

STADT TWISTRINGEN:

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 26 - (100/90)

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a BauGB) 20. Februar 2019

Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 – (100/90)

Mit der Bebauungsplanänderung sollen vor allem zusätzliche Industriegebietsflächen im nördlichen Teil des Plangebietes planerisch festgesetzt werden, zudem sind dort Veränderungen der zulässigen Höhen baulicher Anlagen vorgesehen. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches erfolgten kleinteilige Anpassungen der Festsetzungen an aktuelle betriebliche Anforderungen. Insbesondere sollen nunmehr die höheren baulichen Anlagen mit maximal 40 m Gebäudehöhe im zentralen Teil des Plangebietes ermöglicht werden. Entlang der Bahnstrecke sollen zum Schutz der Anwohner östlich der Bahn maximal 20 m hohe bauliche Anlagen zulässig sein.

Weiterhin war die Baumassenzahl BMZ den aktuellen Planungen anzupassen.

Darüber hinaus sollte die dem Ursprungsplan im Rahmen der Eingriffsregelung für Natur und Landschaft zugeordnete Ausgleichsfläche „Heidestadion“ aufgehoben und eine Kompensation an anderem Orte umgesetzt werden.

Planungsalternativen

Der Bereich der gemüseverarbeitenden Produktion wurde in der Vergangenheit schon mehrfach erweitert, die Genehmigungen hierfür erfolgen i. d. R. auf der Ebene des § 35 (4) Nr. 6 BauGB. Die zunehmend dynamische Entwicklung des Betriebes kann auf der Grundlage des § 35 Abs. 4 Nr. 6 dauerhaft nicht sichergestellt werden und macht eine dauerhafte planerische Absicherung der Entwicklungsmöglichkeiten erforderlich. Da es sich hier um einen gewachsenen Standort handelt, sind Überlegungen von Planungsalternativen gegenstandslos, auch die Art der baulichen Nutzung (Industriegebietsflächen) steht hier nicht zur Diskussion.

Maßgebliche Umweltbelange

Gesetzliche Grundlagen - Planungsvorhaben

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der o. g. Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

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 tlw. verloren. Die Standortbedingungen ändern sich nachhaltig. Zudem wird die bestehende Vegetation zerstört und es ist mit Verletzung und Tod von Tieren, insbesondere von Wirbellosen zu

rechnen. Durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Schutzgut Boden

Im Änderungsbereich sind drei Bodentypen vorhanden: Parabraunerde im westlichen, nördlichen und östlichen Plangebiet, Pseudogley-Parabraunerde (Stauwassereinfluss) im südwestlichen Plangebiet und Gley mit Erd-Niedermoorauflage im zentralen Plangebiet beiderseits des Üssinghauser Grabens. Dieser organische Boden steht unter Grundwassereinfluss.

Schutzgut Wasser

Der Üssinghauser Graben durchzieht das östliche Plangebiet. Er ist begradigt und befestigt, jedoch nicht mit Beton o. ä. eingefasst.

Die Grundwasser-Neubildungsrate ist im Änderungsbereich hoch. Auf Grund der Mächtigkeit und Beschaffenheit der überdeckenden Bodenschichten ist das Schutzpotential für das Grundwasser mittel. Das Grundwasser steht oberflächennah an. Aufgrund der hohen Grundwasserneubildung ist ein besonderer Schutzbedarf gegeben.

Schutzgut Klima und Luft

Das Lokalklima wird von der Vegetation und Nutzung der Grundflächen geprägt. Großflächig bebaute und versiegelte Flächen weisen ein Belastungsklima auf. Die tagsüber eingestrahlte Wärme wird gespeichert, eine Verdunstung findet nicht statt, Filterfunktionen liegen nicht vor. Ein besonderer Schutzbedarf besteht nicht.

Schutzgut Landschaft

Die Landschaft ist durch den Siedlungsrand der Stadt Twistringen im Westen und die Dammlage der Bahn als sichtbegrenzender Struktur im Süden gekennzeichnet. Es handelt sich um eine wellige, landwirtschaftlich genutzte Landschaft. Die großflächigen und großmaßstäbigen Gebäude des Gemüsebetriebes sowie eine Windenergieanlage überprägen die Landschaft im Plangebiet. Als weitere Vorbelastung wirken Lärmeinwirkungen von der B 51 und der Bahn. Mit der Bebauung sind wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Der Bereich ist bereits durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. Durch Regelungen im Rahmen des Lärmschutzes bzw. weiteren Immissionsschutzes ist über die Planungs- bzw. Genehmigungsebene sichergestellt, so dass keine unzulässigen Immissionen entstehen.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde muss gerechnet werden.

Zentrale Abwägungsentscheidung

Zusammenfassung der Abwägung über Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3 und 4 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden innerhalb der Verfahrensschritte nach § 3 BauGB jeweils keine Stellungnahmen vorgebracht.

Vom Landkreis Diepholz wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB die Geruchs-
immissionssituation im Planungsraum hinterfragt. Nach Aussage des zuständigen Mitarbeiters des Landkreises bezog sich der Hinweis in der Stellungnahme auf im Gutachten nicht berücksichtigte Tierhaltungsanlagen nördlich der Bundesstraße. Diese werden aber mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Auswirkungen auf unser Plangebiet haben. Die Vermutung wurde anhand eines aus einem anderen Bauleitplanverfahren (9. FNP-Änderung) bekannten Gutachtens überprüft, welches die Tierhaltungsanlagen nördlich der B 51 umfasst. Demnach wirken diese sich nur marginal (unter 4% an Jahresgeruchsstunden) auf den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein.

Weiterhin stellte sich dem Landkreis die Frage, ob auch immissionsseitige Unsicherheitszuschläge bezüglich der Windenergieanlage ausreichend berücksichtigt wurden. Die Stadt Twistringen verwies darauf, dass die Zusatzbelastung durch die Windenergieanlage im Plangebiet durch Festsetzung eines maximal zulässigen Schalleistungspegels begrenzt ist. Bei Nachweis dieses Schalleistungspegels wird ein Unsicherheitszuschlag von 2 dB berücksichtigt, wenn keine Dreifachvermessung für den geplanten Windenergieanlagentyp vorliegt. Insgesamt wird durch die Geräuschkontingentierung des Plangebietes die Zusatzbelastung im Nachtzeitraum auf mind. 1 dB unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm begrenzt.

Abschließend war auf Anregung des Landkreises die erforderliche Kompensation des Eingriffs zu konkretisieren, zudem die Beschreibung der Entsorgung der Abwässer aus dem Plangebiet in häusliche und betriebliche Abwässer zu differenzieren. Auch das Oberflächenentwässerungskonzept war zu aktualisieren.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Nienburg thematisierte im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eine (ehemals geplante zusätzliche) Anbindung des Plangebietes über einen bestehenden Wirtschaftsweg an die B 51. Diese Anbindung stellte jedoch keinen Gegenstand der Planung mehr da.

Der Landkreis Diepholz regte an, hinsichtlich der externen Kompensation eine Festsetzung im Bebauungsplan mit Zuordnung der Wegesäume (Kennziffern) vorzunehmen. Die Wegeseitenränder sind im Eigentum der Stadt Twistringen und werden im Flächenpool „Wegesäume“ der Stadt Twistringen verwaltet. Hier erfolgt auch die Dokumentation und Zuordnung der Ausgleichsleistung / „Ökopunkte“ zu den einzelnen Eingriffsvorhaben. Zudem sind die Maßnahmenblätter zu den Wegesäumen Bestandteil der Begründung und damit der Bebauungsplanänderung auf diesem Weg zugeordnet. Insofern ist eine weitergehende Festsetzungszuordnung nicht erforderlich.

Weiterhin verwies der Landkreis auf geänderte Rahmenbedingungen bzgl. der Einordnung der errichteten Windenergieanlage in die Immissionsuntersuchung. Dazu wurde vom Lärmgutachter ausgeführt, dass aus diesen geänderten Rahmenbedingungen (hier die mittlerweile vermessene Anlage) bei gleichbleibenden Berechnungsparametern ein geringerer Immissionsanteil der WEA als damals eingeplant resultiert. Nachteile für die Wohnnachbarschaft sind somit nicht ersichtlich.

Verfahrensablauf

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

20.10.2016	Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Twistringen nach § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
07.05.2018 – 08.06.2018	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
20.12.2018	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Twistringen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 – (100/90) der Stadt Twistringen wurde daraufhin am 01.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig.