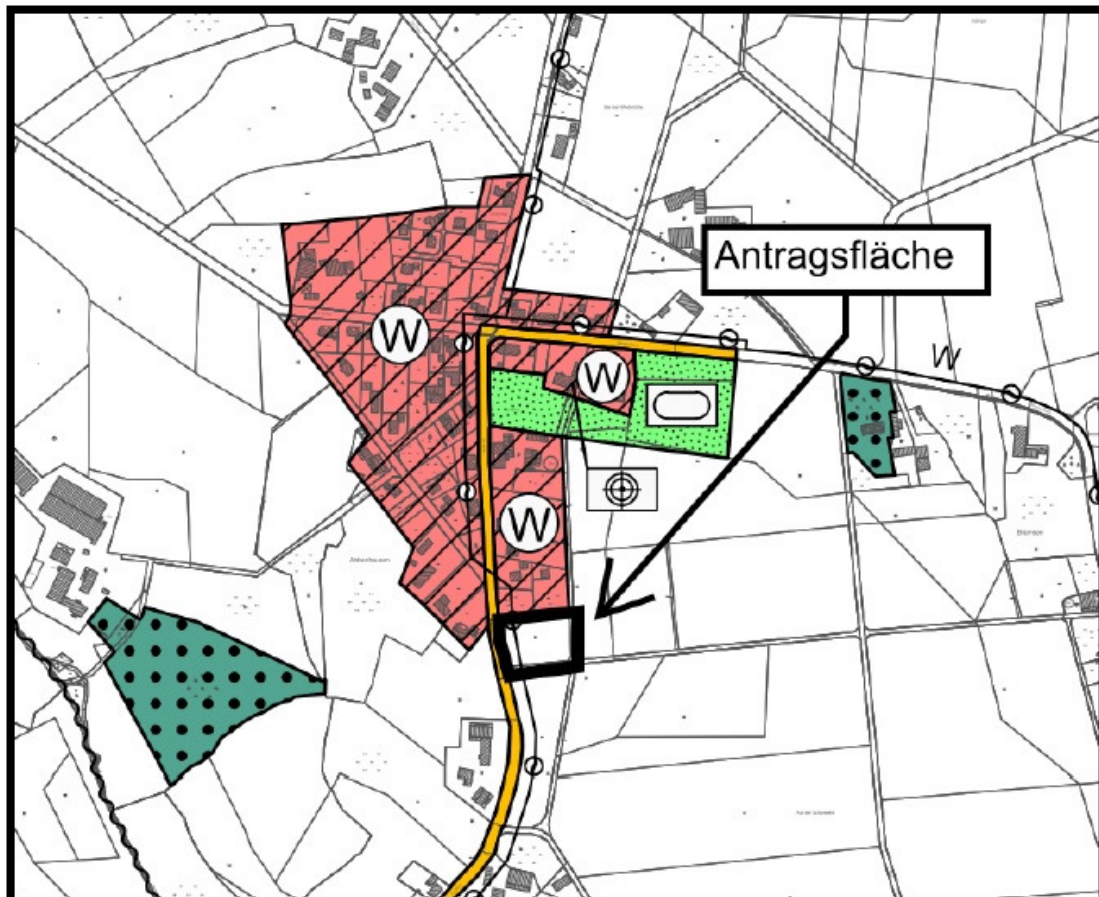


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen

3.3 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut und ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. An der nördlichen Grenze des Plangebietes schließt sich eine vorhandene Wohnnutzung an. Die östliche und südliche Begrenzung bilden jeweils Wegeparzellen. Diese Wege stellen sich als unbefestigte Feldwege dar. Es schließt sich jeweils weitere landwirtschaftliche Flächennutzung an.

Westlich des Plangebietes verläuft die Hauptverkehrsstraße Abbenhausens, die Straße „Zur Mühle“. Dabei befindet sich hier gegenüber des Plangebietes wiederum Wohnbebauung.

4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 02.05.2018 im Ratssaal der Rathauses Twistringen stattgefunden. Es wurden keine Anregungen und Bedenken zum Planentwurf geäußert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft sowie der Verwaltungsausschuss haben auf ihren Sitzungen am 14.06.2018 bzw. 21.06.2018 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Seitens der Behörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von Leitungsträgern auf bestehende Leitungen im Plangebiet hingewiesen. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. In diesem Zusammenhang ist auch die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers nachzuweisen. Für eine Trinkwasserleitung des OOWV wird zur Klarstellung ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Landkreis Diepholz weist darauf hin, dass mit archäologischen Funden im Plangebiet zu rechnen ist. Entsprechende Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Seitens der Planungsaufsicht wurden Bedenken hinsichtlich der Wahl der Verfahrensart geäußert. Die Begründung wurde um nähere Erläuterungen zur Wahl der Verfahrensart ergänzt. Änderungen an der Verfahrensart ergaben sich nicht. In diesem Zusammenhang wurden die textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zu den zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet zur Klarstellung um Einschränkungen der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ergänzt. Weiterhin wurde dem Hinweis gefolgt, die örtlichen Bauvorschriften eindeutiger zu fassen.

Die Ausführungen zum Bodenschutz wurden in der Begründung ergänzt. Die Ausführungen zu Arten- und Lebensgemeinschaften wurden redaktionell angepasst.

Die Begründung wurde weiterhin um einen Hinweis zum Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV ergänzt.

5 Inhalte des Planes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll die vorhandenen Wohnbauflächen Abbenhausens, die sich im Norden und im Westen an das Plangebiet anschließen, ergänzen. Das Plangebiet soll daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Es dient vorwiegend dem Wohnen.

Neben der Wohnnutzung sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleinere gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO können in solchen Gebieten weitere Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Auf Grundlage der gesetzlichen Ausgestaltung des § 13b BauGB sind im Rahmen des gewählten Verfahrens die Zulassungen von anderen Nutzungen als die zu Wohnzwecken dienende nur eingeschränkt möglich.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird zur Berücksichtigung der Zweckbestimmung des Wohngebietes festgesetzt, dass die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) im vorliegenden allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA), wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelung. Sie bestimmt damit auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft. Aufgrund der konkreten Nachfragen für die geplante Bebauung und in Anpassung an die vorhandene angrenzende Wohnbebauung wird die zulässige Grundflächenzahl auf den möglichen Maximalwert von 0,3 festgelegt.

Damit soll in diesem Bereich eine optimale Ausnutzung des Baulandes bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Gesamtversiegelung ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB dient die Festsetzung der GRZ von 0,3 insbesondere dazu diese Bodenversiegelung zu begrenzen aber gleichzeitig eine sinnvolle Verdichtung und Ausnutzung des Plangebietes zu gewährleisten.

Bauhöhe und Zahl der Geschosse

Das Plangebiet schließt sich an bereits vorhandene Wohnbebauung an, die sich dadurch auszeichnen, dass keinerlei Festsetzungen hinsichtlich Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse vorhanden sind. Jedoch handelt es sich bei der vorhandenen Wohnbebauung Abbenhausens überwiegend um eingeschossige Bauweisen mit Satteldächern bzw. mit Walmdächern ausgestaltete Bungalows.

Um im Plangebiet weiterhin eine Anpassung der geplanten Bebauung an das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung zu gewährleisten, wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung von Sockel- und Firsthöhen begrenzt. Diese Höhen

orientieren sich an die in Abbenhausen vorhandene Wohnbebauung der angrenzenden Bereiche. Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der fertigen Fahrbahn der privaten Erschießungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkte liegen. Mit der Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländeoberfläche gewährleistet.

Die höchstzulässige Firsthöhe wird auf 9,5 m begrenzt.

5.3 Bauweise

Für das Plangebiet soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht werden, die optisch sowohl der vorhandenen Bebauung Abbenhauses als auch den Wünschen der Bauwilligen nach Einfamilienhäuser zu Ausdruck bringt. Daher wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Um die homogene städtebauliche Nutzungsstruktur nicht durch verdichtete Bauweisen zu gefährden wird soll die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei je Einzelhaus und je eine für zu errichtende Doppelhaushälften festgelegt. Damit kann auch das beabsichtigte Zusammenleben von Generationen ermöglicht werden.

5.4 Baugrenzen

Entlang der Grenze zur öffentlichen Straße „Zur Mühle“ als auch entlang der privaten Verkehrsflächen des Plangebietes werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Breite festgesetzt. Damit wird der Zweck verfolgt gute Sichtbeziehungen für die Grundstückszufahrten zu schaffen sowie die Förderung von Vorgartenbereichen für die Eingrünung und den Eindruck einer aufgelockerten Bebauungsstruktur zu erreichen. Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden zur Sicherung dieses Zwecks die Errichtung aller Gebäude, auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Grundfunktionen grünordnerischer Festsetzungen sind das Plangebiet landschaftlich in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Um diese Funktionen, insbesondere in Hinblick auf die derzeitige landschaftliche Gestaltung der Ortschaft Abbenhausen aufzugreifen und den südlichen Bebauungsrand der Ortschaft landschaftlich einzubinden, wird festgesetzt, dass die Grundstücke einzugrünen sind.

Damit soll der Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden. Zur Eingrünung sind heimische Gehölzarten nach der Auflistung der textlichen Festsetzungen zu verwenden.

5.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 50° zulässig. Garagen und andere Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Gauben, Erker, Wintergärten) sind davon ausgenommen. In Hinblick auf die bisherige bauliche Entwicklung im Ortsteil Abbenhausen orientiert sich diese Festsetzung an den angrenzenden Baukörpern. Die weite Festsetzung von Dachneigungen soll dabei den Gestaltungswünschen der Bauwilligen ein breites Spektrum an Möglichkeiten lassen.

5.7 Erschließung

5.7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt westlich über die Straße „Zur Mühle“. Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist damit sichergestellt.

Bei der Straße „Zur Mühle“ handelt es sich um eine Gemeindestraße der Stadt Twistringen. Eine Erlaubnis zur Erschließung des Plangebietes wird mit Beschluss des vorliegenden Bebauungsplanes erteilt.

Die weitere verkehrliche Erschließung der einzelnen Grundstücke soll über eine private Stichstraße erfolgen. Dazu wird im Grenzbereich der Grundstücke, die an die Straße „Zur Mühle“ liegen ein Bereich ohne Zufahrt festgelegt. Der Ausbau der Stichstraße soll nur in der Art erfolgen wie sie für die Erschließung der Wohngrundstücke erforderlich ist.

In fußläufiger Entfernung zum überplanten Gebiet befindet sich die Haltestelle „Abbehausen, Schütte“, welche von der Schulbuslinie 159 montags-freitags bedient wird.

5.7.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Stadt Twistringen ist an die zentrale Wasserversorgung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) mit Sitz in Brake angeschlossen. Das Plangebiet kann, wie die angrenzende Bebauung, an das Leitungsnetz angeschlossen werden.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an die vorhandene Schutzwasserbeseitigung gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung möglichst gering gehalten werden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet möglichst Oberirdisch bzw. mittels Drainage versickert werden.

Die Oberflächenentwässerung der geplanten privaten Straße soll über den Seitenraum der nicht bebaubaren Bereiche gewährleistet werden.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zu Abfallentsorgung des Landkreises Diepholz. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Diepholz.

Die Anwohner der Planstraße müssen ihre Abfallbehälter an die nächstliegende öffentliche, von den Abfuhrfahrzeugen befahrbare Straße, zur Abfuhr bereitstellen.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Avacon Netz GmbH bzw. EWE Netz GmbH sichergestellt werden.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

6 Umweltrechtliche Aspekte

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG). Ebenso befinden sich keine EU-Schutzgebiete im Planungsgebiet.

Der Landschaftsplan der Stadt Twistringen setzt keine naturschutzrechtlichen Ziele oder schutzwürdige Bereiche für das Plangebiet fest.

6.1 Beschreibung des Plangebietes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird entsprechend den Ausführungen der o.g. Kapitel die Entwicklung eines Wohngebietes geplant. Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 3 dargestellt.

Das Plangebiet wird aktuell als Ackerland bewirtschaftet. Es befinden sich keine weiteren Biototypen auf der zu bebauenden Fläche. Weitere Landschaftsstrukturen wie Gehölze oder Einzelbäume sind ebenfalls nicht vorhanden.

Nach Auswertung der Bodenübersichtskarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung liegt das Plangebietes in der Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen im Sandlössverbreitungsgebiet. Als Bodentyp ist im Plangebiet der Pseudogley aus Sandlössen über Geschiebelehm verbreitet. Dieser Bodentyp zeichnet sich durch unregelmäßige Stauwasserbildung in unteren Horizonten aus.

Innerhalb und an das Plangebiet angrenzend befinden sich keine natürlich entstandenen Oberflächengewässer. Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200.000) liegt in diesem Bereich eine Grundwasserneubildungsrate von 101-150 mm pro Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der Bodenstruktur und in Hinblick auf die Möglichkeit den oberen Grundwasserleiter vor potenziellen Schadstoffen zu schützen als „hoch“

Die Naturräumliche Gliederung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Diepholz weist für das Plangebiet die naturräumliche Einheit der westlichen Syker Geest aus. Die potenzielle natürliche Vegetation (PNV) ist der feuchte Flattergras- und Waldmeister-Buchenwald im Übergang zum Eichen-Haibuchenwald.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortschaft Abbenhausen. Das Landschaftsbild an dieser Stelle wird geprägt durch die ackerbauliche Nutzung der Flächen in Randlage zur Ortschaft Abbenhausen. Landschaftsbildende Gehölzstrukturen befinden sich außerhalb des Plangebietes als Eingrünung der bereits vorhandenen Bebauung.

6.2 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne die Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren der Bebauungspläne zur Innenentwicklung einbeziehen (§ 13 b BauGB) nicht anzuwenden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder gelten als zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.3 Schutzgüter

6.3.1 Mensch

Das Plangebiet ist unbebaut, den östlichen und südlichen Rand bilden Feldwege, nördlich und westlich schließt sich Wohnbebauung an. Weiter südlich befinden sich zudem einige landwirtschaftliche Hofstellen.

Als nächste übergeordnete Straße verläuft die örtliche Erschließungsstraße „Zur Mühle“, an der das Plangebiet direkt angrenzt.

Gewerbliche Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet wirken können sind in der Ortschaft Abbenhausen nicht vorhanden.

Ein für das Plangebiet erstelltes Geruchsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen an die Einhaltung von Geruchsobergrenzen im Plangebiet eingehalten werden. Das Immissionsgutachten des Gutachterbüros Thamm, Schwaförden vom 12.01.2018 ist als Anlage beigefügt.

Sonstige Anlagen, von denen erhebliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken können, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

6.3.2 Tiere und Pflanzen

Das Naturschutzgesetz regelt, dass Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Natura 2000- Gebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die Inanspruchnahme Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräumen von Tieren mit erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen erfolgen. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

6.3.3 Boden

Mit dem Vorhaben sind Auswirkungen auf den Boden verbunden, die in einigen Teilen des Plangebietes zum Verlust der Bodenfunktion führen. Insbesondere durch Bodenabtrag, Versiegelung oder Verdichtung werden tiefgreifende Bodenfunktionen zerstört oder gehen verloren.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Zusätzlich gilt der sparsame Umgang mit Grund und Boden nach § 1a BauGB. Insbesondere sollen bei der Überplanung des Gemeindegebietes Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen soll nur im notwendigen Umfang geschehen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreis Diepholz legt Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft auf Grundlage der natürlichen Ertragskraft des Bodens fest. Für das vorliegende Plangebiet ist eine solche Festsetzung nicht vorhanden.

Im Plangebiet herrschen Pseudogley-Parabraunerden aus Sandlössen über Geschiebelehm, teilweise vergesellschaftet mit Pseudogley auf geringmächtigen Sandlössen Pseudogley-Braunerden vor. Die Analyse der Bodenschätzungskarte ergab, dass hier konkret ein Pseudogley aus stark sandigem Lehm (SL) der Zustandsstufe 5 aus diluvialer Entstehung aufliegt. Im südöstlichen Teil der Planungsfläche liegt setzungsempfindlicher Baugrund (anthropogene Auffüllungen) an.

Die Bodenfruchtbarkeit des Plangebietes ist als hoch eingestuft mit einem gleichzeitig hohen Schutzpotenzial für den Grundwasserkörper in Bezug auf Schadstoffe. Durch hohe Feldkapazitäten (140-200 mm), geringer Sickerwasserraten (150-200mm/a), einer geringen Austauschfähigkeit des Bodenwassers (0,7-1,0 x/a) weist der Boden des Plangebietes eine geringe Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Als Standort für die natürliche Vegetation weist der Boden nur eine geringe Funktion auf. Hinweise auf die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gibt es nicht.

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Besonders betroffen sind die Bodenfunktionen der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und die der Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin ackerbaulich genutzt werden und es sind durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung keine erheblichen Änderungen des Ist-Zustandes zu erwarten. Die Alternativenprüfung ergab, dass sich für die Entwicklung des Ortsteils Abbenhausen keine weiteren Möglichkeiten im Rahmen des Bodenschutzes (Nachverdichtung, Lückenschuss) vorhanden sind.

Um ein zu starke Versiegelung zu vermeiden, wird die GRZ auf 0,30 festgelegt. Die Möglichkeit Doppelhäuser und Nebengebäude wie Garagen in Grenzbebauung zu errichten, begünstigt ebenfalls eine verdichtete Bebauung. Dies entspricht den städtebaulich möglichen Festsetzungen der BauNVO und gewährleistet eine angepasste Ausnutzung der entstehenden Grundstücke. Gleichzeitig wird damit der Versiegelung entgegengewirkt, da 70 % der Grundstücksflächen weder versiegelt noch überbaut werden dürfen. Im Bereich der verbleibenden Freiflächen der künftig entstehenden Gartenflächen bleiben die Funktionen des Bodens erhalten. Mit Prüfung der Bauantragsunterlagen der einzelnen Baumaßnahmen und Durchführungen von Begehungen können die Maßnahmen überwacht werden.

Die Stadt Twistringen ist der Ansicht, dass der Bodenschutzklausel des BauGB in jederlei Hinsicht, insbesondere in Bezug auf die Gebietsgröße und dessen Gestaltung, ausreichend Rechnung getragen ist.

6.3.4 Wasser

Mit der zukünftigen Versiegelung der Flächen geht auch Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesem Fall verringert. Das auf den versiegelten Flächen entstehende Regenwasser soll jedoch auf den vorhandenen Freiflächen des Plangebietes versickert werden. Auf den bebaubaren Flächen soll dies durch aktive Verrieselung

durchgeführt werden. Die entstehende Stichstraße soll über einen beidseitig festgelegten, von der Bebauung freizuhaltenen Seitenraum entwässert werden. Durch diese Maßnahmen ist die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet und erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes wurden vermieden.

6.3.5 Klima, Luft

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Vegetationsfläche kommt es kleinräumig zu einer stärkeren und schnelleren Erwärmung. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und der vorgesehenen Versiegelung wirkt sich die Bebauung negativ auf Klima und Luft aus. Die siedlungsnahen Freiflächen als Frischluftentstehungsgebiet werden reduziert. Die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Freiflächen in Form von Gartenflächen besitzen jedoch eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft.

Insgesamt werden durch die Begrenzung der Versiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes hervorgerufen.

6.3.6 Arten- und Lebensgemeinschaften

Auch bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Ökologische Funktionen betroffener Pflanzenstandorte (Anhang IV FFH-Richtlinie) oder von europäischen Vogelarten müssen auch unter den mit dem Vorhaben verbundenen Störungen weiterhin erhalten bleiben.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (ausschließliche Ackernutzung, keine Gehölzstruktur) können unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nur Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Deren Betroffenheit ist zwar nicht auszuschließen, unter Berücksichtigung der nicht vorhandenen Gehölzstrukturen jedoch sehr gering. Aufgrund dieser fehlenden Gehölzstrukturen kann auch der Verbotstatbestand der Tötung für die Fledermäuse sicher ausgeschlossen werden.

Auf dem Acker kann potentiell mit Arten wie Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze und Wachtel gerechnet werden. Vorkommen von Limikolen, wie Kiebitz oder Brachvogel sind, aufgrund der unmittelbaren Angliederung an die vorhandene Bebauung im Norden und Westen, unwahrscheinlich. Angesichts der umgebenden intensiven Nutzungen ist nur mit dem potentiellen Vorkommen von sogenannten Allerweltsarten zu rechnen, für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Sowohl Gehölz- bzw. Gebüschbrüter als auch Ackerbrüter legen ihr Nest jedes Jahr an anderer Stelle neu an. Somit können Verstöße gegen das Tötungsverbot ausgeschlossen werden und auch Störungen artenschutzrechtlich als vernachlässigbar eingestuft werden, wenn die Bauflächenvorbereitung außerhalb der Brutzeit der Freiflächen- und Gehölzbrüter

(d.h. nicht in der Zeit von Mitte März bis Anfang Juli) stattfindet. Bei Durchführung der Maßnahme zu einem anderen Zeitpunkt wäre unmittelbar vor Maßnahmenbeginn nachzuweisen, dass dann keine Bodenbrüter auf der Fläche vertreten sind.

Störungen können an dieser Stelle insgesamt artenschutzrechtlich als vernachlässigbar eingestuft werden, weil durch die angrenzende ackerbauliche und wohnbauliche Nutzung bereits gleichartige Störungen vorhanden sind und das vorkommende Artenspektrum an solche Störungen adaptiert ist.

6.3.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild weist keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet durch die vorherrschende intensive ackerbauliche Nutzung und anschließende Bebauung sehr stark eingeschränkt. Die derzeit ausschließlich als Ackerfläche genutzte Plangebietsfläche wird als Wohnbaufläche festgesetzt.

Die unmittelbar angrenzende Bebauung wird mit der vorliegenden Planung städtebaulich sinnvoll ergänzt bzw. abgerundet. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Wohnhäuser auf einer bisher als Acker genutzten Fläche hervorgerufen.

Durch die geplante Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen sowie der Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden. Die entstehenden Gartenflächen werden zu einer Einbindung des künftigen Wohngebietes beitragen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung angrenzender Bereiche und der geplanten Maßnahmen wird keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorbereitet.

6.3.8 Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet und angrenzend sind keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung oder sonstige wertvolle Sachgüter bekannt. Im Plangebiet ist jedoch mit dem Vorhandensein archäologischer Funde zu rechnen. Daher ist laut dem Landesamt für Denkmalpflege im Vorfeld der Bebauung eine sogenannte harte Prospektion durchführen zu lassen. Hierbei sollte mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel, in einem 2 m breiten Suchgraben der Oberboden bis auf den mineralischen Boden abgezogen werden, um zu überprüfen, in welchem Ausmaß archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Hierzu bieten sich die Stichstraße sowie deren Verlängerung bis zum Wirtschaftsweg an. Diese Arbeiten sind durch eine qualifizierte Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/In) zu begleiten, deren Beauftragung im Vorfeld der Maßnahme eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist. Sollten während dieser Sondage keine archäologisch relevanten Funde oder Befunde angetroffen werden, kann die denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG ohne weitere Auflagen erteilt werden.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„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).

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).“

7 Abwägungsergebnis

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 vorliegenden Begründung dargelegt.

Bei der Prüfung der erneuten Auslegung des Bebauungsplans kommt die Stadt Twistringen zu dem Ergebnis, dass keine erneute Auslegung aufgrund der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren notwendig ist.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf eines Bauleitplans erneut auszulegen und Stellungnahmen sind erneut einzuholen, wenn der Plan im Anschluss der Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wurde. Werden durch die Änderung und Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Sie soll aber nicht um ihrer selbst willen erfolgen. Und kann ausbleiben, wenn klar ist, dass keine neuen Einwände zu erwarten sind (BVerwG, 18.12.1987, 4 NB 2/87, BVerwG 4 CN 4.08 v. 04.08.2009 und VGH München Urt. V. 15.10.2014 – 2 N 13.455 Rn. 37).

Ob eine Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung berührt, wird nach den konkreten Umständen des Einzelfalls und dem im Bebauungsplan zu Ausdruck gebrachten planerischen Willens beurteilt. Es muss also angenommen werden, dass die Änderung oder Ergänzung noch im Bereich dessen liegt, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte (BVerwG 4 C 16.07 v. 29.01.2009 Rn. 23 und BVerwG 4 CN 4.08 v. 04.08.2009 Rn. 12). Dabei berühren bloße Änderungen der Festsetzungen für das jeweilige Baugebiet die Grundzüge der Planung nicht, anders als wenn der Baugebietstyp selbst geändert werden würde. Hierbei kommt es jedoch auch auf die Einzelheiten der Änderung an (BVerwG 4 CN 4.08 v. 04.08.2009 Rn. 13f).

Vorliegend werden bei der Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes (WA), auf Grundlage neuester Rechtsprechung (VGH München, Beschl. V. 04.05.2018 – 15 NE 18.382), diejenigen Nutzungen Nicht-Wohnnutzungen ausgeschlossen, die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies betrifft die Ausnahmen, die im § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegt sind. Auch diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, da sie von der planerischen Absicht und dem Wollen gekennzeichnet ist im vorliegenden Plangebiet ohnehin nur Wohnnutzung im Rahmen von Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen.

Im Rahmen der Beteiligung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) ist für die am westlichen Rand des Plangebietes verlaufende Wasserleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt worden. Die Ergänzung dieses Rechts hat lediglich klarstellende Bedeutung. Inhaltliche Änderungen des Planes resultieren aus dieser Festsetzung nicht. Ohnehin ist das Vorhandensein dieser Leitung grundbuchrechtlich abgesichert und stellt damit nur eine Klarstellung der Realität dar. Eine erneute Beteiligung würde zu keinen neuen Einwänden führen. (BVerwG, 18.12.1987, 4 NB 2/87, BVerwG 4 CN 4.08 v. 04.08.2009 und VGH München Urt. V. 15.10.2014 – 2 N 13.455 Rn. 37).

Damit kann abschließend zusammengefasst werden, dass aus den o.g. Gründen keine erneute oder beschränkte Auslegung oder Beteiligung der Planunterlagen notwendig ist.

8 Städtebauliche Daten

<u>Art der Nutzung</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>Fläche in %</u>
Allgemeines Wohngebiet	3.424	95,06
Private Verkehrsflächen	178	4,94
Gesamt	3.602	100,00

9 Verfahren

Aufstellungsbeschluss: 14.12.2017

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung: 20.06.2018

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom 14.08.2018 bis 14.09.2018

Satzungsbeschluss: 20.12.2018