

STADT TWISTRINGEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 26-(100/122) „GEWERBEGEBIET SCHLATTÄCKER“

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a BauGB)

Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/122) „Gewerbegebiet Schlattäcker“

Die Stadt Twistringen beabsichtigt mit vorliegender Planung die Erweiterung eines ansässigen gewerblichen Betriebes planungsrechtlich vorzubereiten. Es wird dazu ein Gewerbegebiet (GE), sowie eine Private Grünfläche festgesetzt.

Planungsalternativen

Ein in der angrenzenden Umgebung ansässiger Gewerbebetrieb plant die Erweiterung seines Betriebsstandortes nach Norden. Somit kommen keine anderweitigen Standorte in Frage. Anderweitige Planungsmöglichkeiten für das Vorhaben mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

Maßgebliche Umweltbelange

Gesetzliche Grundlagen - Planungsvorhaben

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

Schutzgut Flora und Fauna

Durch die vorliegende Planung gewerblicher Bauflächen werden unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, was Lebensraum für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt beeinträchtigt. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu werten.

Schutzgut Boden

Die Planung ermöglicht Versiegelungen, wodurch Bodenfunktionen als Lebensraum und Schadstofffilter entfallen. Dies stellt erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung dar.

Schutzgut Wasser, Klima und Luft

Die Planung bereitet Neuversiegelungen vor, was die geringe Grundwasserneubildung weiter reduziert, ohne Oberflächengewässer zu beeinträchtigen. Ein Entwässerungskonzept regelt die gedrosselte Einleitung von Regenwasser in den OOWV-RW-Kanal. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die Umsetzung führt zum Verlust von Freiflächen, Kaltluftklimatops und einer lokalen Erwärmung. Zudem steigt durch mehr LKW-Verkehr der Schadstoffausstoß leicht an. Großräumige Veränderungen sind jedoch nicht erkennbar. Insgesamt sind die Auswirkungen somit nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgut Landschaft

Innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Eine großräumige Veränderung ist nicht zu erwarten, womit die Beeinträchtigung als nicht erheblich im Sinne der Eingriffsregelung prognostiziert wird

Schutzgut Mensch

Die Planung führt zu leicht erhöhten Lärm- und Schadstoffemissionen durch zusätzlichen Verkehr. Gleichzeitig entstehen neue Arbeitsplätze. Es liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vor.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter ersichtlich. Aufgrund der Planung wird landwirtschaftliche Fläche umgenutzt. Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung liegen somit nicht vor.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Zentrale Abwägungsentscheidung

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach **§ 3 Abs. 1 BauGB** erging keine Stellungnahme.

Der Fachdienst Kreisentwicklung – Naturschutz des Landkreises gab den Hinweis, dass die Anforderungen der Eingriffsregelung gem. § 13 ff. BNatSchG sowie des Artenschutzrechts gem. § 44 BNatSchG ordnungsgemäß berücksichtigt werden müssen. Der Hinweis wurde beachtet, und ein Umweltbericht ergänzt, der diese Anforderungen berücksichtigt und abarbeitet.

Vom Fachdienst Kreisentwicklung – Naturschutz wurde der Hinweis hervorgebracht, die Eingrünung in nördlicher Richtung zu erweitern. Der Hinweis wurde nicht beachtet, da die Stadt Twistingen das Gebiet in Zukunft erweitern möchte, und eine Eingrünung zukünftige Erschließungen behindern.

Von Fachdienst Umwelt und Straße – Wasserwirtschaft ist der Hinweis eingegangen, dass ein Oberflächenentwässerungskonzept notwendig ist. Der Hinweis wurde beachtet, ein Konzept wurde erarbeitet und in den Entwurf des Bebauungsplans integriert. Es erfolgt eine Regenrückhaltung mit Drosselabfluss gemäß Abstimmung mit dem OOWV.

Vom Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Brandschutz wurden Hinweise zur notwendigen Löschwassermenge gegeben. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt, die Umsetzung erfolgt in der weiteren Planung.

Vom Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz wurde darauf hingewiesen, dass mit möglichen archäologischen Funden zu rechnen ist und eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, und entsprechende Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen. Eine Empfehlung zur Überprüfung auf Bodendenkmale durch Suchschnitte wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen, jedoch dem Bauherrn überlassen.

Vom Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Immissionsschutz wurde der Hinweis eingebracht, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Der Hinweis wurde beachtet, ein Gutachten erarbeitet, und die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Textliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen wurden aufgenommen.

Vom Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau kam die Empfehlung, den Höhenbezugspunkt für Gebäude zu konkretisieren. Der Hinweis wurde beachtet, der höchste Punkt des Gebäudes wurde als oberster Bezugspunkt definiert.

Vom Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau wurden Hinweise auf redaktionelle Anpassungen in der Begründung gegeben. Der Hinweis wurde beachtet, und die Begründung entsprechend angepasst.

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH ist der Hinweis eingegangen, die Erschließungsmaßnahmen frühzeitig anzukündigen, um einen rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sicherzustellen. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Umsetzungsebene. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden beachtet. Die Begründung wurde um eine Zusammenfassung der Hinweise ergänzt.

Die EWE Netz GmbH hat auf Versorgungsleitungen im Plangebiet hingewiesen und um Schutz dieser gebeten. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Leitungsabfrage ergab, dass sich eine Gasleitung außerhalb des Plangebietes befindet. Der Schutz bestehender Leitungen wird auf Umsetzungsebene beachtet.

Von der Industrie- und Handelskammer Hannover wurden keine Bedenken geäußert, die Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung begrüßt und eine Ausweitung der Planungen nach Norden angeregt. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen wird derzeit nicht verfolgt, da die entsprechenden Flächen nicht verfügbar sind.

Der Ochtumverband (Wasser- und Bodenverband) hat darauf hingewiesen, dass für die Bemessung des Speicherraumes im Entwässerungskonzept eine Abflussspende von maximal 2,0 l/s x ha anzusetzen ist. Der Hinweis wurde beachtet und das Oberflächenentwässerungskonzept entsprechend integriert.

Vom LGLN wurde eine Luftbildauswertung als Maßnahme der Gefahrenerforschung empfohlen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung wird nicht durchgeführt, da Kampfmittelfunde als unwahrscheinlich gelten. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Avacon Netz GmbH hat auf Versorgungsanlagen im Plangebiet hingewiesen und um deren Schutz gebeten. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird auf Umsetzungsebene beachtet. Die Lage der Versorgungsleitungen ist in der Planzeichnung vermerkt.

Von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde darauf hingewiesen, dass eine Vereinbarung zur Anbindung an die K 103 erforderlich ist. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Vereinbarung wird getroffen, sobald der Ausbau des Mittelweges erfolgt ist. Aussagen zur verkehrlichen Frequentierung wurden in die Begründung aufgenommen.

Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurden Hinweise zum Schutzgut Boden gegeben, einschließlich der Empfehlung, dieses in den Umweltbericht aufzunehmen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Stadt priorisiert jedoch die Betriebserweiterung über den Bodenschutz. Weitere Hinweise zu Baugrundverhältnissen wurden beachtet und die Planunterlagen entsprechend ergänzt.

Der OÖWV hat auf Ver- und Entsorgungsbereiche sowie Schutzmaßnahmen hingewiesen. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Zusätzlich wurden Hinweise zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung vorgebracht. Festsetzungen hierzu wurden teilweise umgesetzt, ergänzend wird auf bestehende Regelungen verwiesen.

Von der DB AG wurde mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen, sofern das DB Gelände nicht überplant wird. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde ergänzt, dass Emissionen vom Eisenbahnbetrieb als Immissionen im Plangebiet auftreten können.

Während der öffentlichen Auslegung nach **§ 3 Abs. 2 BauGB** ergingen keine privaten Stellungnahmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** hat der Fachdienst Kreisentwicklung – Naturschutz des Landkreises Diepholz Anmerkungen eingebracht, die zu Anpassungen am Umweltbericht führten. Dabei wurde insbesondere auf die Darstellung und textliche Festsetzung von Ausgleichsflächen hingewiesen. Während die Ausgestaltung der Gewässer im Bericht ergänzt wurde, verzichtete die Stadt Twistringen auf eine kartographische Darstellung in der Planzeichnung, da dies nicht erforderlich ist. Die Aufnahme allgemein üblicher Vermeidungsmaßnahmen in die Planzeichnung wurde abgelehnt, da diese auf Umsetzungsebene beachtet werden. Die Kompensationsmaßnahmen werden fachkundig begleitet, wobei die Aushagerung durch regelmäßige Mahd in den ersten Jahren vorgesehen ist. Ergänzend wurden Pflanzqualität und Pflanzabstände in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Zur Bilanzierung im Umweltbericht wurde die Berechnung der Aufwertung ergänzt. Eine flächenscharfe Zuordnung wurde jedoch nicht vorgenommen, da das zugrunde liegende Flächenkonzept dies nicht vorsieht. Die Hinweise des Fachdienstes Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz betrafen redaktionelle Anpassungen der Begründung, die entsprechend umgesetzt wurden. Hinsichtlich des Brandschutzes stellte man sicher, dass die Löschwasserversorgung im Umkreis von 300 Metern gewährleistet ist. Dies wurde durch Angaben zu nahegelegenen Hydranten dokumentiert. Zudem berücksichtigte man Vorschläge zur Nummerierung der textlichen Festsetzungen und ergänzte Hinweise zum immissionsschutzrechtlichen Nachweis.

Die EWE Netz GmbH wies auf die Lage und den Schutz bestehender Versorgungsleitungen hin. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, und eine Leitungsabfrage bestätigte deren Verlauf. Eine außerhalb des Plangebiets verlaufende Gasleitung wurde nicht in die Bauleitplanung aufgenommen, jedoch wird deren Schutz auf Umsetzungsebene gewährleistet.

Auf mögliche Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb machte die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien aufmerksam. Da das planfestgestellte Gelände der Deutschen Bahn nicht Bestandteil der Planung ist, wurde dies entsprechend dokumentiert. Die Hinweise zu Emissionen flossen in die Planunterlagen ein.

Auch der Ochtrumverband (Wasser- und Bodenverband) gab Empfehlungen ab, die vor allem Schutzabstände und naturnahe Fließgewässerentwicklungen betrafen. Die Schutzabstände werden bei der Umsetzung eingehalten. Zusätzliche Maßnahmen wie die Anlage von Gewässern wurden aus Gründen des Klimaschutzes abgelehnt, da der Boden eine Niedermoorauflage aufweist.

Ein Verweis auf eine frühere Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren wurde vom OOWV aufgegriffen. Diese Abwägung bleibt weiterhin gültig und wurde bestätigt.

Die Avacon Netz GmbH machte auf die Lage von Versorgungsanlagen im Plangebiet aufmerksam und betonte deren Schutzanforderungen. Diese Hinweise wurden in die Planzeichnung integriert und werden bei der Umsetzung beachtet.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) empfahl die Nutzung des NIBIS Kartenservers. Ein entsprechender Verweis findet sich bereits in den Planunterlagen.

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue verwies darauf, dass das Plangebiet außerhalb des Verbandsgebiets liegt, das Oberflächenwasser jedoch in das Verbands-gewässer abgeführt wird. Die Abflussreduzierung auf 2 l/(s*ha) wird eingehalten. Weitere Flächenentwicklungen sind derzeit nicht geplant.

Verfahrensablauf

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

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	26.09.2024
Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	05.10.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	07.10.2024 bis 08.11.2024
Satzungsbeschluss durch den Rat	12.12.2024

Der Bebauungsplan Nr. 26 (100/122) „Gewerbegebiet Schlattäcker“ der Stadt Twistingen wurde daraufhin am **01.04.2025** ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtswirksam.