

STADT TWISTRINGEN:

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 26 - (100/42)

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) 21. Dezember 2017

Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 – (100/42)

Die Bebauungsplanänderung besteht aus zwei Teilbereichen. Gegenstand der Planung im Teilbereich 1 ist die Zielsetzung, die Baugrenzen an den baulichen Bestand anzupassen und die Festsetzung eines Fuß- und Radweges anstelle einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

Im Teilbereich 2 sollen die Baugrenzen gegenüber dem Ursprungsplan so verändert werden, dass eine einzige durchgängige überbaubare Fläche entsteht. Damit soll eine rückwärtige Bebauung ermöglicht werden, wie sie in Teilen des Quartiers bereits besteht

Planungsalternativen

Der Bereich war bereits in der Vergangenheit als überwiegend Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, diese Festsetzung soll vor dem Hintergrund der Schaffung von Wohnraum nicht verändert werden. Auf einer Fläche, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt war, ist in der Realität nur ein schmaler Fuß- und Radweg vorhanden, die übrigen Flächen dieser (ehemals breiteren) Verkehrsfläche werden schon durch Baugrundstücke genutzt.

Insofern stellt die Planung überwiegend das Nachzeichnen eingetretener Entwicklungen dar, so dass hierzu eigentlich keine Alternativen bestehen.

Zur Reduzierung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssten als Alternative Flächen im Außenbereich herangezogen werden. Dies ist insbesondere aus ökologischen Gründen nicht gewünscht.

Maßgebliche Umweltbelange

Gesetzliche Grundlagen - Planungsvorhaben

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde gemäß der Vorgaben des § 13 BauGB kein Umweltbericht erstellt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der o. g. Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Planerische Vorgaben

Die in den örtlichen und überörtlichen Planungen genannten Schutzflächen sowie Schutz- und Entwicklungsziele wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Schutzgut Flora und Fauna

Mit der Planung gehen Lebensräume von Arten und Lebensgemeinschaften nur sehr eingeschränkt verloren, da die Flächen bereits jetzt wohnbaulich genutzt werden. Planungsrechtlich stellen sie sich aber auch jetzt bereits als (überwiegend nicht überbaubare) Bauflächen dar, auf denen durchaus auch Nebenanlagen baulicher Art zulässig sind.

Schutzgut Boden

Die Bodenfunktionen als Lebensraum und Lebensgrundlage, im Wasser- und Nährstoffkreislauf, als Speicher- und Puffermedium sowie als landwirtschaftliche Produktionsfläche bestehen bei Versiegelung nicht mehr. Unversiegelte Flächen sind lediglich im Bereich der Restflächen vorhanden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Niederschläge werden abgeleitet. Eine Funktion für die Grundwasserneubildung besteht nicht.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet und ist gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen als Siedlungslage zu beurteilen. Kleinklimatisch ist somit von einer in sich ausgeglichenen Klimasituation mit sowohl versiegelten als auch – in größerem Ausmaß – Freiflächen auszugehe.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet umfasst den nordwestlichen Rand der Ortslage Twistringen, der durch große Wohngebiete verschiedenen Alters geprägt ist. Das Gebiet ist dementsprechend nur von eingeschränkter Bedeutung.

Schutzgut Mensch

Der Bereich ist bereits durch Immissionen irgendeiner Art nur sehr eingeschränkt vorbelastet.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Auftreten archäologischer Bodenfunde kann nicht ausgeschlossen werden.

Zentrale Abwägungsentscheidung

Zusammenfassung der Abwägung über Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 13 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Der Landkreis Diepholz verwies darauf, dass ein Grundstück aufgrund einer gewerblichen Nutzung als Altlastenverdachtsfläche geführt wird. Tatsächlich befindet sich hier jedoch nur ein Wohnhaus. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Die Deutsche Bahn AG verwies in diesem Verfahrensschritt auf den Bestandschutz ihrer Anlagen und die daraus resultierenden Verkehrslärmimmissionen. Aufgrund der Entfernung von mindestens einem Kilometer zwischen Baugebiet und Bahnstrecke werden hier keine relevanten Immissionen erwartet.

Der Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen gab Hinweise zur Erschließung des Gebietes durch den ÖPNV, die in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Abschließend ergingen Hinweise zur Erschließungsplanung, die auf nachgeordneter Ebene zu berücksichtigen sind.

Verfahrensablauf

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

23.03.2017	Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Twistringen nach § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
09.10 bis 10.11-2017	Öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB
21.12.2017	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Twistringen

Der Bebauungsplan Nr. 26 – (100/42) der Stadt Twistringen wurde daraufhin am 01.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtswirksam.