

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 26 (100/96) „Bremer Straße / Krümpel“

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 (100/96) „Bremer Straße/Krümpel“ wird eine rd. 8.800 m² große Fläche im Osten der Stadt Twistringen überplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Erschließung von gemischten Bauflächen ermöglicht werden. Der Bedarf an geeigneten Mischgebieten (MI) für die Ansiedlung von mittelständischen Unternehmen an der Hauptverkehrsachse der B 51 kann dadurch gedeckt werden. Die städtebauliche Situation ist im Westen durch ein Mischgebiet und im Westen durch Gebiete mit Mischgebietscharakter geprägt. Dadurch fügt sich die Planung in die Bestandsbebauung ein. Der Bebauungsplan wird aus der sich im Parallelverfahren befindenden 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Twistringen entwickelt.

2. Planungsalternativen

Das Plangebiet ist derzeit durch mischgebietsartige Strukturen, die sich entlang der Bremer Straße B51 entwickelt haben, geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und den getroffenen Festsetzungen werden die vorhandenen Strukturen nicht verändert. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bremer Straße B51 befindet sich das Plangebiet in günstiger Geschäfts- und Verkehrslage. Der Bebauungsplan fügt sich daher gut in die vorhandenen Strukturen ein und trägt zu einer geordneten bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Twistringen bei. Es bestehen keine Planungsalternativen, da sich die Planung an eingetretenen Entwicklungen orientiert. Es wird eine Baulücke geschlossen. Eine Zersiedelung der Landschaft findet nicht statt.

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 6.993 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 landwirtschaftlicher 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 Anwohner, die an dem angrenzenden Wohngebiet wohnen. Durch den zu erwartenden Verkehr aus dem neuen Wohngebiet befürchten diese erhebliche Lärm- und Emissionsbelastungen. Zu diesem Sachverhalt wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro itap durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in die Begründung eingestellt. Die zu erwartende Verkehrsbelastung erzeugt jedoch keine Betroffenheit.

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 auf Erhaltungsfestsetzungen für Bestandsbäume entlang der B 51. Nach Rücksprache mit der NLStBV wurde der Geltungsbereich geändert, wodurch sich die Straßenbäume nunmehr außerhalb des Geltungsbereiches befinden.

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 **Landkreis Diepholz** als Untere Denkmalpflege wies darauf hin, dass mit prähistorischen Funden 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 Hinweisen eingestellt.

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

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Nienburg** gab Hinweise zur Einhaltung von § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Dementsprechend wurde in der Planzeichnung ein Zu- und Abfahrtsgebot festgesetzt. Aufgrund der Bestandsbebauung wird ein Abstand der der Bebauung von 10 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand als Ausnahme zugelassen. Die Sichtdreiecke wurden in der Planzeichnung entsprechend der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angepasst.

Die **IHK Hannover** verwies auf das Integrations-, Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Dementsprechend wurde im B-Plan festgelegt, dass Einzelhandel nur in Zusammenhang mit einer Produktion, einer Ver-, und /oder Bearbeitung von Gütern zulässig ist. Eingeschlossen sind Reparatur- und Serviceleistungen die im Zusammenhang mit einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und deren Nutzungen jeweils untergeordnet sind (sogenannte „Handwerkerregelung“).

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 und Syke**. Die Anlagen und Leitungen dürfen weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden sowie Schutzabstände einzuhalten. Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

Der **OÖVV** 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.

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 Twistingen 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 Twistingen
- 01.04.2019 Ortübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschluss.
Damit ist der Bebauungsplan Nr- 26-(100/96) rechtskräftig geworden.