

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“

1. Einleitung

In der Stadt Twistringen besteht ein dringlicher Wohnflächenbedarf. Die Stadt erfüllt durch die Planungsaufstellung seine gesetzliche Verpflichtung der Bereitstellung von Wohnbauland.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) wird eine rd. 7 ha große Fläche in der Stadt Twistringen für gemischte Bau- und Wohnbauflächen überplant. Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Twistringen. Es liegt nordöstlich der Bremer Straße B 51 in günstiger Geschäfts- und Verkehrslage.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft und im Osten wird das Plangebiet durch die Straße „Krümpel“ begrenzt. Im Süden ist dem Plangebiet die Bremer Straße B 51 vorgelagert sowie eine Mischgebietsfläche. Im Westen schließt das Plangebiet an freie Landschaft, bestehend aus Acker und Grünland. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Südöstlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26-(100/96) „Bremer Straße/Krümpel“ an und im Westen begrenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26-(100/97) „An der Werner-von-Siemens-Str.“ das Plangebiet.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus der 12. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Die 12. Flächennutzungsplanänderung wurde mit Datum vom 01.04.2019 genehmigt. Diese weist für das Plangebiet Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen aus. Das im Südosten gelegene Mischgebiet ist mehrheitlich mit Gewerbe versehen, die gem. § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Vor dem Hintergrund der gegebenen Nutzung haben der Landkreis Diepholz und die Stadt Twistringen einem Elektrobetrieb die Genehmigung zur Errichtung ihres Bauvorhabens erteilt. Die erteilte Genehmigung hatte zur Folge, dass ohne Schallschutzmaßnahmen die an die Betriebsfläche angrenzende WA-Fläche nicht mehr planbar war. Die DEKRA hat in einem Gutachten vom 27.08.2019 nachgewiesen, dass bei Abänderung der nördlich angrenzenden Wohnfläche (W) der 12. Flächennutzungsplanänderung bis zur abgrenzenden Erschließungsstichstraße als Mischgebietsfläche (MI) die zulässigen Immissionen für ein MI-Gebiet eingehalten werden können. Auf diesem Gebiet ist in der Zusammenfassung der Inhalte der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 26-(100/96) „Bremer Str./Krümpel“ mit der geplanten Erweiterung des MIs nach Norden der Gebietscharakter des MIs gem. § 6 BauNVO gewahrt. Entsprechend des Gutachtens wird die Abänderung der nördlich an das MI-Gebiet angrenzenden Wohngebietsfläche der 12. Flächennutzungsplanänderung bis zur abgrenzenden Erschließungsstichstraße als MI-Fläche festgesetzt. Diese Änderung 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. Der Rat der Stadt Twistringen hat beschlossen die 12. Flächennutzungsplanänderung anzupassen. Die Grundzüge der 12. Flächennutzungsplanänderung werden durch die Weiterentwicklung nicht berührt, sodass auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet wird.

2. Planungsalternativen

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen weist im Umfeld der Kernstadt Flächen aus, die für eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung vorgesehen sind. Die Flächen wurden auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme zur Entwicklung von mittelfristiger Bebauung hin untersucht. Dem Erwerb dieser Flächen standen vielfach Bedingungen entgegen, die die Entwickelbarkeit ausschlossen. Die Gesichtspunkte, die zum Ausschluss dieser Flächen führten waren vielfach durch Nutzungen, die an diese Flächen angrenzten, mit gewerblichen oder landwirtschaftlichen Emissionen belastet. Hinzu kamen Eigentumsverhältnisse, die mittelfristig nicht zu lösen waren. Der Gesichtspunkt des Bodenschutzes musste bei allen Standortüberlegungen beachtet werden. Die im Umfeld der Stadt anstehenden Böden sind durchweg Eschböden. Insoweit bestand eine Gleichbetrachtung für alle untersuchten Standorte. Die Stadt Twistringen verfügt über ein Entwicklungskonzept zur Erschließung von Baulücken. Die Umsetzung dieses Konzeptes scheiterte jedoch bisher an der mangelnden Bereitschaft der Grundstückseigentümer. Die genannten Gründe führten dazu, dass die Stadt die 12. Flächennutzungsplanänderung in Angriff nahm, um so die Möglichkeit zu schaffen verfügbares Bauland zu entwickeln. Gleichzeitig verpflichtete sich die Stadt den genehmigten Flächennutzungsplan mit dem Ziel zu überarbeiten, dass Flächen, die für eine Wohnbebauung unter verschiedenen Gesichtspunkten nicht verfügbar sind, aus dem Flächennutzungsplanentwurf in der Darstellung entnommen werden. Das entsprechende Verfahren ist eingeleitet. Durch die genehmigte 12. Flächennutzungsplanänderung wurde die Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ geschaffen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden. In ihr wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Bei den faunistischen Untersuchungen wurden weitgehend ungefährdete Vogelarten erfasst, die hauptsächlich als Gehölz- und Gebäudebrüter charakterisiert werden. Wenige vorkommende Arten stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsens und der Roten Liste der BRD. Dem Untersuchungsgebiet wird eine geringe Bedeutung als Brutvogelgebiet beigemessen.

Durch die Eingriffe in die Natur und Landschaft entsteht ein Kompensationsdefizit von 38.343,8 Wert-einheiten. Im B-Plan-Gebiet wird eine Anpflanzungsfläche im Norden mit einer Wallhecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzt. Das Regenrückhaltebecken wird als natürliches Erd-becken mit einer geschlungenen Uferlinie und wechselnder Uferneigung angelegt und naturnah be-pflanzt.

Eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 7,7 ha konnte im Zuge der Flurbereinigung erworben werden. In Zusammenarbeit mit der Naturschutzstiftung Diepholz ist eine Extensivierung der Flächen geplant. Neben der Aufhebung der Dränage werden u.a. mehrere Blänken angelegt, eine Strauchhecke gepflanzt und die Entwicklung der Grünlandflächen zu Feuchtgrünland durch entsprechendes Saatgut unterstützt.

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
Boden	<ul style="list-style-type: none">• durch landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigte aber wertvolle Plaggene-sche unterlagert von Pseudogley, kleinflächig Gleyboden
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none">• allgemeine Funktionsfähigkeit
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none">• Ackerklimatop
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, Plaggengeschböden

Zur Untersuchung der emissionsrechtlichen Auswirkungen wurden für das Plangebiet diverse Gutachten erstellt. Die Ergebnisse der nachfolgend genannten Gutachten wurden in die Begründung eingestellt und liegen den textlichen Festsetzungen im Planentwurf zu Grunde:

- Schalltechnisches Gutachten (Fa. itap) vom 19.04.2018
- Schalltechnische Stellungnahme (Fa. itap) vom 25.07.2018,
- Avifaunistisches Gutachten vom 24.11.2017
- Geotechnischer Bericht (Fa. Urbanski & Versmold) vom 31.10.2018
- Prüfung von Schallschutzmaßnahmen (Fa. Dekra) vom 27.08.2019
- Ergänzendes Schalltechnisches Gutachten (Fa. Itap) vom 23.01.2020
- Gutachterliche Stellungnahme (Fa. Urbanski & Versmold) vom 04.03.2020

4. Zentrale Abwägungsentscheidungen

Die privaten und öffentlichen Belange sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. 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 Stadt Twistringen hat die Öffentlichkeit, die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden gemäß §§ 3 und 4 BauGB beteiligt.

Privater Einwander:

Ein privater Einwander machte Bedenken aus angrenzender gewerblicher Nutzung geltend. Der Einwand konnte durch ein Ergänzungsgutachten des Büros itap vom 23.01.2020 ausgeräumt. Durch das Gutachten wurden Nutzungsbegrenzungen für die Bauten festgelegt, die sich im Einwirkungsbereich des gewerblichen Betriebes befinden.

Behördenbeteiligung:

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 vorgetragenen 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 Plaggengesche unterlagert von Pseudogley im Plangebiet vorkommen. Es ist zutreffend, dass die im Plangebiet anstehenden Plaggengescheböden 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 Plaggensch 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.

Die hydraulische Berechnung des Oberflächenentwässerungskonzepts für das Plangebiet ist der Unteren Wasserbehörde zur Kenntnis gegeben worden.

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.

Nachbargemeinden:

Es werden weder Anregungen noch Bedenken in den Anhörungen vorgetragen.

Versorgungsträger:

Die Ausstattung des Plangebietes mit einem Breitbandnetz ist geplant.

Die Hinweise, die durch die Versorgungsträger gegeben wurden, werden beachtet und sie werden bei den durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen beteiligt.

5. Verfahrensablauf

Der Planungsprozess wurde unter der vorgeschriebenen öffentlichen und behördlichen Beteiligung durchgeführt.

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

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von 14.04.2020 bis einschließlich 15.05.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

In einer Sitzung am 15.07.2020 hat der Rat der Stadt Twistringen den Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplans Nr. 26 – (100/104) der Stadt Twistringen wurde daraufhin am 01.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtswirksam.