

LANDKREIS DIEPHOLZ

STADT TWISTRINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26-(100/104)

„VOR DEM KRÜMPEL“

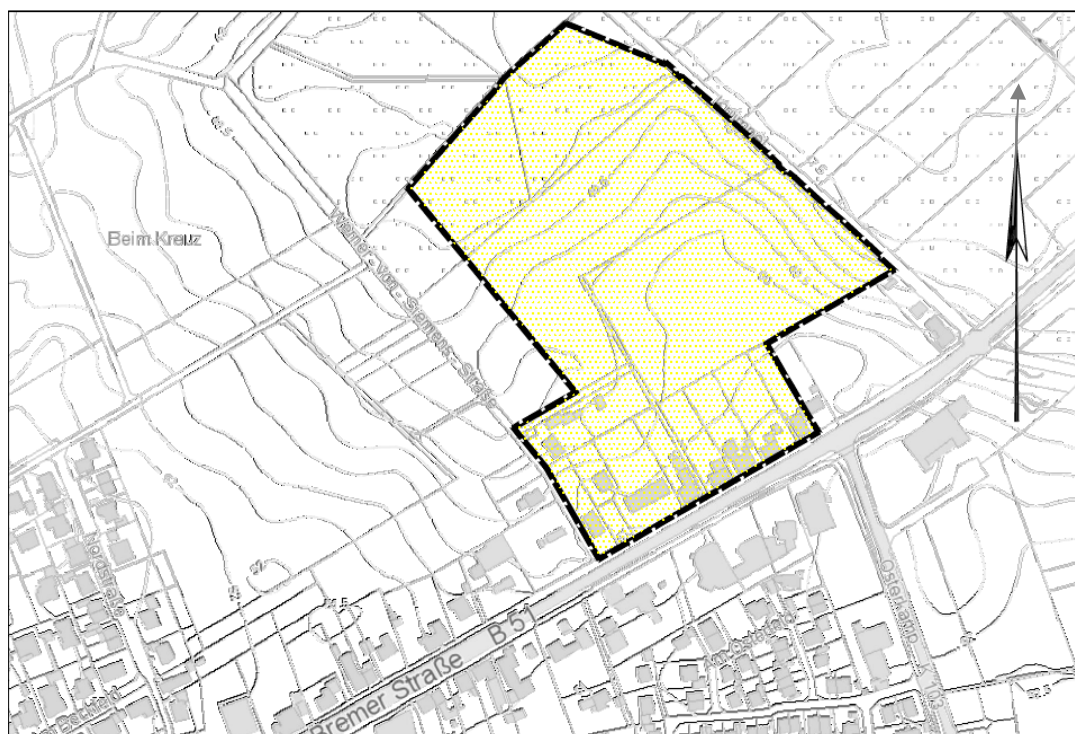


ABSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

Stand: 29. Juli 2020

ÜBERSICHTSPLAN (unmaßstäblich)



**PLANUNG-BAULEITUNG-BERATUNG-GUT-
ACHTEN**

Bauleitplanung, Städtebau
Garten- und Landschaftsplanung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Wasserbau

MUMM UND PARTNER

Beratende Ingenieure und Architekt

Im Hagen 2
27793 Wildeshausen

Telefon: 04431/93980
Telefax: 04431/939833



INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines.....	7
1.1 Rechtsgrundlagen	7
1.2 Planverfahren.....	8
2 Planungsanlass.....	9
3 Plangebiet.....	9
3.1 Lage des Plangebietes/ Städtebauliche Situation	9
3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	10
4 Planungsvorgaben.....	11
4.1 Ziele der Raumordnung.....	11
4.2 Flächennutzungsplan	11
4.3 Bebauungspläne	14
4.4 Städtebau und Denkmalschutz.....	14
5 Konzept/ Ziele und Zwecke der Planung	14
5.1 Erschließungskonzeption	17
5.1.1 Erschließungsplanung.....	17
5.2 Erschließung Oberflächenentwässerung	18
6 Festsetzungen des Bebauungsplanes	19
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	19
6.2 Maß der baulichen Nutzung	21
6.3 Bauweise	21
6.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
6.5 Gestalterische Vorschriften	22
6.6 Verkehrsflächen	22
6.7 Sonstige grünordnerische Maßnahmen.....	23
7 Auswirkungen der Planung.....	24
7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TÖB	24
7.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	25
7.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	25

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

7.1.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB.....	27
7.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.....	27
7.2	Naturschutz und Landschaftspflege	29
7.3	Verkehrliche Erschließung des Plangebiets	29
7.4	Schulbedarfsplanung/Kindergartenbedarfsplanung	30
7.5	Ver- und Entsorgung	31
7.5.1	Trinkwasserversorgung	31
7.5.2	Löschwasserversorgung	31
7.5.3	Energieversorgung mit Gas und Strom	32
7.5.4	Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung	32
7.5.5	Abfallentsorgung	33
7.5.6	Fernmeldetechnische Versorgung.....	33
7.6	Emissionen/ Immissionsschutz.....	34
7.7	Landwirtschaft.....	41
7.8	Altlastenverdachtsflächen	41
8	Sonstige Hinweise	43
9	Flächenbilanz	44
10	Verfahrenshinweise	45
11	Planunterlage	45
12	Planverfasser	46
13	Umweltbericht	47
13.1	Ziele der Planung.....	47
13.2	Darstellung der Festsetzungen.....	47
13.3	Angaben zur Lage.....	47
13.4	Art des Vorhabens	48
13.5	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	48
13.6	Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	48
13.6.1	Flächennutzungsplan	48
13.6.2	Naturschutz.....	48

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

13.6.3	Eingriffsregelung	49
13.6.4	Bodenschutzklausel	49
13.6.5	Niedersächsisches Wassergesetz	49
13.6.6	Bundesimmissionsschutzgesetz	49
13.6.7	Landschaftsrahmenplan	49
13.7	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen	50
13.7.1	Schutzgut Mensch	50
13.7.2	Flora/Biototypen	50
13.7.3	Fauna	50
13.7.4	Boden	52
13.7.5	Wasser	52
13.7.6	Luft und Klima	53
13.7.7	Landschaftsbild	53
13.7.8	Kultur- und Sachgüter	53
13.7.9	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	53
14	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	53
14.1	Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben	53
14.1.1	Schutzgut Mensch	54
14.1.2	Flora	54
14.1.3	Fauna	54
14.1.4	Boden	54
14.1.5	Wasser	54
14.1.6	Klima und Luft	54
14.1.7	Landschaftsbild	55
14.1.8	Kultur- und Sachgüter	55
14.1.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	55
14.2	Artenschutz	55
14.2.1	Gesetzliche Grundlagen	55
14.3	Bilanzierung	56
14.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	57

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

14.5	Ausgleichsmaßnahmen.....	58
14.6	Ersatzmaßnahmen.....	58
14.6.1	Aufwertung.....	58
14.6.2	Versorgungsträger	61
15	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	61
16	Zusätzliche Angaben	61
16.1	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	61
16.2	Verfahren und Schwierigkeiten.....	62
16.3	Zusammenfassung.....	62
16.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen:	64

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Topographische Karte.....	10
Abbildung 2: Geltungsbereich Plangebiet.....	11
Abbildung 3: Genehmigte 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	12
Abbildung 4: Geringfügige Änderung des genehmigten Flächennutzungsplans, ohne Berührung der Grundzüge der 12. Flächennutzungsplanänderung	13
Abbildung 5: Städtebauliches Konzept	15
Abbildung 6: Genehmigte 12. Änderung des Flächennutzungsplans, mit Flächenmarkierung	17
Abbildung 7: Zentrenrelevante Sortimente gemäß "Twistringer Liste"	20
Abbildung 8: Beurteilungspegel tags	36
Abbildung 9: Beurteilungspegel nachts.....	36
Abbildung 10: Lärmpegelbereiche	38
Abbildung 11: Ergebnisdarstellung der Pegelausbreitung ausgehend von der Fa. Buschmann, werktags	40
Abbildung 12: Ausschnitt aus dem B-Plan – Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	41
Abbildung 13: Lageplan der Altlastenverdachtsfläche	42
Abbildung 14: Lage des Plangebiets	48

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden	37
Tabelle 2: Brutvogelarten mit Revieranzahl, Gefährdungseinstufung und Hauptlebensraum	51
Tabelle 3: Bilanzierung	57
Tabelle 4: Bestand	59
Tabelle 5: Planung	60

TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. ALLGEMEINES

Das Baugesetzbuch sagt im § 1 (3) aus, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 (6) BauGB besonders zur berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, und
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ erfolgt auf den rechtlichen Grundlagen

- des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017,
- der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017,
- der **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- des **Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 3434),
- des **Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017,

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

- der **Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 206),
- des **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135),
- des **Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434),
- sowie des **Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**.

1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ erfolgt auf der Grundlage des § 2 BauGB.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst früh über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wurden. Die Erarbeitung der Inhalte des Umweltberichtes erfolgt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB.

Die im Folgenden aufgeführten Anlagen sind Bestandteil der Begründung. Sie sind beigelegt oder können als Originalgutachten bei Bedarf bei der Stadt Twistringen eingesehen werden:

Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten Fa. itap vom 19.04.2018

Anlage 2: Schalltechnische Stellungnahme Fa. itap vom 25.07.2018

Anlage 3: Avifaunistisches Gutachten vom 24.11.2017

Anlage 4: Geotechnischer Bericht Fa. Urbanski & Versmold vom 31.10.2018

Anlage 5: Kompensationsmaßnahme am Ellerhorster Bach

Anlage 6: Prüfung von Schallschutzmaßnahmen Fa. Dekra vom 27.08.2019

Anlage 7: Bodenübersichtskarte LBEG

Anlage 8: Ergänzendes schalltechnisches Gutachten Fa. itap vom 23.01.2020

Anlage 9: Beurteilung Altlastenverdachtsfläche Fa. Urbanski & Versmold vom 04.03.2020

2 PLANUNGSANLASS

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ soll die Erschließung neuer Wohnbauflächen ermöglichen.

In der Stadt Twistringen besteht ein dringlicher Wohnflächenbedarf. Es steht zurzeit und absehbar kein mittelfristiges entwicklungsfähiges Bauland zur Verfügung. Es ist Ziel der Planung preisgünstiges Bauland zur Verfügung zu stellen

Die Stadt Twistringen erfüllt durch die Planungsaufstellung seine gesetzliche Verpflichtung der Bereitstellung von Wohnbauland.

3 PLANGEBIET

3.1 Lage des Plangebietes / Städtebauliche Situation

Die Stadt Twistringen hat 12.449 Einwohner¹, die sich auf einer Fläche von 11.422 ha verteilen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26-(100-104) „Vor dem Krümpel“ befindet sich im Osten der Stadt Twistringen und umfasst rund 70.730 m². Es liegt nordöstlich der Bremer Straße B51 in günstiger Geschäfts- und Verkehrslage.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die freie Landschaft. Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße Krümpel begrenzt. Im Süden ist dem Plangebiet die Bremer Straße (B51) vorgelagert sowie eine Mischgebietsfläche auf der zwischenzeitlich ein Elektrobetrieb errichtet wurde. Im Westen schließt das Plangebiet an freie Landschaft, bestehend aus Acker und Grünland. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die städtebauliche Situation ist im Westen durch ein Mischgebiet und im Westen durch Gebiete mit Mischgebietscharakter, das sich entlang der B51 entwickelt hat, geprägt. Im Osten, begrenzt durch die Straße Krümpel, befindet sich in Abgrenzung zur freien Landschaft Bebauung im Bestand.

Der Bereich fällt in Bezug auf seine Topographie insgesamt leicht nach Nordosten hin ab.

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis), Stand: 31.12.2018

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

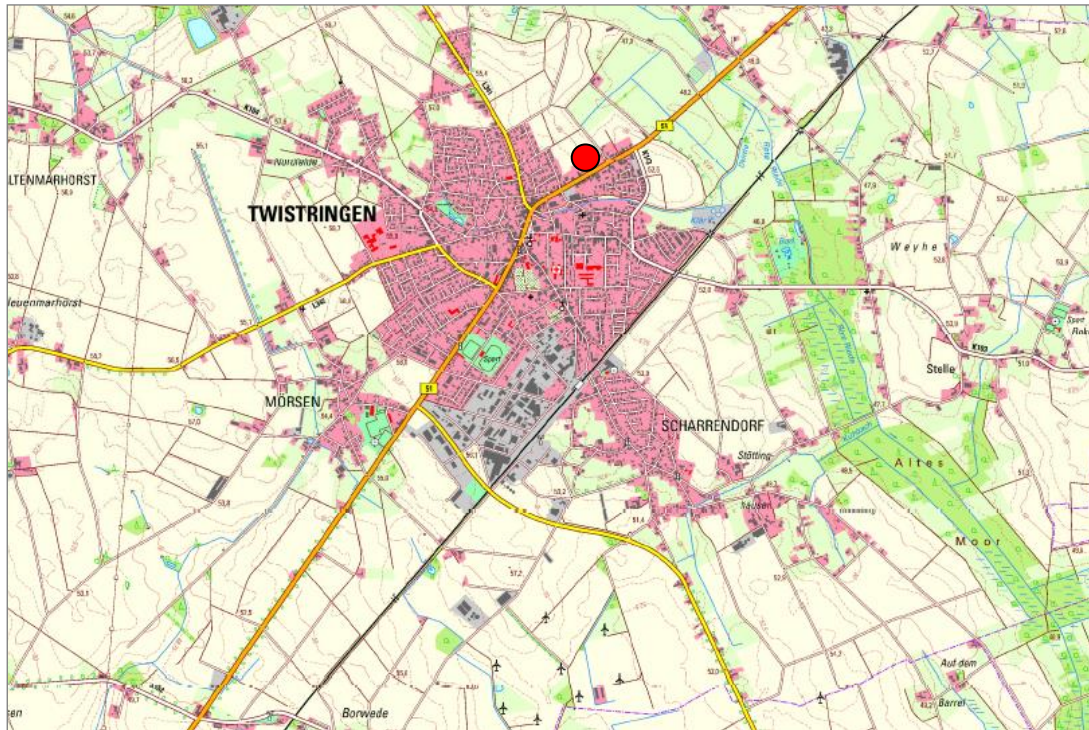


Abbildung 1: Topographische Karte

3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Twistringen. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Abbildung 2 dargestellt. Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt rund 70.730 m². Der Bebauungsplan wird aus der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Twistringen entwickelt. Die 12. Flächennutzungsplanänderung wurde mit Datum vom 01.04.2019 genehmigt. Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Süd-Osten der 12. Flächennutzungsplanänderung grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26-(100/96) „Bremer Straße/Krümpel“ an. Der Bereich ist als Mischgebiet festgesetzt (hierzu siehe Abbildung 3). Durch eine erteilte Baugenehmigung für einen Elektrobetrieb ist die Flächennutzungsplandarstellung nördlich angrenzend nicht gebiets-scharf für die MI-Ausweisung dargestellt. Die Abwicklung wird unter Kapitel 4.2 Flächen-nutzungsplan begründet.

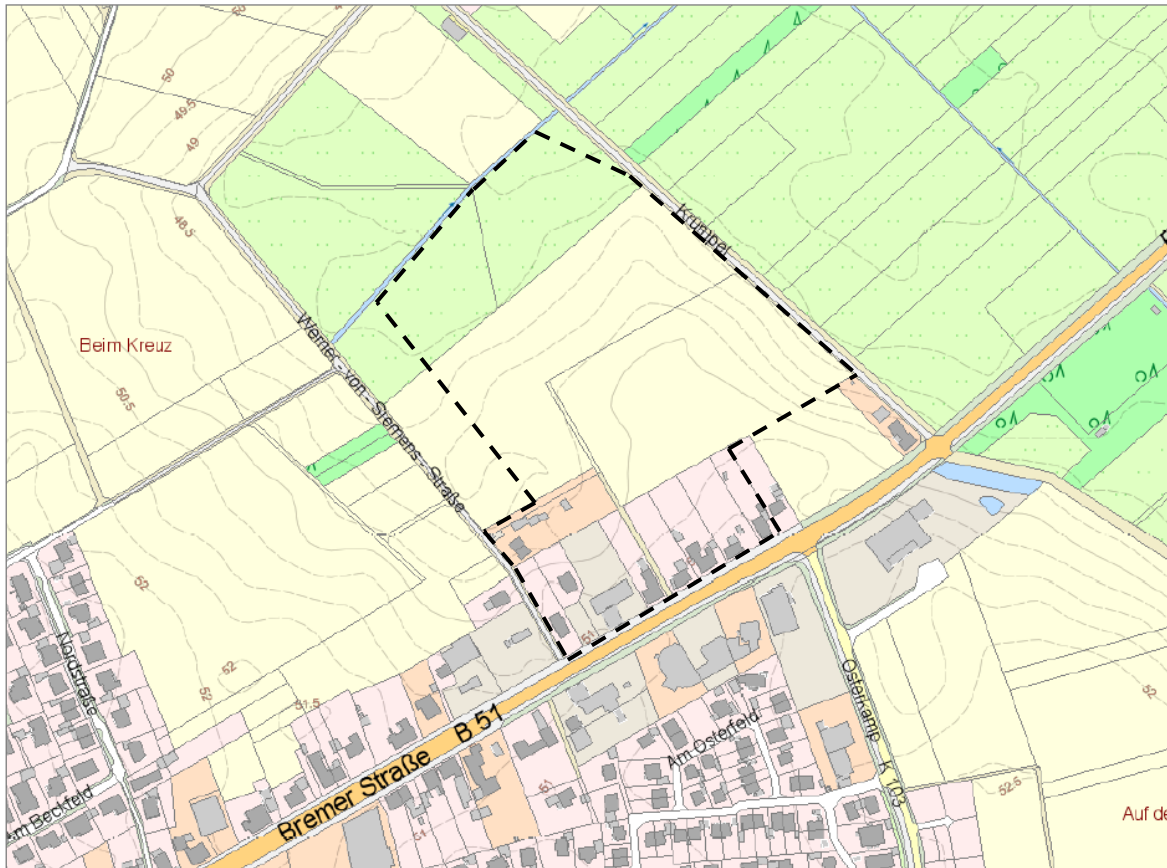


Abbildung 2: Geltungsbereich Plangebiet (unmaßstäblich)

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden ihre Bauleitpläne den formulierten Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Diepholz besteht ein Regionales Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2016.

Die Stadt Twistringen hat als Grundzentrum unter anderem die Entwicklungsaufgabe Wohnen.

Die Bauleitplanung ist den formulierten Zielen der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die rechtskräftige 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Twistringen aus dem Jahr 2019 weist für das Plangebiet Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen aus (siehe Abbildung 3).

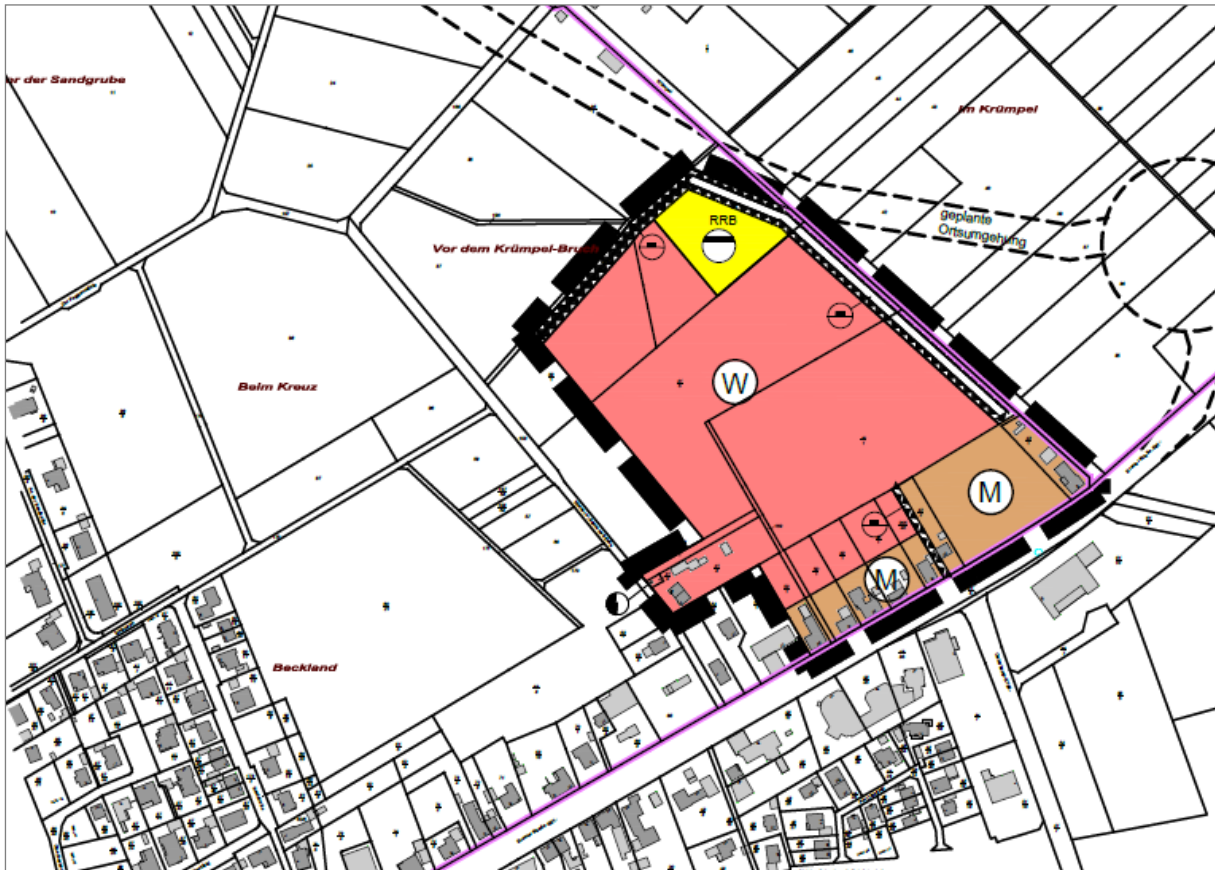


Abbildung 3: Genehmigte 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das im Südosten gelegene Mischgebiet ist mehrheitlich mit Gewerbe versehen, die gemäß § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Vor dem Hintergrund der gegebenen Nutzung haben der Landkreis Diepholz und die Stadt einem Elektrobetrieb die Genehmigung zur Errichtung ihres Bauvorhabens erteilt. Die erteilte Genehmigung hatte zur Folge, dass ohne Schallschutzmaßnahmen die an die Betriebsfläche des Elektrobetriebes angrenzende WA-Fläche nicht mehr planbar war.

Für den Elektrobetrieb wurde von der DEKRA, mit Datum vom 18.01.2019 (siehe Anlage), ein Schallschutzgutachten erstellt. Das Schallschutzgutachten weist aus, dass die nördliche Richtung nachweisbare Schallimmissionen, die in einem WA-Gebiet zulässigen Werte für tags und nachts überschreiten. Sollte die Planung in der bisherigen Ausweisungsabsicht verbleiben, so sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Je nach Gebäudehöhe der im angrenzenden Plangebiet vorgesehenen geplanten Bebauung sieht das Schallschutzgutachten die Errichtung einer Schallschutzwand von einer Höhe von 3,00 m bis 5,00 m vor. Die Umsetzung einer solchen Maßnahme ist aus gestalterischer und städtebaulicher Sicht nicht umsetzungsfähig. Mit Datum vom 27.08.2019 wurde ein Nachtragsgutachten von der DEKRA vorgelegt (siehe Anlage). In diesem Gutachten wurde nachgewiesen, dass bei Abänderung der nördlich angrenzenden

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Wohnfläche (W) der 12. Flächennutzungsplanänderung bis zur abgrenzenden Erschließungsstichstraße als Mischgebietsfläche (MI) die zulässigen Immissionen für ein MI-Gebiet eingehalten werden können. Durch die Umplanung ist der Gebietscharakter eines MIs gewahrt. Auf diesem Gebiet ist in der Zusammenfassung der Inhalte der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/96) „Bremer Straße/Krümpel“ mit der geplanten Erweiterung des MIs nach Norden der Gebietscharakter des MIs gem. § 6 BauNVO gewahrt.

Folglich wird entsprechend des Nachtragsgutachtens die Abänderung der nördlich an das MI-Gebiet angrenzenden W-Fläche der 12. Flächennutzungsplanänderung bis zur abgrenzenden Erschließungsstichstraße als MI-Fläche festgesetzt (siehe Abbildung 4). Die geplante Änderung für einen begrenzten Teilbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung verändert die Ziele der Planung und deren bauleitplanerische Absicherung nicht. Die Entwicklung von Wohnen, wie von nicht-störendem Gewerbe im Süden, können uneingeschränkt entwickelt werden.

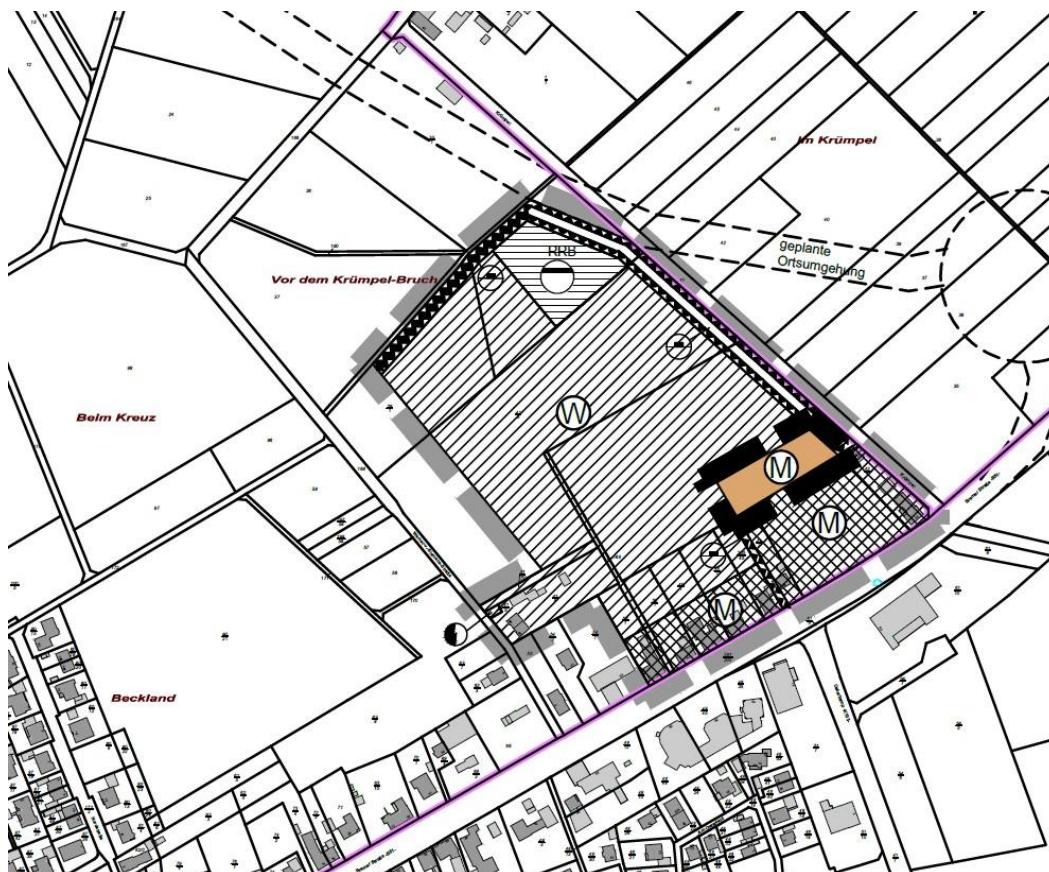


Abbildung 4: Geringfügige Änderung des genehmigten Flächennutzungsplans, ohne Berührung der Grundzüge der 12. Flächennutzungsplanänderung

Der Rat der Stadt Twistringen hat beschlossen die 12. Flächennutzungsplanänderung anzupassen. Die Grundzüge der 12. Flächennutzungsplanänderung werden durch die Weiterent-

wicklung nicht berührt. Der Sinn und Zweck der gemäß § 8 Abs. 2 BauGB notwendigen Entwicklungsvorschrift besteht darin, dass die raumbezogene Planung für das gesamte Planungsgebiet in den Grundzügen erhalten bleiben soll. Ein Flächennutzungsplan kann aber nie absolut parzellenscharf sein. Mit dem Begriff des Entwickelns steht für die Stadt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insoweit ein Spielraum zur Verfügung, als die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht angetastet wird. Die geringfügigen Abweichungen sind somit städtebaulich vertretbar und mit den Grundzügen des Flächennutzungsplanes vereinbar, sodass auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet wird.

4.3 Bebauungspläne

Südöstlich grenzt ein rechtskräftiger Bebauungsplan an. Es ist der Bebauungsplan Nr. 26-(100/96) „Bremer Straße/Krümpel“. Im Westen begrenzt der Bebauungsplan Nr. 26-(100/97) „An der Werner-von-Siemens-Straße“ das Plangebiet. Der Plan ist rechtskräftig.

4.4 Städtebau und Denkmalschutz

Das Plangebiet ist in der Nähe zu einem bekannten vorgeschichtlichen Brandgräberfeld gelegen. Es ist mit prähistorischen Funden und/oder Befunden zu rechnen. Die bodenkundliche Karte für diesen Bereich weist Plaggenesche auf.

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es ist bekannt, dass diese verwehrt werden kann oder mit Auflagen verbunden ist.

5 KONZEPT/ ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Für das Plangebiet sollen bestimmte städtebauliche Zielsetzungen verfolgt werden. Diese bilden gleichzeitig die Grundlage für die verbindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zu entwickelnden Bebauungsplanes.

- Ziel und Zweck der Planung ist es, mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ an der Bremer Straße B51 zur geordneten bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Twistringen beizutragen.
- Die Wohnstandorte, die entlang der B51 gelegen sind, weisen eine solche Flächentiefe aus, dass die rückwertige Erschließung dieser Flächen mit in die Betrachtung einbezogen werden. Auf diesen großen Grundstücken mit überwiegend nur geringer Bestandsbebauung soll durch die Schaffung von Baurecht eine moderate Nachverdichtung der mehrheitlich rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglicht werden. Die gemischte Baufläche soll für eine Nutzung im Rahmen eines in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Wohngebiet (WA) entwickelt werden.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

- Das Plangebiet soll über eine neu anzulegende Erschließungsstraße von der Bremer Straße (B51) aus erschlossen werden. Für die Anbindung befindet sich der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Twistringen und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Nienburg im Verfahren.
- Die Bebauung soll sich an der weitläufig umgebenden Bebauung orientieren.
- Die Planung soll dazu beitragen, mögliche Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu bewältigen und so ein verträgliches Nebeneinander zu gewährleisten.
- Die B51 die ausgehende von Bremen, Bassum und Twistringen miteinander verbindet unterliegt einer hohen Verkehrsbelastung. Das Büro itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH hat ein Lärmgutachten erarbeitet, aus dem sich die für ein gesundes Leben und Wohnen zu treffende Festsetzungen herleiten. Die Ergebnisse werden in die verbindliche Bauleitplanung überführt
- Ein Gutachten zur Prüfung von möglichen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den Geräuschen eines Elektrotechnikfachbetriebs wurde mit Berichtsdatum vom 18.01.2019 von der DEKRA Automobil GmbH erarbeitet.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich)

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Die Abbildung 5 zeigt das städtebauliche Konzept für das Gesamtgebiet. Die geplante Bebauung ist durch die Straße „Krümpel“ begrenzt. Im Osten angrenzend befindet sich die geplante Trasse der Ortsumgehung. Diese bildet die städtebauliche Tangente für die zukünftige Ortsentwicklung. Die geplante Trasse B 51 (neu) ist in die Schallschutzbetrachtung bezogen auf die westlich angrenzende geplante Wohnbauentwicklung mit einbezogen (siehe Schallschutzgutachten des Büros itap). Der B 51 vorgelagert befindet sich ein bestehendes Mischgebiet (MI), das in östlicher Richtung erweitert werden soll. Es wird durch ein Geschäfts- und Bürogebäude eines MI-Betriebes abgegrenzt und ist Teil des Gebietscharakters des MIs.

Zur Abschirmung der Emissionen der geplanten Ortsumgehung sind westlich der Straße „Krümpel“ Emissionsschutzanlagen vorgesehen. Diese Anlagen werden begrünt und stellen gleichzeitig den Ortsrandabschluss dar.

Aufgezeigt wird auch die Lage des Regenrückhaltebeckens, das nach Endausbau im Tiefpunkt des Gebiets entstehen soll.

Das Plangebiet soll zukünftig über zwei Haupteerschließungsstraßen an die B 51 angebunden werden. Den Anbindungen hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung mit entsprechenden Hinweisen und Ausführungen zugestimmt.

5.2 Erschließung Oberflächenentwässerung

Der Geländetiefpunkt befindet sich im nördlichen Planbereich. Im Tiefpunkt ist die Regenrückhaltung für das Gesamtplangebiet (Flächen A bis C) vorgesehen. Die Bodenuntersuchung durch das Büro Urbanski hat ergeben, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich ist. Die geplante Regenrückhaltung muss daher das gesamte schadlos abzuleitende Oberflächenwasser aufnehmen und in der Ableitung gedrosselt auf 2 L/s - ha den nördlich angrenzenden Wasserzug der Stadt Twistingen zugeführt werden.

Die Erschließung des Plangebietes „Vor dem Krümpel“ sowie des angrenzenden Bebauungsplanes „An der Werner-von-Siemens-Str.“ soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die Erschließungsmaßnahme beginnt mit der Bauausführung des geplanten Regenrückhaltebeckens, um für die nachfolgende Erschließung zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers die erforderliche Rückhaltung wahrnehmen zu können.

Planierungen

Um die Oberflächenentwässerung, bei gegebener Topographie im freien Gefälle ausführen zu können, muss das anstehende Gelände aufgehört werden. Die Flächen sind östlich durch den Wasserzug an der Straße Krümpel begrenzt. Die Geländeerhöhung ist in einer Höhe von 0,50 m bis 1,20 m geplant. Sie schließt an der Straße „Krümpel“ mit einer bepflanzten Verwallung an. Angrenzend an das Plangebiet „Bremer Str./Krümpel“ ist eine Abfangung der unterschiedlichen Höhen mit einer Winkelstützmauer erforderlich.

Die Planierung soll mit dem auf der Baustelle anfallenden Bodenanschub aus dem Straßen- und Kanalbau erfolgen. Der im Planierungsgebiet anstehende Kulturboden wird zurückgezogen und nach erfolgter Aufhöhung wieder angegedeckt. Die Planung soll wie dargelegt abgewickelt werden, da sie sich bei der Untersuchung von Planungsalternativen als die wirtschaftlichste erwiesen hat.

Schmutzwasser

In der Vorabbeteiligung hat der OOWV mitgeteilt, dass die Abwasserentsorgung der geplanten Bebauungsflächen nach ihren Vorgaben vorgenommen werden kann. Die Verlegung der Schmutzwasser-Kanalleitungen erfolgt in den öffentlichen Erschließungsstraßen. Die Anbindung an die Hausgrundstücke erfolgt über Hausanschlussleitungen, die in Hausanschlussschächten zur Einleitung der Hausabwässer enden.

Die Schmutzwasser-Sammelleitungen werden dem Tiefpunkt am Regenrückhaltebecken in eine Pumpstation zugeführt, die das anfallende Abwasser in den Schmutzwasserkanal der „An der Werner-von-Siemens-Straße“ gelegen ist überpumpt.

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden für die städtebauliche Entwicklung des Areales die konkreten planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Entsprechend den im Kapitel 5 entwickelten städtebaulichen Zielen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

Die getroffenen Festsetzungen setzen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die beabsichtigte Nutzung, den Grad der Flächenversiegelung, sowie die Größe und Konzentration der Baumassen im Plangebiet fest. Die Planung entwickelt sich aus der 12. Flächennutzungsplanänderung (wirksam seit dem 01.04.2019). Ziel ist es systematisches Bauland zu entwickeln. Art und Maß der baulichen Ausnutzbarkeit entsprechen, durch die im Plan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, diesem Ziel.

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)

Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO. Diese sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die folgenden Nutzungen sind unzulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Mischgebiet (MI 1 und MI 2)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet dient gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO:

1. Wohngebäude

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Tankstellen.

Abweichend von § 6 (2) BauNVO sind die folgenden zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig:

- * Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel gemäß „Twistringer Liste“ (siehe Abbildung 7),
- 6. Gartenbaubetriebe,
- 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig.

Gemäß des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Twistringen sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente grundsätzlich dem zentrenrelevanten Einzelhandel zuzurechnen.

Augenoptik	Bekleidung ohne Sportbekleidung)	Bettwaren/Matratzen
Briefmarken und Münzen	Bücher	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Elektrogroßgeräte	Elektrokleingeräte	Fahrräder und Zubehör
Glas/Porzellan / Keramik	Haus -/ Bett-/ Tischwaren	Hausrat / Haushaltswaren
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	Künstler- und Bastelbedarf	Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	Musikinstrumente und Musikalien	Neue Medien / Unterhaltungselektronik
Parfümerieartikel und Kosmetika	Schuhe, Lederwaren	Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	Uhren / Schmuck	Waffen / Jagdbedarf / Angeln
Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände		

Abbildung 7: Zentrenrelevante Sortimente gemäß "Twistringer Liste"

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Ausnutzung der Baugebiete und einzelnen Baugrundstücke wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der Begrenzung von Wohneinheiten pro Gebäude und der Festlegung von Trauf- und Firsthöhen für die einzelnen Gebietstypen bestimmt und orientieren sich an den Bestandsgebäuden.

Die Planung entwickelt zwei verschiedene WA-Bereiche (WA 1 und WA 2) und zwei MI-Bereiche (MI 1 und MI 2). Die Grundflächenzahlen (GRZ) in den einzelnen Baugebieten werden mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Sie orientieren sich an der umgebenden Bebauung und liegen damit innerhalb der Vorgaben der Baunutzungsverordnung für den Gebietstyp des Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet darf gemäß § 16 (2) BauNVO bei Gebäuden die Firsthöhe von mehr als 9,5 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe definiert den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (Antennen, Schornsteine etc.) sind zulässig.

6.3 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO. Um ein Wohngebiet mit einer aufgelockerten Bebauungsstruktur zu schaffen, ist das **WA 1** aufgrund der Großflächigkeit von dieser Festsetzung ausgenommen. Dort sind nur Gebäude mit einer maximalen Länge der Hauptgebäude von 30 m zulässig. Bei Doppelhäusern gilt die festgesetzte Baulänge für beide Hauptgebäude gesamt.

Die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** ist auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung werden verschiedene Hausformen ermöglicht. In den Gebieten **WA 1** sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

In den Gebieten **WA 2**, **MI 1** und **MI 2** sind nur Einzel-, und Doppelhäuser zulässig.

6.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Balkone) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandlänge zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen sowie den verkehrsberuhigten Bereichen sind Garagen, offene Kleingaragen sowie Nebengebäude nicht zulässig.

Innerhalb der mit S gekennzeichneten Flächen im Einmündungsbereich der Planstraße auf die Bremer Straße (Sichtfelder gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06) dürfen bauliche Anlagen untergeordnete Einrichtungen, Nebenanlagen sowie Pflanzenbewuchs eine Höhe von 0,80 m über fertig ausgebauter Fahrbahn der Straße nicht überschreiten.

6.5 Gestalterische Vorschriften

Zur Erzielung einer städtebaulichen Gesamtsituation sind im B-Plan gestalterische Festsetzungen getroffen. Durch die gestalterischen Vorschriften soll erreicht werden, dass die neuen Gebäude im Plangebiet im Bereich der WA 1- und WA 2-Flächen eine gestalterische Qualität bekommen, die sich harmonisch in das Ortsbild von Twistringen einfügt. Diese beziehen sich auf die Dachform und –neigung sowie die Gestaltung der Vorgartenbereiche.

In Norddeutschland ist die gebräuchlichste Dachform für ein- und zweigeschossige Gebäude in seinen geneigten Ausprägungen das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Krümpel“ sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die einzuhaltende erforderliche Dachneigung ergibt sich aus der Mindestdachneigung, die für die schadlose Ableitung des Dachwassers notwendig ist. Diese Neigung muss zwischen 15 ° und 45 ° liegen. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind untergeordnete Gebäudeteile und Bauteile im Sinne des § 5 (3) NBauO, Wintergärten sowie Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden mit einer Grundfläche von maximal 45 m².

Dieser allgemeine Planungsgrundsatz im norddeutschen Raum in vergleichbar kleinstädtischer Lage entspricht dem Siedlungsbild der Stadt Twistringen.

Der Vorgartenbereich verfügt über eine besondere städtebauliche Wertigkeit, sodass ein gewichtiges Augenmerk auf die Nutzung und Gestaltung des Vorgartens gelegt wird.

Der Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze ist vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich für die notwendigen Geh- und Fahrflächen zulässig, soweit sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

6.6 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B 51. Die für die Anbindung erforderlichen Verwaltungsvereinbarungen werden zwischen der Landstraßenverwaltung Nienburg und der Stadt Twistringen abgeschlossen. Die Anbindungspunkte sind mit der Landstraßenverwaltung abgestimmt.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Der Bebauungsplan sichert die verkehrliche Erschließung des Baugebietes durch verbindliche Festsetzungen öffentlicher Verkehrsflächen. Im Bebauungsplangebiet sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der städtebauliche Entwurf sieht für die innere Erschließung des Bebauungsplangebiets Planstraßen vor. Diese sind im Bebauungsplan als Planstraßen mit einer Breite von 11,50 bzw. 12,00 m und 6,50 m festgesetzt.

Zur Sicherung der Erschließung östlich der Straße „Werner-von-Siemens-Straße“ wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1) zu Gunsten der Stadt Twistringen, Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind je Front der angrenzenden Grundstücke mit hochstämmigen Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) mit einem Stammumfang von 12-14 cm anzupflanzen. Für den Unterwuchs wird eine mehrjährige, standortgerechte Saatgutmischung eingebracht.

Für die private Grundstückerschließung ist die Querung dieser Anpflanzung zulässig. Es ist eine Unterbrechung der Pflanzung in einer Breite von bis zu 2,00 m für den Hauszugang und für die Hofzufahrt in einer Breite von bis zu 4,00 m zulässig. Eine Unterbrechung der Verkehrsgrünfläche durch öffentliche Stellplätze ist zulässig.

Im Einmündungsbereich der Planstraßen auf die vorhandenen Straßen müssen Sichtdreiecke gemäß RAS 06 dargestellt werden. Da sich die Einmündungen der Planstraßen innerhalb der geschlossenen Ortschaft Twistringen befinden und somit die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h beschränkt ist, wird das Sichtdreieck mit Schenkellängen von 5,00 m in Achse der rechten Fahrspur der Stadtstraße – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand – und 70,00 m in Achse der Fahrbahn festgesetzt. Die Sichtdreiecke müssen oberhalb von 0,80 m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege von jeglicher sichtversperrender bzw. behindernder Nutzungsart ständig freigehalten werden.

Baugrunderschließung in zweiter Reihe

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücke (WA 2) - nördlich der Bremer Straße B 51 in der zweiten Reihe - können nur bebaut werden, wenn für die Flächen die Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgehend von der B 51 zugunsten der Anlieger gesichert ist. Die entsprechenden Nachweise müssen bei der Bauantragsstellung beigebracht werden.

6.7 Sonstige grünordnerische Maßnahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/104) werden gleichermaßen die gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbindlich gewährleistet.

Die im Bebauungsplan getroffenen sonstigen grünordnerischen Maßnahmen gliedern sich wie folgt:

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Bepflanzung der Baugrundstücke

Die Anpflanzungsfläche A im Norden des Plangebietes wird mit einer Wallhecke (Höhe 1,50 m bis 2,00 m) aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern aus folgender Liste und mit folgenden Pflanzqualitäten bepflanzt:

Gemeine Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)
Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Zweigriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Gewöhnliche Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)

Pflanzqualität: Str 2xv. 60-100 cm, Pflanzdichte: 1 Stk./m²

Nördlich der Anpflanzungsfläche A befindet sich oberflächlich eine Entwässerungsmulde zur Ableitung des Oberflächenwassers der angrenzenden Baugrundstücke. Die Mulde mündet in die geplante Rohrleitung. Es ist zulässig die Wallhecke nach Erfordernis mit einer Rohrleitung zu unterfahren, um das in der Mulde gesammelte Oberflächenwasser in den Wegeseitengraben abzuleiten.

Das Regenrückhaltebecken ist als natürliches Erdbecken mit geschwungenen Uferlinien und wechselnder Uferneigung zu gestalten und gem. Pflanzliste des B-Planes naturnah zu bepflanzen.

Auf allen Baugrundstücken sind 10% der Grundstücksfläche mit standortheimischen Laubgehölzen in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m x 1,5 m unter Berücksichtigung der u. a. Mindestqualität zu pflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 400 m² mindestens ein standortheimischer Laubbaum entsprechend der nachstehenden Mindestqualität zu pflanzen:

Laubbäume:	Stammumfang	8 - 10 cm
Laubsträucher:	Höhe	50 - 100 cm

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TÖB

Die privaten und öffentlichen Belange sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

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 Abwägungsergebnisse werden in die Planung und die Begründung eingestellt.

Es ist beabsichtigt, wie gem. § 10a BauGB gefordert, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die zusammenfassende Erklärung zu verfassen.

Die Ergebnisse der öffentlichen Beteiligungen wurden abgewogen und in die Planung eingestellt. Es erfolgte eine private Einwendung. Die Vertiefung erfolgt in der zusammenfassenden Erklärung.

7.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Stadt Twistringen hat am 21.11.2019 die Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert. Die Veranstaltung fand im Ratssaal der Stadt Twistringen statt.

Die eingebrachten Fragen und Anregungen in dieser Sitzung betrafen die nachfolgenden Punkte:

- Auswirkungen auf die verkehrliche Situation,
- Lärmpegelbereiche,
- Kinderspielplatz,
- Umgang mit Schäden an den Verkehrswegen während der Bauzeit,
- Oberflächenentwässerung des Plangebietes,
- Stellplatzsituation,
- Festsetzungen Bebauungsplan,
- Gestaltungsvorschriften,
- Ausnutzbarkeit der Grundstücke,
- Bepflanzungsmöglichkeiten.

Diese wurden während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch die Stadt Twistringen und das beauftragte Planungsbüro sachgerecht beantwortet sowie im Verfahren berücksichtigt und soweit sie Gegenstand der Bauleitplanung waren, in der Planung und in der Abwägung berücksichtigt und in die Planung eingestellt.

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

Die Träger öffentlicher Belange sowie die sonstigen Behörden wurden gem. § 4 (1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Anregungen und Hinweise zur Erschließung:

Die Avacon Netz GmbH weist darauf hin, dass der Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ sich innerhalb der Leitungsschutzbereiche ihrer Fernmeldeleitungen befindet. Sie bittet darum im weiteren Verfahren beteiligt zu werden. Es befinden sich Leitungen im Bestand in privaten Flächen. Leitungen der Avacon liegen in der geplanten Trasse der „An der Werner-von-Siemens-Straße“. Es wurde mit der Avacon Geschäftsstelle Syke Kontakt aufgenommen. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes soll durch die Avacon eine Beordnung der Trassen ihrer Leitungsnetze erfolgen. Darüber hinaus weist die Avacon Netz GmbH auf die Transformatorstation an der „An der Werner-von-Siemens-Straße“ hin. Vor Bautätigkeit sind Leitungsauskünfte einzuholen.

Die EWE Netz GmbH gibt Hinweise auf Versorgungsleitungen im Plangebiet und bittet darum im weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Die PLEdoc GmbH verweist auf ihren Leitungsbestand im Versorgungsbereich, die durch die Planungsabsicht der Stadt Twistringen betroffen sein können. Sie weist darauf hin, dass eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereiches einer erneuten Abstimmung bedarf.

Die Deutsche Telekom GmbH weist auf Telekommunikationslinien im Planungsgebiet hin und wünscht bei Planänderung erneut beteiligt zu werden.

Der OOWV macht keine Bedenken gegen die Planungsabsicht der Stadt Twistringen hinsichtlich der:

- Trinkwasserversorgung,
- der Ableitung des Oberflächenwassers sowie
- der Schmutzwasserentsorgung

geltend. Es wird auf die notwendigen Abstimmungsformalitäten zur weiteren Erschließungsplanung hingewiesen.

Planung:

Der Landkreis Diepholz verweist auf den Bodenschutz im Zusammenhang mit den um das Gebiet der Stadt Twistringen herum befindlichen Plaggeneschen. Es wird auf eine Altlastenverdachtsfläche im Umfeld einer Kfz-Werkstatt hingewiesen. Durch das Büro Urbanski & Versmold wurde gutachterlich festgestellt, dass kein Verdacht hinsichtlich einer Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vorhanden ist. Für die Festsetzung reicht ein Verdacht nicht aus. Die Belastung muss erheblich und tatsächlich vorhanden sein. Hierauf gibt es wie bereits bemerkt keinerlei Hinweise.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Der Fachdienst Umwelt und Straße macht aus wasserbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken geltend.

Der Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Planungsaufsicht äußert sich zur Planung im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/96) „Bremer Straße/Krümpel“. Der Plan weist eine Mischgebietsfläche aus. Im Übergang zur geplanten Bebauung im Plangebiet „Vor dem Krümpel“ erfolgt eine Einbeziehung der angrenzenden WA-Fläche, die unter den gegebenen Nutzungsvoraussetzungen (Gebietscharakter) zur MI-Fläche entwickelt werden soll.

Das Plangebiet grenzt an die B 51. Von der B 51 aus werden bebaute Mischgebietsgrundstücke erschlossen. Die vorhandenen Anwesen haben eine beträchtliche Grundstücksgröße. Die Planung ermöglicht ihnen eine rückwärtige Bebauung. Die private Erschließung ist über Dienstbarkeiten zur Bundesstraße hin zu sichern.

Die Stadt Twistringen – Fachbereich 2 – weist auf die Schulbedarfsplanung sowie die Kindergartenbedarfsplanung hin. Es wird ausgeführt, dass die bestehende Schul- und Kindergartenbedarfsplanung erhöhte Schülerzahlen im Stadtgebiet berücksichtigt. Es werden keine Bedenken geltend gemacht.

7.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Ein privater Einwender macht geltend, dass die beabsichtigte Festsetzung zum Lärmschutz zugunsten der Kfz-Werkstatt die Planbarkeit seines angrenzenden Grundstückes, das in den Lärmpegelbereichen IVA und VA gelegen ist, sehr einschränkt. Der Einwender verweist darauf, dass die von der Kfz-Werkstatt ausgehenden Lärmbelastungen äußerst gering sind. Sie stören ihn nicht. Die Beurteilung der Lärmschutzmaßnahmen zugunsten des Kfz-Betriebes leiten sich aus dem Bestandschutz, den dieser Betrieb als Kfz-Betrieb genießt, her. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf wird einem möglichen Bauherrn eine Öffnungsklausel eröffnet, die unter Einhaltung der Forderungen, die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen herleiten, Ausnahmen in der Anlage von Fensteröffnungen zu der dem Kfz-Betrieb zugewandten Seite, zulässt. Gleiches gilt für Aufenthaltsbereiche.

7.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Anregungen und Hinweise zur Erschließung:

Die Avacon Netz GmbH ist der Träger der Stromversorgung im Gebiet der Stadt Twistringen. Dieser Firma ist auch die Zuständigkeit für die Straßenbeleuchtung übertragen. Die Firma verweist in ihrer Stellungnahme auf den Sachverhalt, dass sich ihr Netz im Plangebiet tangierend befindet, hin.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Die EWE Netz GmbH stellt die Gasversorgung für das Gebiet der Stadt Twistringen. Sie weist in ihrer Stellungnahme auf ihre Versorgungsleitungen und Anlagen im Plangebiet hin. Die Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH bieten ihre Leistungen im Zusammenhang mit der Breitbandversorgung an.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH verweist auf ihren Leitungsbestand und wünscht Meldung 6 vor Baubeginn.

Der OOWV ist im Plangebiet für die RW- und SW-Kanalisation zuständig. Der Verband ist auch Träger der Wasserversorgung. Der OOWV gibt Hinweise, macht aber gegen die Planung keine Bedenken geltend.

Planung:

Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover führt aus, dass die Kfz-Betriebe und der Elektrofachbetrieb in Richtung der Bremer Straße B 51 ausgerichtet sind. Es findet kein Nachtbetrieb (22.00 bis 06.00 Uhr) statt. Zulieferungen erfolgen von der verkehrslärmzugewandten Seite der B 51 aus. Geruchsintensive Anlagen, wie Lackieranlagen, werden nicht betrieben. Die bestehenden Betriebe sind mischgebietsverträglich. Bedenken gegen die Planung bestehen nicht.

Die IHK begrüßt, dass die Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung als Festsetzung Eingang in die Planung gefunden haben. Es wird darauf hingewiesen, dass nahversorgungsrelevante Sortimente grundsätzlich dem zentrenrelevanten Einzelhandel zuzurechnen sind.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist auf mögliche landwirtschaftliche Emissionen sowie Licht- und Lärmemissionen hin. Die durch die Landwirtschaftskammer vorgetragene Hinweise finden durch die Abteilung Umweltschutz beim Landkreis keine Bestätigung. Es wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Emissionen durch die Bevölkerung, die landwirtschaftsnah lebt, hingenommen werden müssen.

Der Landkreis Diepholz und dort der Fachdienst Umwelt und Straße meldet grundsätzliche Bedenken aus bodenschutzbehördlicher Sicht an. Dies wird damit begründet, dass überwiegend kulturhistorisch wertvolle Plaggenesche unterlagert von Pseudogley im Plangebiet vorkommen. Es ist zutreffend, dass die im Plangebiet anstehenden Plaggeneschböden durch die Bautätigkeit zerstört werden. Die Wahl des Plangebietes „Vor dem Krümpel“ erfolgt aus der Sicht der Einfügung des Plangebietes in die vorhandene Bebauung der Stadt. Umfangreiche Abwägungen gingen dem Beschluss zur Standortfindung voraus. Da das gesamte Stadtgebiet auf Plaggenesch errichtet wurde bzw. umgeben ist, bestand für die getroffene Wahl des Standortes für das Plangebiet keine vergleichbare Alternative. Der Einwand wurde schon bei der 12. Flächennutzungsplanänderung, aus deren Darstellungen u.a. der Bebauungsplan „Vor dem Krümpel“ entwickelt wurde, begründet zurückgewiesen.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Es wird empfohlen, die hydraulische Berechnung des Oberflächenentwässerungskonzepts für das Plangebiet vorab der Unteren Wasserbehörde zur Kenntnis zu geben.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) führt aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz aus. Die Ausführungen beinhalten den Bodenschutz. Sie entsprechen denen, die vom Landkreis Diepholz aus der Sicht der Abteilung Umweltschutz geltend gemacht werden. Die Abwägung zu diesem Einwand entspricht der, die zu den Ausführungen des Landkreises geltend gemacht wurden.

Die Handwerkskammer Hannover bemängelt, dass keine Abwägung zu einem Kfz-Betrieb, in dessen Umfeld Wohnbebauung entstehen soll, zum Lärmschutz in der Planung enthalten sei. Die Dienststelle hatte das den Unterlagen beigefügte Gutachten der itap übersehen. Dies wurde der Handwerkskammer mitgeteilt. Der Einwand wurde daraufhin zurückgezogen.

7.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Die Erarbeitung der Inhalte des Umweltberichtes erfolgt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB. Die hierfür erforderlichen Unterlagen werden soweit sie zur öffentlichen Auslegung noch nicht vorliegen, mit dem Satzungsbeschluss eingereicht.

7.3 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets

Der Planbereich ist in Bezug auf seine räumliche Lage gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die B 51. Für die Anbindung befindet sich der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Twistringen und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Nienburg im Verfahren.

Die Haupteerschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche, die durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 26-(100/96) „Bremer Straße/Krümpel“ an die B 51 angebunden wird.

Das Gebiet wird über mehrere Planstraßen an das angrenzend im B-Plan Nr. 26-(100/97) „An der Werner-von-Siemens-Straße“ festgesetzte Allgemeine Wohngebiet angeschlossen.

Für die innere Erschließung des Bebauungsplangebiets sind Planstraßen vorgesehen.

Öffentlicher Nahverkehr

Eine Haltestelle für den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in nutzerorientierter Lage zum Plangebiet nicht. Die Stadt Twistringen ist mit der Sache befasst und wird in Abstimmung mit dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (zvbN) einen geeigneten Standort festlegen.

Abschätzung Verkehrsaufkommen

Für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens der Planstraße wurde das Verfahren nach Bosserhoff angewendet. Dabei ist relevant, von wie vielen Einwohnern pro Wohneinheit auszugehen ist. Der größte Teil des Gebietes ist mit lockerer Bebauung vorgesehen, daher ist mit ca. 3,5 Einwohnern je Wohneinheit zu rechnen. Die Anzahl der Wege je Einwohner ist ebenfalls ein zu definierender variabler Wert. Die Wegehäufigkeit wird definiert für montags bis freitags und wird auf alle Einwohner ab 0 Jahren bezogen. In den Werten sind Abschläge für Abwesenheit von der Wohnung (Krankheit, Urlaub) enthalten. Dieser Wert liegt bei neueren Wohngebieten bei 3,5 bis 4,0 Wegen pro Werktag.

Der Gebietstyp (Stadt, Verdichtungsraum, ländlicher Raum) ist eher unwesentlich für die Wegehäufigkeit. Entscheidend sind die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Alter und Status (Erwerbstätigkeit, Teilzeitbeschäftigung, Kindererziehung) und die PKW-Verfügbarkeit. So ist die Anzahl der Wege pro Einwohner in neuen Wohngebieten mit jüngeren und vielen erwerbstätigen Einwohnern deutlich höher als bei Bestandsgebieten. Vier Wege pro Einwohner sind wahrscheinlich.

Der MIV-Anteil (Anteil der Fahrten mit dem motorisierten Individualverkehr: Pkw) beträgt in Abhängigkeit von der jeweiligen Situation im Plangebiet 30 bis 70 %. Der Lage des Wohngebietes entsprechend ist von einem hohen MIV-Anteil von 70 % auszugehen. Der PKW Besetzungsgrad liegt im Mittel bei 1,5.

Auf Grundlage der vorstehenden Überlegungen haben sich folgende Abschätzungen ergeben:

Gebiet	WE 65	EW x 3,5	Wege x 4	MIV x 0,7	Besetzungs- grad / 1,5
WG	65	227,5	910	637	425

Es entstehen demnach rund 425 Kfz-Fahrten (213 Kfz-Zufahrten und 212 Kfz-Abfahrten) werktäglich mit Bezug zum neuen Wohngebiet. Der Schwerverkehr erhöht sich durch die Erweiterung des Wohngebietes nicht relevant. Der Schwerverkehr in Wohngebieten besteht i.d.R. aus Lieferfahrzeugen und Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung. Die Anteile im SV- und Lkw-Verkehr liegen unter 2 %.

7.4 Schulbedarfsplanung/Kindergartenbedarfsplanung

Durch das dargestellte Vorhaben würde sich voraussichtlich die Schülerzahl im Stadtgebiet Twistringen erhöhen. Im Erweiterungsbau an der Grundschule am Markt ist laut der Stadt Twistringen bereits eine erhöhte Schülerzahl im Stadtgebiet berücksichtigt worden, sodass dieser Bedarf zum heutigen Stand bereits eingeplant ist.

Es würde sich voraussichtlich auch die Nachfrage nach Kinderbetreuung (Krippe & Kindergarten) im Stadtgebiet Twistringen erhöhen. Bei den Planungen zur neuen Kindertageseinrichtung im Baugebiet an der Werner-von-Siemens-Straße wurde laut der Stadt Twistringen eine weitere Bedarfserhöhung bereits berücksichtigt, sodass die Einrichtung von zwei auf vier Gruppen ausgeweitet wird. Nach dem heutigen Stand könnten die zusätzlichen Bedarfe durch das Vorhaben gedeckt werden.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Twistringen sichergestellt werden. Betreiber ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Der Investor schließt mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag.

7.5.1 Trinkwasserversorgung

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 300 und DN 150 des OOWV. Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Der Mindestdruck reicht aus um max. 2 Vollgeschosse (EG + 1OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht aus dem Versorgungsnetz zu versorgen. Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von voraussichtlich 2,35 bar überschreiten, obliegt es ihm entsprechende Druckerhöhungsanlagen in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen. Zusätzliche Verstärkung im Versorgungsnetz sind vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

7.5.2 Löschwasserversorgung

Der OOWV kann je nach Lage der Hydranten (Bestandshydranten im Umfeld und neue Hydranten im Plangebiet) Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz bereitstellen. Je nach Lage der Hydranten können 48 m³/h bzw. 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme für den Grundschutz bereitgestellt werden. Eine Positionierung von Hydranten für Löschwasserzwecke im Wohngebiet ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen.

Die Planung zur Sicherung der Löschwasserversorgung soll in Abstimmung mit der Stadt Twistringen, dem OOWV, der Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz erfolgen.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Es muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Juli 1978. Die Löschwassergrundversorgung soll über das örtliche Hydrantennetz des OOWV in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr erfolgen. Die Angaben hierzu sollen nach erfolgter Beteiligung konkretisiert werden. Zu beachten ist, dass keine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) durch den OOWV besteht.

7.5.3 Energieversorgung mit Gas und Strom

Planziel ist es, die Energieversorgung des Plangebietes mit Gas und Strom durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der Anbieter zu gewährleisten. Bei allen Leitungen muss eine ständige Erreichbarkeit gegeben sein, um Unterhaltungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten durchführen zu können. Bestehende Rechte müssen erhalten bleiben.

Es muss sichergestellt sein, dass alle Leitungstrassen, Stations- und Verteilerplätze usw. im Baugebiet untergebracht werden können, um eine ausreichende und sichere Energieversorgung zu gewährleisten.

Um die Erschließung im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB sichern zu können, muss die erforderliche Bauzeit zum Verlegen der Versorgungsleitungen eingeplant werden. Es wird eine gemeinsame Verlegung mit allen Versorgungsträgern angestrebt.

Auf den öffentlichen und privaten Grundstücken sind Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Bauplanende und bauausführende Firmen sind verpflichtet, sich aktuelle Planauskunft bei den jeweiligen Versorgern einzuholen.

7.5.4 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Schmutzwasser

Die schadlose Ableitung des häuslichen Abwassers erfolgt über die Einleitung in das zentrale Schmutzwassernetz der Stadt Twistringen nach Angaben des OOWVs. Im Rahmen der Anhörung hat der OOWV mitgeteilt, dass das aufnehmende Netz sowie die Kläranlage die erforderliche Leistungsfähigkeit besitzen.

Ein Konzept wird in Zusammenarbeit zwischen dem OOWV, dem Investor und der Stadt erarbeitet. Die Einleitung soll in das öffentliche Schmutzwassernetz erfolgen.

Die Ableitung des Schmutzwassers des MI-Gebietes erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende SW-Netz in Richtung B 51.

Oberflächenwasser

Mit Datum vom 31.10.2018 hat Urbanski & Versmold einen geotechnischen Bericht vorgelegt. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken ist aufgrund der örtlich anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse nur erschwert möglich. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 4 an.

Das anfallende Oberflächenwasser aus den öffentlichen und privaten Flächen soll über geplante Regenwasserkanäle in das geplante Regenrückhaltebecken geleitet werden. Dieses ist nördlich, im Tiefpunkt des Plangebiets die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die Ableitung erfolgt anschließend durch eine Ablaufleitung in das Gewässer III. Ordnung im Eigentum der Stadt Twistringen, der nordöstlich des Plangebietes gelegen ist.

Der Abschlag aus der Rückhaltung darf die Einleitungsmenge mit $2l/(sec \cdot ha)$ den landwirtschaftlichen Abfluss nicht überschreiten. Zur Einleitung nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in das bestehende Regenwasserkanalisationsnetz der Stadt muss eine Einleitungsgenehmigung über den OOWV bei der UWB beantragt werden.

Die Planungen werden für den gesamten Einzugsbereich erstellt. Dieser umfasst die Fläche westlich der 12. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Twistringen, die Flächen des Bebauungsplans Nr. 26-(100/97) „An der Werner-von-Siemens-Straße“ und Nr. 26-(100/96) „Bremer Straße/Krümpel“ sowie die Flächen des im Aufstellungsverfahren befindenden Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“. Für die westlich der 12. Flächennutzungsplanänderung gelegene Baufläche ist für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers eine gesonderte Rückhaltung vorgesehen.

7.5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweiligen gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Diepholz. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Bei Stichstraßen ohne geeignete zulässige Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge sind Mülltonnenstandplätze an den durchgehenden Straßen festgesetzt.

7.5.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Die Bereitstellung der fernmeldetechnischen Versorgung kann durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter, Niederlassung Oldenburg, als Lizenznehmer der Klasse II und III nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Telekommunikationsgesetz (TKG), erfolgen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien muss jederzeit möglich sein. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausfüh-

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

renden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang der Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Fernmeldekabel der Avacon Netz GmbH. Der erforderliche Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse, ist einzuhalten. Über und unter den Kabeln wird ein Schutzbereich von 1,00 m benötigt.

Es ist eine Umverlegung erforderlich, die dem geplanten Straßenausbau folgt.

Breitbandnetz

Es ist Ziel die erforderlichen Vorkehrungen im Baugebiet mit geeigneten Unternehmen für die Verlegung des Breitbandnetzes zur Versorgung der Haushalte im Rahmen der Erschließungsarbeit zu treffen. Die entsprechenden Kontakte werden in Verbindung mit der Stadt Twistringen hergestellt.

7.6 Emissionen / Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ sind gleichermaßen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist zu untersuchen, ob und durch welche schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Geräuschemissionen die im Plangebiet künftig lebenden und arbeitenden Menschen negativ beeinträchtigt werden können.

Die Firma Itap (Institut für Technische und angewandte Physik) wurde beauftragt schalltechnische Gutachten zu erstellen. Es wurden alle auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen untersucht. Ergänzend wurde zur Untersuchung von möglichen schalltechnischen Auswirkungen durch gewerbliche Geräusche eines Betriebes in der als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Fläche und des öffentlichen Straßenverkehrs auf den Planstraßen sowie zur Fest-

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

stellung einer möglichen Betroffenheit der Anwohner eine schalltechnische Stellungnahme erstellt. Auf der Parzelle 54/1 und 54/2 befindet sich eine Tankstelle mit Werkstatt in einem MI-Gebiet. Für diese Situation wurde ein Nachtragsgutachten erstellt.

Die schalltechnischen Gutachten vom 19.04.2018, 25.07.2018 und 23.01.2020 liegen der Begründung an (Anlagen 1, 2 und 8).

Verkehrliche Emissionen

Auf das Plangebiet wirken verkehrliche Emissionen der Bremer Straße sowie – im Falle einer Umsetzung – der geplanten Ortsumgehungsstraße ein.

Für die Erstellung der Prognose der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen zieht das Gutachten die vorliegenden Verkehrsprognose 2030 vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur aus dem Jahr 2014 heran. Hieraus werden die Verkehrszählraten und Analysedaten aus dem Jahr 2014 für die untersuchten Varianten mit und ohne Umgehungsstraße für das Jahr 2030 hochgerechnet. Für die Begründung wurde nur die Variante ohne Umgehungsstraße berücksichtigt, da diese die höheren verkehrlichen Emissionen aufweist.

Die Prognose ermittelt für die entsprechenden Straßenabschnitte die folgenden Verkehrsbelastungen DTV (Kfz/Tag): Bremer Straße - 13.000 Kfz.

Bei der Immissionsprognose für den Verkehrslärm wird eine freie Schallausbreitung ohne Abschirmung oder Reflexion zugrunde gelegt. Für die Immissionsprognose wurde das 1. OG (4,8m) als Aufpunkthöhe gewählt, da dies in der Regel am stärksten belastet wird.

Die folgende Abbildung 8 stellt die Beurteilungspegel tags unter Berücksichtigung des prognostizierten Straßenverkehrs ohne Ortsumgehung dar. Die Abbildung 9 zeichnet den Beurteilungsverlauf für den Nachtzeitraum.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

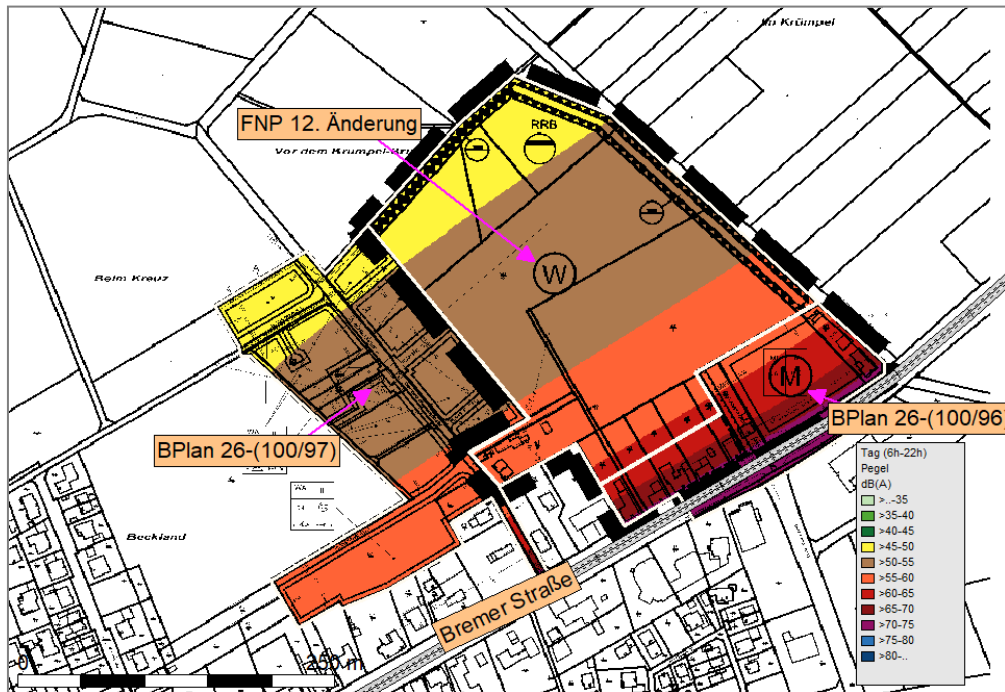


Abbildung 8: Beurteilungspegel tags (Quelle: itap; Gutachten vom 19.04.2018)

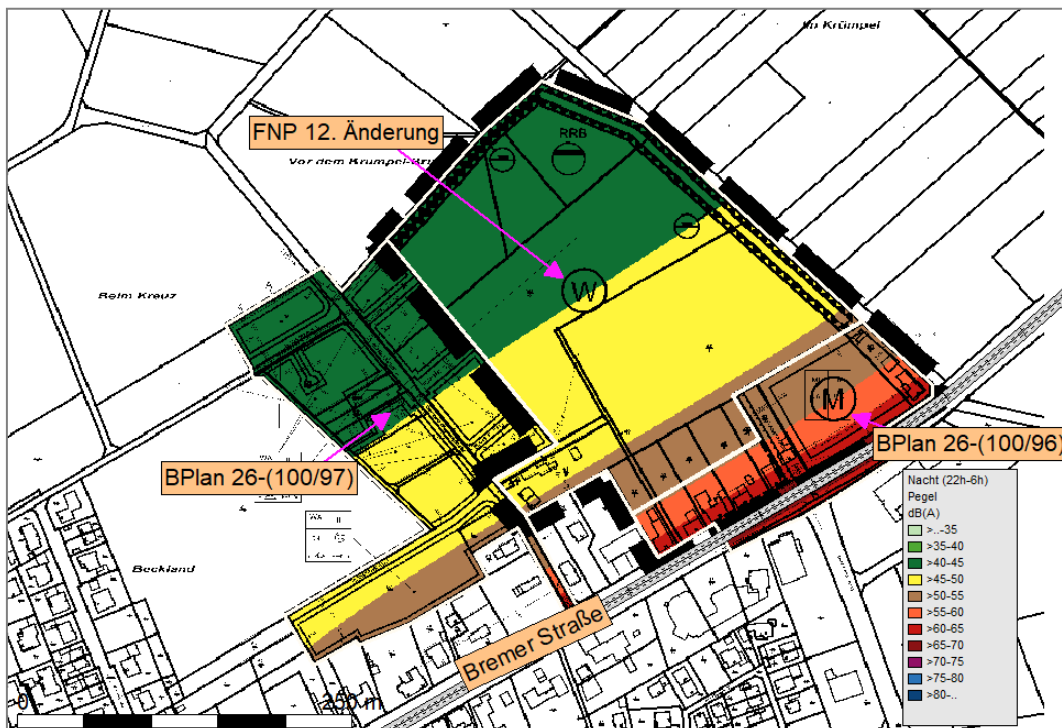


Abbildung 9: Beurteilungspegel nachts (Quelle: itap; Gutachten vom 19.04.2018)

Den obigen Abbildungen aus dem Gutachten ist zu entnehmen, dass die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für das geplante Mischgebiet eingehalten werden. Im Nachtzeitraum werden die Immissionswerte Planbereich um < 7 dB (A) überschritten.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten wurden im schalltechnischen Gutachten Festsetzungsvorschläge erarbeitet, welche in den Bebauungsplan übernommen werden.

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer und Schlafräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen (s. folgende Tabelle 1).

Tabelle 1: Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außen Lärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Bürräume (falls geplant)
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV (IVA)	66 - 70	40	35
V (VA)	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Gleichermaßen sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) durch entsprechende bauliche oder sonstige Maßnahmen vor Verkehrslärm zu schützen. Der B-Plan stellt zum Schutz der Außenwohnbereiche zusätzliche Anforderungen an die Ausrichtung der schutzwürdigen Bereiche. Die Dimensionierung von baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Allgemein muss in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleisten werden.

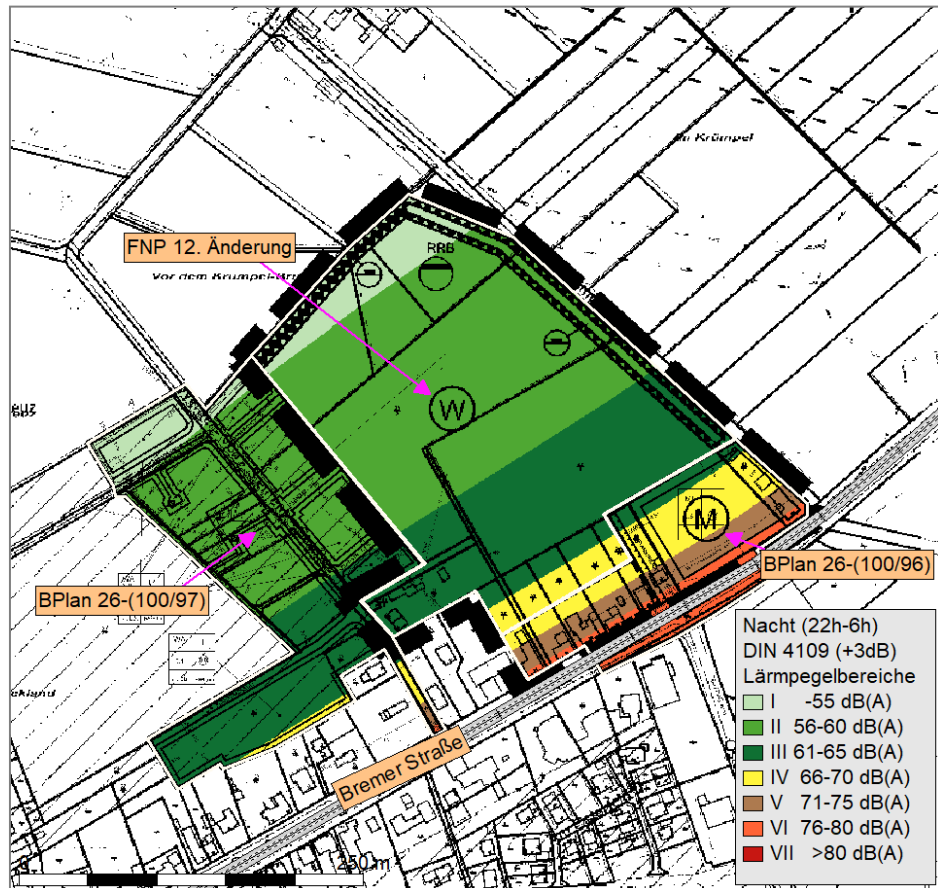


Abbildung 10: Lärmpegelbereiche

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im *Lärmpegelbereich IV* geplant werden, sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Im *Lärmpegelbereich V und VI* sind zukünftige Außenwohnbereiche nach Möglichkeit zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 [2] eingehalten werden.

Zukünftige Schlafräume, die im *Lärmpegelbereich III* geplant werden, sind entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume, die im *Lärmpegelbereich IV* geplant werden, sind z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Mischgebiet (MI):

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im *Lärmpegelbereich V* geplant werden, sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Im *Lärmpegelbereich VI* sind zukünftige Außenwohnbereiche nach Möglichkeit zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 [2] eingehalten werden.

Zukünftige Schlafräume, die im *Lärmpegelbereich IV* geplant werden, sind entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume, die im *Lärmpegelbereich V* geplant werden, sind z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

Im *Lärmpegelbereich VI* ist die zukünftige Ausrichtung von Schlafräumen nach Möglichkeit zu vermeiden.

Schalltechnisches Ergänzungsgutachten zu den Parzellen 54/1 und 54/2 an der B 51 (vom 23.01.2020):

In dem Ergänzungsgutachten wurden u.a. die gewerblichen Geräuschemissionen nach TA Lärm durch den Kfz-Betrieb Buschmann (mit Tankstellenbetrieb), der sich auf einer als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ befindet, überprüft.

Die Betriebsflächen sind als MI ausgewiesen. Es handelt sich um einen Betrieb, der ein – aus schalltechnischer Sicht gebietstypisch – nicht wesentlich störendes Gewerbe ausübt. Dies entspricht maximalen Emissionswerten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Ergebnisdarstellung der Pegelausbreitung auf dem geplanten Wohngebiet für die rückwärtige Bebauung an der B 51 (werktags) ist der nachfolgenden Abbildung 11 zu entnehmen. Die geplante zukünftige Wohnbebauung auf dieser Fläche soll den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) aufweisen.

Zur Absicherung der gegenseitigen Beeinflussung der Schallemissionen des Betriebes gegenüber der möglichen Wohnbebauung erfolgt eine Umgrenzung der Fläche mit dem Ziel der Nutzungsbeschränkung für angrenzende Wohngebäude. Die zulässigen eingeschränkten Lärmpegelbereiche werden mit IVA und VA festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 10 und Abbildung 12).

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“



Abbildung 11: Ergebnisdarstellung der Pegelausbreitung ausgehend von der Fa. Buschmann, werktags
 (Quelle: itap, Gutachten vom 23.01.2020)

Innerhalb der orange markierten Fläche (in den Lärmpegelbereichen IVA und VA im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) sind zum Schutz der zukünftigen Bebauung Aufenthaltsbereiche oder Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach Möglichkeit zu vermeiden. Hierbei ist nachzuweisen, dass die Anforderungen, die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen IVA und VA ergeben, eingehalten werden. Diese Festsetzung gilt für die angrenzenden WA- und MI-Flächen gleichermaßen.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

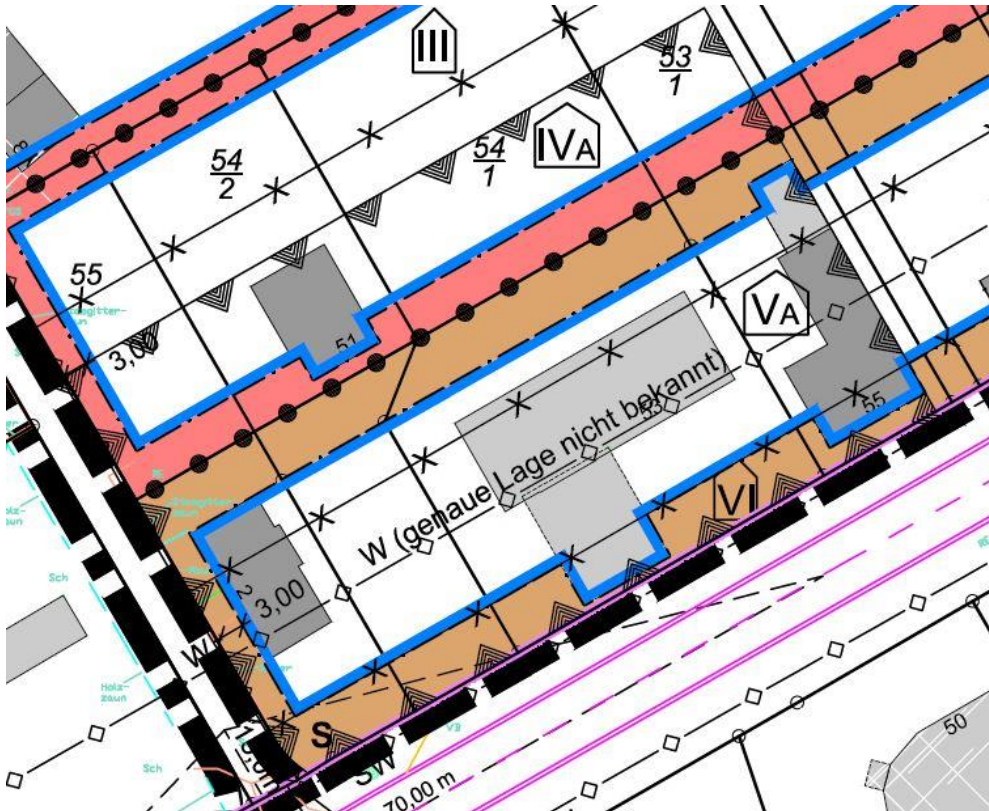


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem B-Plan – Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.7 Landwirtschaft

Durch die geplante Umnutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen werden die Belange der Landwirtschaft berührt. Das Plangebiet ist kleinparzelliert und wird zurzeit als Grünland und ackerbaulich genutzt. Die durch die Planung betroffenen Flächen sind durch Ankauf für die Stadt Twistringen verfügbar.

7.8 Altlastenverdachtsflächen

Als Altlastenverdachtsflächen werden im B-Plan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ die Hausnummern Bremer Str. 51 und 53 benannt. Es sind die Parzellen 54/2 und 54/1, auf ihnen befindet sich eine Tankstelle mit Werkstatt. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Überprüfung des Altlastenverdachtes durch das Gutachterbüro Urbanski & Versmold (siehe Anlage 9). Bestehen Bauabsichten auf den genannten Parzellen, so ist ein Gutachter für Boden- und Grundwasserverunreinigungen oder ein Sachverständiger nach § 18 BBodSchG einzuschalten, um eine gutachterliche Stellungnahme abzugeben. Eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten sind von einem Gutachter oder Sachverständiger zu begleiten.

Auf die textlichen Hinweise unter „Altlastenverdachtsflächen“ im B-Plan wird hierzu verwiesen.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Zur Lage der Verdachtsflächen siehe nachfolgende Abbildung 13.



Abbildung 13: Lageplan der Altlastenverdachtsfläche (Quelle: Katasteramt Wildeshausen, 03.01.2020)

8 SONSTIGE HINWEISE

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

Sind bei Bau- und Erdarbeiten Näherungen an Versorgungsleitungen zu erwarten, sind die Versorgungsträger zu benachrichtigen. Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist aus den aktuellen Bestandsplänen der jeweiligen Versorgungsträger zu entnehmen. Die Bestandspläne sind durch den Maßnahmenträger anzufordern.

Bei der Durchführung der Planung ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen der Versorgungsträger Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und Parkstreifen, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden.

Für die Unterbringung der Versorgungsleitungen muss ein durchgehender Versorgungsstreifen zur Verfügung stehen. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsarbeiten) versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Unterhaltungsverbandes „Ochtumverband“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/104) befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Ridderade-Ost der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlewasserstoffen.

Sollten sich bei der weiteren Planung, der Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so sind diese unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz mitzuteilen.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend der Landkreis Diepholz, die Stadt Twistringen, die zuständige Polizeidienststelle oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Zum Schutz ist die Anwendung der DIN 18920 Regelung zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse, falls vorhanden durchzuführen. Unmittelbar vor eventuellen Baumfällarbeiten sind die zu beseitigenden Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen.

9 FLÄCHENBILANZ

Wohngebiet (WA)	48.700 m ²
Mischgebiet (MI)	6.880 m ²
Verkehrsfläche	7.780 m ²
Grünfläche	2.840 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung	4.530
<hr/>	
Gesamtgröße des Plangebietes	70.730 m ²

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

10 VERFAHRENSHINWEISE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 26.03.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ und der Begründung zugestimmt und seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch die Stadt Twistringen am 20.11.2019 eingeleitet wurden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.04.2020 bis einschließlich 15.05.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.twistringen.de unter der Rubrik Bauen + Wirtschaft > Bauleitpläne im Verfahren sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

11 PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage wurde erstellt durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieure des Vermessungsbüros Lambers & Ostendorf Ingenieure, Aldorfer Straße 1, 49406 Barnstorf.

Die Planunterlage im Maßstab 1: 1000 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Twistringen, den 07.09.2020

Stadt Twistringen

(L.S.)

gez. J. Bley
Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

12 PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ wurde ausgearbeitet von:

Mumm und Partner
Beratende Ingenieure und Architekt
Im Hagen 2, 27793 Wildeshausen

Wildeshausen, den

.....
Der Planverfasser

TEIL II UMWELTBERICHT

13 UMWELTBERICHT

Im vorliegenden Umweltbericht werden die umweltrelevanten Belange der Planung beschrieben. Sie werden auf der Grundlage der Umweltprüfung gem. § 2 a BauGB ermittelt und bewertet. Die Erarbeitung der Inhalte des Umweltberichtes erfolgt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

13.1 Ziele der Planung

Im Nordosten der Stadt Twistringen soll ein Wohn- bzw. Mischgebiet entstehen, das geeignete Flächen für die Entwicklung von Bauland bereitstellt. In Twistringen besteht ein dringender Bedarf solcher Flächen, welcher mit vorliegender Planung, angrenzend an vorhandene Bebauung, gedeckt werden kann.

13.2 Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur baulichen Nutzung. Sie wird im Plangebiet in Art und Maß, in Bezug auf die zulässige Bauweise, sowie bezogen auf die maximal überbaubaren Grundstücksanteile in Form von zeichnerischen Festsetzungen, sowie durch zusätzliche textliche Festsetzungen getroffen. Es erfolgen verbindliche Regelungen für öffentliche Verkehrsflächen und für grünordnerische Maßnahmen. Die Festsetzungen und Regelungen sind in der Begründung ausführlich erläutert.

13.3 Angaben zur Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/104) befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang der Stadt Twistringen in Richtung Bassum, nördlich der Bundesstraße 51 (siehe Abbildung 14).

Die städtebauliche Situation ist geprägt durch westlich angrenzende Wohnbebauung und ein südlich der B 51 gelegenes Gewerbegebiet sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünland) nördlich und östlich davon. Im Planbereich befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die durch Gräben entwässert werden. Der Bereich fällt in Bezug auf seine Topographie insgesamt leicht nach Nordosten hin ab.

Die Lage des Plangebietes ist aus der nachfolgenden Abbildung 14 ersichtlich.

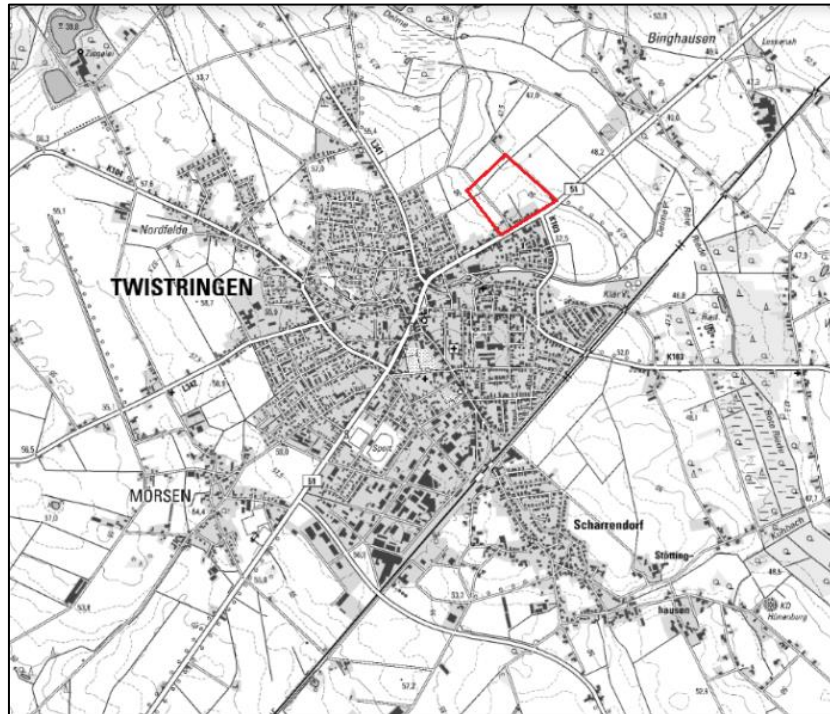


Abbildung 14: Lage des Plangebiets (Originalmaßstab 1:25000)

13.4 Art des Vorhabens

Das gesamte Gebiet soll angrenzend zu bereits bestehenden Wohngebieten zu einem Wohn- und Mischgebiet überplant werden. Hierfür müssen Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Einzelne Birken müssen entfernt werden.

13.5 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Im Geltungsbereich werden insgesamt ca. 5,56 ha Wohngebietes bzw. Mischgebietsflächen ausgewiesen. Ca. 0,78 ha werden davon durch Straßen versiegelt.

13.6 Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

13.6.1 Flächennutzungsplan

In der aktuellen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Twistringen ist der Bereich als Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche ausgewiesen.

13.6.2 Naturschutz

Naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen liegen auf den zu bebauenden Flächen nicht vor. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Rote Riede“, welches durch die B 51 und der bereits bestehenden Bebauung vom Plangebiet getrennt wird.

In knapp 1.000 m Entfernung östlich des Plangebietes fließt die Delme, welche dem Fließgewässerschutzsystem angehört und deren auentypischer Bereich bis zum Plangebiet reicht.

13.6.3 Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß der §§ 13ff. BNatSchG ist gemäß § 18 (1) BNatSchG auf der Grundlage des BauGB 2004 (letzte Änderung Juli 2013), hier insbesondere nach § 1a (3) BauGB abzuarbeiten.

Für den verursachten, für unvermeidbar gehaltenen Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

13.6.4 Bodenschutzklausel

Zu beachten ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit den §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und den §§ 1ff. Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG). Die Bodenversiegelungen sind demnach zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden.

13.6.5 Niedersächsisches Wassergesetz

Gemäß den Anforderungen des § 86 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) zur Rückhaltung ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Aus Umweltsicht sind Ver- und Entsorgung nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.

13.6.6 Bundesimmissionsschutzgesetz

Auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sollen die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft werden. Dabei ist insbesondere der § 50 BImSchG zu nennen, nach dem Nutzungen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohnnutzung und sonstige schutzwürdige Gebiete soweit möglich vermieden werden. Ergänzend sind die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften wie die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die TA Lärm und die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu berücksichtigen.

13.6.7 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan sind im Eingriffsbereich Biotoptypen mit Grundbedeutung vorhanden. Das Landschaftsbild ist von sehr hoher Bedeutung. Boden und Wasser haben eine allgemeine Funktionsfähigkeit (keine besondere Empfindlichkeit, Belastung, Beeinträchtigungsrisiken). Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans gibt eine Sicherung und Verbesserung dieses Gebietes an.

13.7 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

13.7.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet weist mit seinen landwirtschaftlichen Nutzflächen fast ausschließlich wirtschaftliche Funktionen auf. Der Erholungsnutzung steht nur eine marginale Bedeutung (Grundfunktion) zu. Landwirtschaftliche Wege, die zur ruhigen Erholung genutzt werden können, umgeben das Gebiet. Das Umfeld ist durch Siedlungsnutzung und gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Vorbelastungen bestehen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung.

13.7.2 Flora/Biotoptypen

Der Großteil des Änderungsbereiches wird von **Acker (AS)** eingenommen. Im nördlichen Bereich sind zwei Flurstücke mit „**mesophilem Grünland mäßig feuchter Standorte**“ (**GMF**) vorhanden. Der von Osten nach Norden verlaufende **Graben (FGZ)** ist von „**halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte**“ (**UHM**) umgeben. Der Graben wird zudem kleinflächig von einem **Weiden-Ufergebüsch (BAZ)** begleitet. Streifen aus „**sonstigem feuchtem Intensivgrünland**“ (**GIF**) trennen die Gärten von den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der überwiegende Teil der Gärten kann dem Biototyp „**Neuzeitlicher Ziergarten**“ (**PHZ**) zugeordnet werden. Ausnahmen bildet der „**Hausgarten mit Großbäumen**“ (**PHG**) im Westen und zwei „**Naturgärten**“ (**PHN**) im Süden des Änderungsbereiches.

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

Streng geschützte Pflanzen kommen im Plangebiet nicht vor.

13.7.3 Fauna

Zur Bewertung des Schutzgutes Fauna wurde eine avifaunistische Kartierung nach SÜDBECK et al. (2011) durchgeführt. Zudem wurde eine Untersuchung der vorhandenen Bäume auf Höhlen oder Schäden durchgeführt um Habitatbäume für Fledermäuse festzustellen. Reviere für die in Tabelle 2 aufgeführten Arten konnten nachgewiesen werden.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Tabelle 2: Brutvogelarten mit Revieranzahl, Gefährdungseinstufung und Hauptlebensraum

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Reviere im UG und Umfeld	Revier nur im Plangebiet	RL Nds.	RL BRD	Schutzstatus	Hauptlebensraum
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	2	1	*	*	§	W, S
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	1	0	*	*	§	O
Elster	<i>Pica pica</i>	1	1	*	*	§	W,S,O
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	1	0	V	V	§	O
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	4	0	V	V	§	S
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	2	0	*	*	§	W, S
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	1	0	*	*	§	W, S
Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	1	0	*	*	§	O
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	1	0	*	*	§	W
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	2	0	*	*	§	W, S
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybit</i>	4	1	*	*	§	W

Rote Liste Bundesrepublik Deutschland nach GRÜNEBERG et al. (2015).

Rote Liste Niedersachsen/Bremen nach KRÜGER & NIPKOW (2015).

Gefährdungsstufen: 3=gefährdet, V=Vorwarnliste

Schutzstatus: §: bes. geschützte Art gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

Hauptlebensraum: W: Wälder, O: Offenland und halboffene Landschaft, S: Siedlungen

Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich hauptsächlich um Gehölz- oder Gebäudebrüter, lediglich die Goldammer, die Wiesenschafstelze und der Zilpzalp sind fakultative Bodenbrüter, wobei die Goldammer und die Schafstelze ihre Nester überwiegend in der krautigen Vegetation bauen. Bis auf das Revier der Schafstelze wurden alle Brutpaare in der Nähe zu oder in Gebüsch nachgewiesen.

Das Untersuchungsgebiet hat gemäß dem Standardverfahren für die Bewertung von Vogelbrutgebieten eine sehr geringe Bedeutung (siehe Anlage 3).

Habitatbäume oder geeignete Schadstellen für einen Lebensraum für Fledermäuse wurden nicht festgestellt.

13.7.4 Boden

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Böden im Eingriffsbereich durch Versiegelung (Gebäude, Verkehrsflächen) bereits erheblich vorbelastet sind. Der gewachsene Boden und der natürliche Bodenaufbau werden dadurch irreversibel verändert und das natürliche Bodenentwicklungspotenzial stark überformt. Der durch das Planvorhaben beabsichtigte Eingriff in den Boden ist daher als erheblich anzusehen und wird mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Es sind u.a. die nachfolgend benannten Gesetze zu beachten:

Anlage 1 BauGB

§ 2 BBodSchG

DIN-Norm 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten

DIN-Norm 19731 Verwertung von Bodenmaterial

DIN-Norm 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

Umfangreiche Bodenuntersuchungen wurden von der Firma Urbanski & Versmold im Jahr 2018 durchgeführt (Anlage 4). Die Daten zeigen beispielsweise, dass der Grundwasserflurabstand 0,8 bis 4,6 m beträgt.

Im Plangebiet kommen kulturhistorisch wertvolle Plaggenesche, unterlagert von Pseudogley, vor. Aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung wird diesen Böden ein besonderer Schutzbedarf beigemessen. Die Entstehung dieser Böden reicht bis ins 8. Jahrhundert zurück.

Der Stadt Twistringen ist es gelungen, die Fläche für die Entwicklung zu Bauland in Anspruch zu nehmen. Wie aus der beigefügten Bodenübersichtskarte vom LBEG (Anlage 7) zu sehen ist, hat sich die Stadtentwicklung der Stadt Twistringen teilweise auf diesem Bodentyp vollzogen. Die für eine Wohnbebauung im genehmigten F-Plan der Stadt Twistringen dargestellten Flächen liegen im Wesentlichen auf Plaggeneschböden. Die 12. Flächennutzungsplanänderung ist genehmigt. Der getroffenen Abwägung wurde gefolgt. Der Bebauungsplan „Vor dem Krümpel“ ist aus der genehmigten 12. Flächennutzungsplan-Änderung entwickelt. Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes liegen Gleyböden, die als vom Grundwasser beeinflusster Bodentyp gekennzeichnet werden. Zum gewählten Standort der Planung bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Alternativen.

Eine Beschreibung der Altlastenverdachtsflächen ist unter dem Punkt 7.8 der Begründung zu finden.

13.7.5 Wasser

Grundwasser

Ein wichtiger Parameter zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Grundwasserressourcen ist die Grundwasserneubildung. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im Plangebiet zwischen 150 und 200 mm pro Jahr (vgl. Kartenserver LBEG). Laut

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Landschaftsrahmenplan wird der Bereich einer allgemeinen Funktionsfähigkeit zugeordnet. Östlich des Gebietes werden hohe Grundwasserneubildungsraten festgestellt.

Im Baugebiet ist von einer erhöhten Vorbelastung von Boden und Grundwasser mit Stickstoffverbindungen aufgrund der teilweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

Versiegelung von Grund und Boden sowie Grundwasserabsenkungen bei Baumaßnahmen führen zur Verringerung der Grundwasserneubildung und damit zur nachlassenden Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes.

Oberflächenwasser

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes verlaufen Gräben.

13.7.6 Luft und Klima

Für den Eingriffsbereich wird ein durchschnittlicher Niederschlag von 600 bis 700 mm im Jahr berechnet (vgl. Kartenserver LBEG). Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt im Planbereich bei 7-8 °C, wobei im Sommer 13-14 °C und im Winter 3-4 °C als Mittelwert angegeben werden (vgl. Kartenserver LBEG).

13.7.7 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist gemäß Landschaftsrahmenplan von sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Insgesamt wird der Landschaftsraum des Plangebietes durch Ackernutzung dominiert. Nach Norden und Osten hin wird das Landschaftsbild durch einen weitläufigen Landschaftscharakter bestimmt. Nach Süden und Westen charakterisieren Bebauungen in Form von Einzelhäusern das Landschaftsbild.

13.7.8 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind in Form von Plaggeneschen vorhanden. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen stellen Sachgüter dar.

13.7.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im Wesentlichen von der anthropogenen Nutzung bestimmt, die sich entscheidend auf die Tier- und Pflanzenwelt, Boden/Wasser, Luft/Klima und Landschaft auswirkt. Weitere Wechselwirkungen gehen von den vorhandenen Verkehrsimmissionen aus, die sich nachteilig für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie Luft und Klima auswirken.

14 BESCHREIBUNG UMWELTRELEVANTER MAßNAHMEN

14.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Im Zuge des Bauvorhabens ist vom Verursacher dafür zu sorgen, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden (§ 13 BNatSchG).

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Durch die Kompensationsmaßnahmen sollen unvermeidbare Beeinträchtigungen der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes aufgehoben werden. In eng juristischem Sinne ist das erreicht, wenn alle erheblichen Beeinträchtigungen nicht nachhaltig wirken können.

14.1.1 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.

14.1.2 Flora

Hauptsächlich werden durch den geplanten Eingriff landwirtschaftliche Nutzflächen überplant. Die Grünlandflächen sind teilweise extensiv genutzt. Sie werden in Wohnflächen umgewandelt. Durch den Straßenausbau gehen die Einzelbäume und geringe Anteile der Weidengehölze verloren. Es kommt zu einem Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere. Der Eingriff ist als erheblich zu bewerten.

14.1.3 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, dass zurzeit der Brutvogelkartierung nicht als Neststandort genutzt wurde. Der Verlust der Feldgehölze wird bei der Kompensation berücksichtigt. Sofern die Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden, wird kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatschG erfüllt.

14.1.4 Boden

Im Bereich der geplanten Bebauung kommt es durch die Versiegelungen zu einem Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für eine entsprechende angepasste Vegetation), was zu einer erheblichen Beeinträchtigung führt.

14.1.5 Wasser

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

14.1.6 Klima und Luft

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.

14.1.7 Landschaftsbild

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

14.1.8 Kultur- und Sachgüter

Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und kulturhistorischer Plagensche. Der Verlust der Acker- und Grünlandflächen wird finanziell ausgeglichen.

14.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Das Schutzgut Klima hat nicht nur Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, sondern auch indirekte Auswirkungen auf die Flora und Fauna. Das Landschaftsbild hat unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Bereich der Erholungsnutzung.

14.2 Artenschutz

14.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG setzen die Zugriffs-, Beeinträchtigungs- und Störungsverbote der Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und des Art. V der Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht um:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Relevant sind hierbei nach § 44 (5) BNatSchG die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten.

Ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Nummer 1 liegt demnach nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sichern.

Im Rahmen einer Vorprüfung wird ermittelt, welche Arten im Wirkungsraum vorkommen und welche Arten möglicherweise aufgrund fehlender Einwirkungen oder aufgrund ihres günstigen Erhaltungszustandes gar nicht detailliert geprüft werden müssen. Es ist für jede Art im Einzelnen zu prüfen, ob erhebliche Störungen und Schädigungen der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten eintreten können (Konfliktanalyse). Falls dadurch die Verbote nicht eintreten, erübrigen sich für diese Arten die weiteren Schritte und die Zulässigkeit ist gegeben. In der zweiten Stufe können dann gegebenenfalls die vorgezogenen Vermeidungsmaßnahmen konzipiert werden.

Ergibt die Prüfung, dass ein Vorhaben Verbotstatbestände erfüllen könnte, ist es grundsätzlich unzulässig. Dann wird in der dritten Stufe geprüft ob das Vorhaben ausnahmsweise unter den Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zugelassen werden kann.

Fledermäuse

Für Fledermäuse wurden keine geeigneten Habitatstrukturen festgestellt, somit werden keine Verbotstatbestände berührt.

Vögel

Großnester wurden nicht festgestellt. Die hauptsächlich gehölz- und gebäudebrütenden Arten werden durch die Überplanung der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen nur in geringem Maße beeinträchtigt.

Fazit

Werden die in Punkt 14.4 genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfüllt, steht dem Vorhaben auch aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.

14.3 Bilanzierung

Zur Ermittlung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird eine quantitative Modellbetrachtung („Osnabrücker Kompensationsmodell 2009“) als Hilfsmittel beigelegt, um den Eingriff in Natur und Landschaft besser einschätzen zu können.

Durch Gegenüberstellung der Wertigkeiten der Flächen vor und nach dem Eingriff wird ermittelt, ob eine Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes oder Ersatzmaßnahmen außerhalb notwendig ist.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Tabelle 3: Bilanzierung

Bestand

Biotoptyp	Biotopkürzel	Fläche [m ²]	Wertpunkte	Werteinheiten
Sonstiger vegetationsarmer Graben	FGZ	100,3	1,3	130,4
Sonstiges Weiden-Ufergebüsch	BAZ	15,3	2,5	38,1
Sandacker	AS	38.350,8	1,0	38.350,8
Einzelbaum x 4 (BHD = 30 cm)	HBE	80,0	2,0	160,0
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	715,7	1,5	1.073,6
Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte	GMF	14.268,2	2,2	31.390,0
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland	GIF	550,1	1,6	880,1
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	1.405,0	1,7	2.388,5
Naturgarten	PHN	962,5	1,7	1.636,2
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	10.176,7	1,0	10.176,7
Sonstiger gewerblich genutzter Platz	OFG	1.603,8	0,1	160,4
Sonstiger Platz	OVM	434,5	0,0	0,0
Locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL	2.076,6	0,0	0,0
Gesamt		70.739,4		86.384,8

Planung

Biotoptyp		Fläche [m ²]	Wertpunkte	Werteinheiten
Wohngebiet/Mischgebiet GRZ=0,4 (m ² x 0,4)	WA/OE	22.234,0	0,0	0,0
Hausgarten (m ² x 0,6)	PH	33.351,0	1,0	33.351,0
Regenrückhaltebecken/Fläche M: Fläche für Maßnahmen für Natur & Landschaft (standortgerechte Gehölzpflanzung)	HPG	4.506,0	2,0	9.012,0
Fläche A: Fläche für Anpflanzung (Wall- hecke)	HFS	2.839,0	2,0	5.678,0
Straße	OVS	7.782,0	0,0	0,0
Pumpstation (Sonstige wasserbauliche Anlage)	OWZ	25,0	0,0	0,0
Gesamt		70.737,0		48.041,0

Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 86.384,8 - 48.041,0 = **38.343,8** Werteinheiten.

14.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (Zeitraum zwischen Oktober und Februar). Unmittelbar vor den Baumfällarbeiten sind die zu beseitigenden Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Durch die geplante Regenrückhaltemaßnahme wird eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Plangebietes minimiert.

14.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Anpflanzungsfläche im Norden des Plangebietes wird mit einer Wallhecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern aus folgender Liste und mit folgenden Pflanzqualitäten bepflanzt:

Gemeine Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)
Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Zweigriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Gewöhnliche Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)

Pflanzqualität: Str 2xv. 60-100 cm, Pflanzdichte: 1 Stk./m²

Das Regenrückhaltebecken ist als natürliches Erdbecken mit geschwungenen Uferlinien und wechselnder Uferneigung zu gestalten und gem. Pflanzliste des B-Planes naturnah zu bepflanzen.

14.6 Ersatzmaßnahmen

14.6.1 Aufwertung

Da die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können, werden Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatSchG erforderlich.

Es wurde eine großflächige Ersatzmaßnahme in Zusammenarbeit mit der Flurbereinigungsbehörde und der Naturschutzstiftung Diepholz geplant, die neben dem vorliegenden Kompensationsdefizit auch künftige Defizite ausgleichen soll (siehe Anlage 5). Die Maßnahme verbunden mit dem Eintrag einer Dienstbarkeit wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Twistringen und der Volksbank Vechta eG festgesetzt.

Im Zuge der Flurbereinigung konnten durch die Volksbank Flächen am Ellerhorster Bach bei Altenmarhorst erworben werden, die für eine Kompensationsmaßnahme in größerem Umfang geeignet sind. Es handelt sich um eine Fläche von insgesamt ca. 7,7 ha, die vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen und Wald enthält. Im Rahmen der Kompensation sollen die ackerbaulich und intensiv genutzten Flächen extensiviert und ggf. mit regiozertifiziertem Saatgut oder Mahdgut aus entsprechend geeigneten Spenderflächen versehen werden, so-

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

dass sich verschiedene Biotoptypen des Feuchtgrünlandes entwickeln. Der aktuelle Ist-Zustand kann dem Biotoptypenplan „Bestand“ entnommen werden. Die Zielbiotope sind im Biotoptypenplan „Planung“ dargestellt.

Ziel ist es die naturschutzfachlich geringwertigen Acker- und Intensivgrünlandflächen zu extensiven Flutrasen und Feuchtgrünland zu entwickeln. Am nordwestlichen Rand des Gebietes soll eine Strauchhecke gepflanzt werden und am Südrand ist die Entstehung einer feuchten Hochstaudenflur geplant. Des Weiteren sollen sechs Kleingewässer bzw. Blänken angelegt werden. Der überwiegende Teil der Kompensationsfläche wird Offenlandcharakter besitzen und mit einer Sommermahd oder zwei Mahdterminen im Sommer und späten Herbst gepflegt, sodass Wiesenvögel einen geeigneten Lebensraum vorfinden.

Eine zusätzliche Vernässung der Flächen soll, falls möglich, durch eine Umlegung der Dränrohre erreicht werden. Diese Maßnahmen müssen gemeinsam mit den Pächtern und Eigentümern der landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich und südlich des Grabens abgestimmt werden, damit weiterhin eine ausreichende Dränierung der Nutzflächen gegeben ist. Im Zuge dieser Maßnahmen wird für die tatsächlichen Aufwertungsflächen nördlich des Grabens mit einer Gesamtgröße von ca. 1,75 ha ein Wertzuwachs von 0,3 berechnet.

Die nachfolgende Bilanzierung gibt einen Überblick über die Wertigkeit der Ersatzmaßnahme. Für die Berechnung wurde das „Osnabrücker Kompensationsmodell“ verwendet, das auch im Rahmen der B-Pläne in Twistringen zum Einsatz kam.

Tabelle 4: Bestand

Bezeichnung	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Wertpunkte
Bodensaurer Eichen-Mischwald nasser Standorte	WQN	20.009,15	3,5	70.032,0
Eichen-Mischwald feuchter Sandböden	WQF	4.765,16	3,5	16.678,1
Birken- und Kiefern-Sumpfwald	WNB	1.772,33	2,6	4.608,1
Rubus-/Lianengestrüpp	BRR	202,26	1,6	323,6
Sonstiger vegetationsarmer Graben	FGZ	2.386,69	1,0	2.386,7
Sonstiges naturnahes, nährstoffreiches Stillgewässer	SEZ	377,88	3,0	1.133,6
Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland	GFS	1125,39	3,0	3.376,2
Intensivgrünland feuchter Standorte	GIF	21.876,91	1,3	28.440,0
Bach- und sonstige Uferstaudenflur	UFB	221,80	3,0	665,4
Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	UHF	1.761,68	1,5	2.642,5
Sandacker	AS	22.895,46	1,0	22.895,5
Gesamt		77.394,7		153.181,7

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Die Äcker im Plangebiet sind sehr niedrig zu bewerten, da sie sowohl, aufgrund der Nässe, schlecht zu bewirtschaften sind als auch keinen Lebensraum für Ackerwildkräuter bieten.

Die unterschiedlichen Bewertungen für das Intensivgrünland kommen durch die Artenzusammensetzung zustande. Das höher bewertete Intensivgrünland besitzt Arten (*Alopecurus geniculatus* und *Glyceria fluitans*), welche dem Biotoptyp Flutrasen zugeordnet werden können, aber auch in intensivem Feuchtgrünland vorkommen. Da ihre Abundanz relativ gering ist und sie nicht flächendeckend vorkommen, wurde hier ein hochwertiges Intensivgrünland zugrunde gelegt.

Tabelle 5: Planung

Bezeichnung	Biotoptyp	Fläche [m²]	Wertfaktor	Wertpunkte
Bodensaurer Eichen-Mischwald nasser Standorte (bleibt bestehen)	WQN	20.009,15	3,5	70.032,0
Eichen-Mischwald feuchter Sandböden (bleibt bestehen)	WQF	4.765,16	3,5	16.678,1
Birken- und Kiefern-Sumpfwald (bleibt bestehen)	WNB	1.772,33	3,0	5.317,0
Sonstiger vegetationsarmer Graben (bleibt bestehen)	FGZ	2.386,69	1,0	2.386,7
Sonstiges naturnahes, nährstoffreiches Stillgewässer (bleibt bestehen)	SEZ	580,14	3,0	1.740,4
Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland (bleibt bestehen)	GFS	1.125,39	3,0	3.376,2
Bach- und sonstige Uferstaudenflur (bleibt bestehen)	UFB	221,80	3,0	665,4
Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (bleibt bestehen)	UHF	1.761,68	1,7	2.994,9
Feuchte Hochstaudenflur	UF	3.002,00	3,0	9.006,0
Strauchhecke	HFS	3.083,00	2,5	7.707,5
Sonstiger nährstoffreicher Sumpf	NSR	3.000,00	3,0	9.000,0
Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland (vorher GIF)	GMF	18.389,91	2,2	40.457,8
Sonstiger Flutrasen (vorher AS)	GFF	17.297,46	3,0	51.892,4
Gesamt		77.394,7		221.254,4

Die Bewertungen für die Biotoptypen UFB und UF wurden aus der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetags abgeleitet.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Mit der Kompensationsmaßnahme am Ellerhorster Bach können **68.072,64** Wertpunkte ausgeglichen werden.

Eingriff	38.343,80
Ersatzmaßnahme	- 68.072,64
	<u>- 29.728,84</u>

Der Eingriff im Rahmen des B-Plans 26-(100/104) wird durch die Ersatzmaßnahme kompensiert. Die Überkompensation von 29.728,84 Wertpunkten soll für die Bebauungspläne Nr. 26-(100/97) „An der Werner-von-Siemens-Straße“, Nr. 26-(100/96) „Bremer Straße/Krümpel“ sowie für den sich in der Planaufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 26-(100/107) „Vor dem Krümpel II“ der Volksbank Vechta-Immobilienabteilung Twistringen als Kompensation verwendet werden.

14.6.2 Versorgungsträger

Im Zusammenhang mit der Vorabbeteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ wurde die geplante Kompensationsmaßnahme am Ellerhorster Bach in Altenmarhorst zur Kenntnis gebracht. Kein Versorgungsträger mit Ausnahme der PLEdoc GmbH hat dazu Stellung genommen. Unter Beifügung eines Lageplanes teilt die PLEdoc GmbH in ihrem Schreiben vom 19.11.2019 ebenfalls mit, dass sie nicht betroffen ist.

15 BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Umweltauswirkungen betreffen die Schutzgüter Mensch, Flora und Fauna, Boden, Klima und Landschaftsbild.

16 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

16.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Stadt Twistringen wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

- Die Stadt Twistringen wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Stadt Twistringen wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden.

16.2 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands in Form einer Biotoptypenkartierung sowie die Untersuchung der Fauna (Vögel und Fledermäuse)
- eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

16.3 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/104) wird folgendes beabsichtigt:

1. einen Beitrag zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Twistringen zu leisten
2. neue Wohnflächen zur Verfügung zu stellen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, um der Nachfrage an Wohnflächen gerecht zu werden,

Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Planung sind erhebliche Umweltauswirkungen zu verzeichnen wie Biotopverlust, Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate, Verlust der Bodenfunktionen sowie Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Ausprägung aller Schutzgüter ist nachfolgend dargestellt.

Schutzgut	Ausprägung
Mensch	<ul style="list-style-type: none">• landwirtschaftliche Nutzung, Erholung als Grundfunktion
Flora, Fauna	<ul style="list-style-type: none">• an Ackernutzung angepasstes Artenspektrum sowie Arten der Siedlungen und Siedlungsränder

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

Boden	<ul style="list-style-type: none"> durch landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigte aber wertvolle Plaggenesche unterlagert von Pseudogley, kleinflächig Gley-boden
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> Allgemeine Funktionsfähigkeit
Klima	<ul style="list-style-type: none"> Ackerklimatop
Luft	<ul style="list-style-type: none"> lufthygienische Belastungen bei Gülleausbringung und durch den Straßenverkehr
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der landschaftstypischen Eigenart mit landwirtschaftlicher Nutzung
Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> nicht vorhanden
Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> landwirtschaftlich nutzbare Flächen, Plaggeneschboden

Auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes sowie anderer zur Verfügung stehenden Informationen wurden die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelt.

Aus dem faunistischem Fachbeitrag ergaben sich keine planhinderlichen Sachverhalte. Eine Beeinträchtigung/Vernichtung von Fledermausquartieren kann ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Amphibienfauna sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig. Werden die genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf die Vogelfauna ergriffen, steht dem Vorhaben auch aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.

Aus der Bilanzierung des Bestandes (Biotoptypen) und der Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 38.344 Werteinheiten. Eine Ersatzmaßnahme wird im Bereich des Ellerhörter Baches in Altenmarhorst in Zusammenarbeit mit der Flurbereinigungsbehörde und der Naturschutzstiftung Diepholz durchgeführt.

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

16.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen:

DRACHENFELS, O. v. (2016): *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie*, Naturschutz Landschaftspflege, Heft A/4: 1-326, Hannover.

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPÜP, O., RYSLAV, T. & SÜDBECK, P. (2015): *Rote Liste Brutvögel Deutschlands*. 5. Fassung, Ber. Vogelschutz: 19-67.

KRÜGER, T. & NIPKOW, M. (2015): *Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten*. 8. Fassung, – Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 35 (4) (4/15): 181-256.

LANDKREIS OSNABRÜCK (2016): *Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung*. Osnabrück.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*. 9. Auflage. Hannover.

SÜDBECK, P, ANDREZKE, H, FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T. & SUDFELDT, C. (2005): *Methodenstands zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands*. Radolfzell.

Anlage 1

**Schalltechnisches Gutachten
itap vom 19.04.2018**

Anlage 2

**Schalltechnische Stellungnahme
itap vom 25.07.2018**

Anlage 3

Avifaunistisches Gutachten vom 24.11.2017

Anlage 4

**Geotechnischer Bericht
Fa. Urbanski & Versmold, vom 31.10.2018**

Anlage 5

Kompensationsmaßnahme am Ellerhorster Bach

Anlage 6

**Prüfung von Schallschutzmaßnahmen
Fa. Dekra, vom 27.08.2019**

Anlage 7

Bodenübersichtskarte LBEG (2014)

Anlage 8

**Ergänzendes schalltechnisches Gutachten Fa. itap,
vom 23.01.2020**

Anlage 9

**Gutachterliche Stellungnahme Fa. Urbanski & Versmold,
vom 04.03.2020**