

## **STADT TWISTRINGEN:**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 26 - (100/111) „AN DER STRASSE ZUR MÜHLE II“**

#### **Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a BauGB)**

#### **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 – (100/111)**

Mit dem Bebauungsplan sollen aufgrund des gesteigerten Bedarfs an Wohnraum weitere Wohnbauflächen in der Ortschaft Abbenhausen geschaffen werden. In Anpassung an die umliegende Bebauungsstruktur sollen im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Bei dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich planungsrechtlich um einen Teil des Außenbereiches im Sinne des § 35 BauGB. Für die geplante Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### **Planungsalternativen**

Es stehen im Gebiet aktuell keine alternativen Flächen für die Ausweisung neuer Bauplätze zur Verfügung. Die Stadt Twistringen sieht es als gerechtfertigt an, den Belang der Schaffung von Wohnraum auf bisherigen landwirtschaftlichen Grünflächen höher zu gewichten als den Belang der Reduzierung des Flächenverbrauchs, welcher einen Verzicht auf eine weitere Entwicklung der Stadt Twistringen und ihren Ortschaften bedeuten würde.

#### **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.

##### Schutzgut Flora und Fauna

Es werden landschaftliche Flächen mit Grünland- und Ackernutzung überplant. Die geplanten Versiegelungen bedeuten einen dauerhaften Lebensraumverlust für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt und stellen somit erhebliche Beeinträchtigungen für die darauf angewiesenen Tier- und Pflanzengemeinschaften dar. Durch externe Ausgleichsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen vollständig kompensiert werden.

##### Schutzgut Boden

Die Bodenfunktionen als Lebensraum, im Nährstoff- und Wasserkreislauf, als Speicher- und Puffermedium sowie als landwirtschaftliche Produktionsstätte entfallen auf den versiegelten Flächen vollständig. Von den Flächeninanspruchnahmen und Neuversiegelungen sind zudem Plaggeneschböden von besonderer kulturgeschichtlicher Bedeutung betroffen. Die Bodenversiegelungen sind als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden zu bewerten. Durch externe Ausgleichsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen vollständig kompensiert werden.

## Schutzgut Wasser

Das Gebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Durch die geplanten Versiegelungen sind Auswirkungen auf die lokale Versickerungsrate und die Grundwasserneubildung zu erwarten. Aus diesem Grund und um die Ziele eines vorsorgenden Hochwasserschutzes zu erreichen, werden als Maßnahmen in Wohngebieten die Förderung von Regenwasserrückhaltung und –versickerung angestrebt und ein Regerückhaltebecken hergestellt. Der Zustand des Schutzgutes würde sich weiterhin wie vorstehend erfasst darstellen.

## Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Kleinräumigkeit der beanspruchten Fläche und der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen und keine erheblichen Umweltauswirkungen über das Plangebiet hinaus erwartet.

## Schutzgut Landschaft

Die geplante Nutzung fügt sich gut in das Ortsbild von Abbenhausen ein und bietet eine sinnvolle Wohnraumerweiterung für den Ortsteil. Unter Berücksichtigung von geplanten Eingrünungen der Grundstücke ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

## Schutzgut Mensch

Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

## Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Als Sachgut geht die landwirtschaftliche Fläche dauerhaft verloren. Aufgrund des geringen räumlichen Ausmaßes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter nach vorliegendem Kenntnisstand zu erwarten.

## Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Da im Plangebiet keine besonderen Wechselwirkungen gegeben sind, werden auch keine erheblichen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erwartet.

## **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 eine private Stellungnahme. Es wurde auf einen möglichen Interessenkonflikt der zukünftigen Anwohner und eines Zuchtbetriebes hingewiesen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die formulierten Erweiterungsvorhaben bleiben jedoch unklar bzw. unkonkret. Weiterhin wurde auf die vorgeschriebenen Gehölze für die Eingrünung Bezug genommen und darauf hingewiesen, dass diese für die Pferde giftig seien. Der Hinweis wurde beachtet, die Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes werden entsprechend der Artenliste angepasst. Ebenso wurde

auf eine Einschränkung der Reitmöglichkeiten durch die Erschließung der Grundstücke hingewiesen. Die Stellungnahme konnte nicht nachvollzogen werden. Es ist weiterhin möglich, Feldwege und landwirtschaftliche Wege zu erreichen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** regte der Fachdienst Kreisentwicklung – Naturschutz des Landkreises Diepholz eine Präzisierung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und eine Abstimmung der spezifischen Maßnahmen mit den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde an. Ferner wurden Hinweise zur Ermittlung der Eingriffsflächenwerte gegeben. Die Hinweise wurden angenommen und Entwurf und Berechnungen entsprechend angepasst.

Der Fachdienst Umwelt und Straße – Wasserwirtschaft wies auf die Erstellung eines Entwässerungskonzept für die Oberflächenentwässerung hin. Zudem muss vor Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes ein Erlaubnis-Antrag für die Einleitung des Niederschlagswassers gestellt werden. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Planzeichnung und Begründung eingearbeitet.

Der Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz wies auf eine fehlerhafte Beschreibung der Meldestelle bei Funden hingewiesen. Dem Hinweis wurde gefolgt, die Begründung wurde korrigiert.

Der Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Immissionsschutz wies darauf hin, dass bei zukünftigen Erweiterungen umliegender landwirtschaftlicher Betriebe die Immissionsbelastung nicht weiter verschlechtert dürfte. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde ergänzt. Zudem wurden Hinweise zu textlichen Festsetzungen sowie zu der örtlichen Bauvorschrift gegeben. Die Hinweise wurden beachtet und die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften korrigiert.

Der Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau hatte angeregt, den Zulässigkeitskatalog des Allgemeinen Wohngebietes anzupassen oder ein reines Wohngebiet festzusetzen. Der Anregung wurde gefolgt. Zudem wurden Hinweise zu textlichen Festsetzungen sowie zu der örtlichen Bauvorschrift gegeben. Die Hinweise wurden beachtet und die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften korrigiert.

Von der AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH wurde auf den Leitfaden „Bauleitplanung unter abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten“ hingewiesen. Die weiteren Hinweise bezogen sich auf die Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN gab Hinweise zur Gefahrenforschung. Für das Plangebiet liegt mittlerweile eine vollständige Luftbildauswertung vor. Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen gab Hinweise zur Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und regte an, diese in die Begründung aufzunehmen. Der Hinweis wurde beachtet und die Begründung um entsprechende Aussagen ergänzt.

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH wurden Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes gegeben. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Erschließungsplanung. Änderung für die hier vorliegende Planung resultieren daraus nicht.

Die Avacon Netz GmbH wies darauf hin, dass im öffentlichen Bereich Versorgungsanlagen vorhanden seien und gab Hinweise zu den Leitungsschutzanweisungen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind im Weiteren zu beachten.

Der Ochtumverband (Wasser- und Bodenverband) hat darauf hingewiesen, dass sich keine Verbandsanlagen des Ochtumverbandes in direkter Lage des Geltungsbereiches befinden. Weitere Hinweise beziehen sich auf die Oberflächenentwässerung. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet.

Der OOWV gab Hinweise zum Trink- und Abwasser sowie zur Oberflächenentwässerung. Die wesentlichen Aussagen wurden zusammengefasst in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen..

Weitere Hinweise des OOWV bezogen sich auf eine Ergänzung der gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan, u.a. auf die Festsetzung der Dachbegrünung. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Eine Dachbegrünung wird von der Politik ausdrücklich begrüßt, soll jedoch dem Bauherrn selbst überlassen werden.

Das LBEG wies auf die Bodenschutzklausel und die Anwendung von DIN-Normen hin. Im Plangebiet seien Suchräume für schutzwürdige Böden vorhanden. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zum Teil in den Planungen ergänzt.

Das Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser wies darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb des Gebietes der Flurbereinigung Delmetal liege. Aus agrarstruktureller Sicht gäbe es jedoch keine Bedenken zur Planung. Es wurde auf fälschlicherweise vertauschte Flächengrößenzuordnung hingewiesen. Ferner wurde um Korrektur des Abgrenzungsbereiches gebeten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde entsprechend geändert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** regte der Fachdienst Kreisentwicklung – Naturschutz eine Überarbeitung einiger Punkte an, um den Anforderungen der Eingriffsregelung gerecht zu werden. Kritisch gesehen wurden die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und der Anrechnung von Anpflanzungen. Den Anregungen wurden nicht entsprochen, da die Stadt Twistringen trotz eines nicht gänzlich auszuschließenden Umsetzungsdefizits weiterhin an den vorgesehenen Anpflanzgeboten festhält.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf den NIBIS-Kartenserver für Informationen und Hinweise zu den Baugrundverhältnissen am Standort hingewiesen. Weiterhin wurde um Überprüfung auf die Lage innerhalb eines Erlaubnis- oder Bewilligungsfeldes gebeten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend ergänzt.

Die Landwirtschaftskammer wies auf die Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe hin. Ferner wurde angeregt, Geruchs-, Lärm- und Staubentwicklungen durch angrenzende Tierhaltung an das Plangebiet entsprechend zu prüfen und zu berücksichtigen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

### **Verfahrensablauf**

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

09.07.2020	Beschluss durch den VA der Stadt Twistringen nach § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
15.08.2022 – 16.09.2022	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
01.12.2022	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Twistringen

Der Bebauungsplan Nr. 26 – (100/111) der Stadt Twistringen wurde daraufhin am **03.04.2023** ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtswirksam.