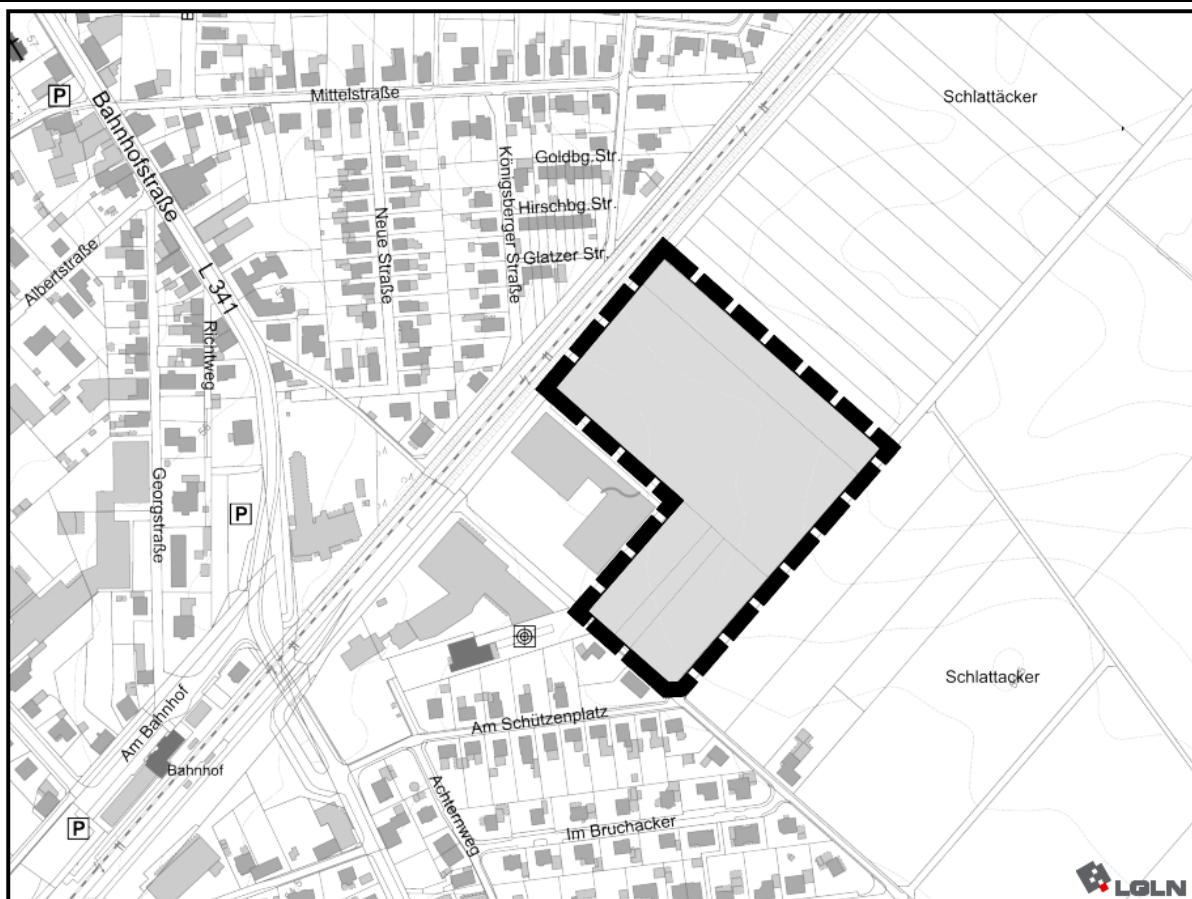


Stadt Twistringen

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 26 (100/122)

„Gewerbegebiet Schlattäcker“



Begründung

Abschrift

Dezember 2024

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1 Einleitung	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	1
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	1
1.5 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte	2
2 Kommunale Planungsgrundlagen	3
2.1 Flächennutzungsplan	3
2.2 Bebauungspläne.....	4
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	5
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
4.1 Belange der Raumordnung.....	8
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	8
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	9
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	10
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes, Denkmalschutz	12
4.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	13
4.7 Belange der Wirtschaft.....	16
4.8 Belange der Landwirtschaft.....	16
4.9 Sicherung von Rohstoffvorkommen.....	16
4.10 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	16
4.11 Oberflächenentwässerung.....	17
4.12 Belange des Verkehrs	18
4.13 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	19
4.14 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge.....	21
4.15 Kampfmittel	22
4.16 Altlasten.....	22
4.17 Belange des Bodens	22
5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	22

5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	23
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	23
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	27
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	27
6	Inhalte der Planung	30
6.1	Art der baulichen Nutzung	30
6.2	Maß der baulichen Nutzung	32
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	32
6.4	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	32
6.5	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	33
6.6	Grünordnungsmaßnahmen	33
6.7	Festsetzungen zum Klimaschutz	34
7	Ergänzende Angaben	35
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	35
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	36
Teil II: Umweltbericht		37
1	Einleitung	37
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	37
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	37
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	42
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet	43
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	43
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	45
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	45
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	45
2.1.2	Fläche und Boden	46
2.1.3	Wasser	46
2.1.4	Klima und Luft	47
2.1.5	Landschaft	47
2.1.6	Mensch	48
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	48
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	48
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	48

2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	49
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	49
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	49
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	50
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	50
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	50
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	50
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	50
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	50
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	51
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	52
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	57
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	57
3	Zusätzliche Angaben	57
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	57
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	58
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	59
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	62
	Anhang zum Umweltbericht.....	63

Anlage:

- DEKRA (2024): Prognose von Schallimmissionen. Bericht Nr. 244-86/A42687/551467899-B01. Entwurf.
- Kördel & Partner (2024): Konzept zur Oberflächenentwässerung für den Bebauungsplan Nr. 26 (100/122) „Gewerbegebiet Schlattäcker“
- NWP (2024): Faunistisches Gutachten zur 30. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Twistringen. Potenzialabschätzung.
- NWP (2024): Faunistisches Gutachten zur 30. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Twistringen. Brutvögel & Amphibien.
- NWP (2022): Konzept für die Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen der Stadt Twistringen im Bereich Diekweg und in Hohnholz

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Ein im Umfeld des vorliegenden Plangebietes ansässiger Gewerbetreibende möchte seine Gewerbeflächen erweitern. Die Erweiterungsabsichten sind mit vorliegendem Planrecht nicht umsetzbar, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig wird. Mit vorliegender Planung beabsichtigt die Stadt Twistringen den Erweiterungswunsch eines ansässigen Gewerbetreibenden im Umfeld des Plangebietes planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/122) sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 67/1, 250/68, 69/3, 69/6 sowie 69/5 der Flur 4 der Gemarkung Twistringen.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Nordosten von dem Flurstück 67/2. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft der Verbindungsweg (auch „Bahnseitenweg“ genannt) zwischen der Sulinger Straße und der Steller Straße, entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ein geschotterter Weg.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches kann der Planzeichnung sowie dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der ca. 3 ha große Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Twistringen. Das Plangebiet selbst wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die östliche und südöstliche Umgebung wird ebenso durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Südwestlich grenzt der Bestandsbetrieb des Spediteurs mit seinen baulichen Anlagen an. Die weitere nördliche und südliche Umgebung wird durch Wohnsiedlungen geprägt.



Abbildung 1: Luftbild mit eingetragenem Geltungsbereich, Quelle: umweltkarten-niedersachsen.de

1.5 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

Zentren- und Nahversorgungskonzept

Für die Stadt Twistringen wurde im Jahr 2019 von Stadt+Handel ein Zentren- und Nahversorgungskonzept¹ erarbeitet. Der Rat der Stadt Twistringen hat dieses Konzept in seiner Sitzung am 29.08.2019 beschlossen. Zielsetzung des Konzeptes ist die Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung. In diesem Konzept sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum Einzelhandel berücksichtigt. Es wurden ebenso übergeordnete Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortschreibung der Einzelhandelsstandorte in Twistringen abgeleitet. Weiterhin ist unter anderem der zentrale Versorgungsbereich räumlich definiert und eine ortstypische Sortimentsliste aufgestellt worden. Aufgrund dessen, dass innerhalb eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO ebenso Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, ist das Zentren- und Nahversorgungskonzept entsprechend zu berücksichtigen. Für die Abwägung der Belange wird auf Kapitel 4.13 verwiesen.

Vergnügungsstättenkonzept

Der Rat der Stadt Twistringen hat das von Stadt+Handel erarbeitete Vergnügungsstättenkonzept in seiner Sitzung am 16.01.2020 beschlossen. Die Zielsetzung dieses Vergnügungsstättenkonzeptes besteht in der Schaffung einer gesamtstädtischen Leitlinie für eine städtebaulich

¹ Stadt+Handel (2019): Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Twistringen.

verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit einer einheitlichen Bewertungsstruktur. Dabei soll das Konzept dabei unterstützen, Ansiedlungswünsche von Vergnügungsstätten so zu lenken, dass möglicherweise von diesen ausgehenden Störpotenziale sowie Konflikte mit anderen Nutzungen zukünftig vermieden werden können. Für die Abwägung der Belange wird auf Kapitel 4.13 verwiesen.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen stellt für das vorliegende Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die östliche Umgebung wird ebenso als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich grenzt die Darstellung einer Eisenbahnschiene an, die weitere nördliche und südliche Umgebung des Plangebietes werden als Wohnbaufläche dargestellt. Die westlich angrenzende Umgebung wird im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

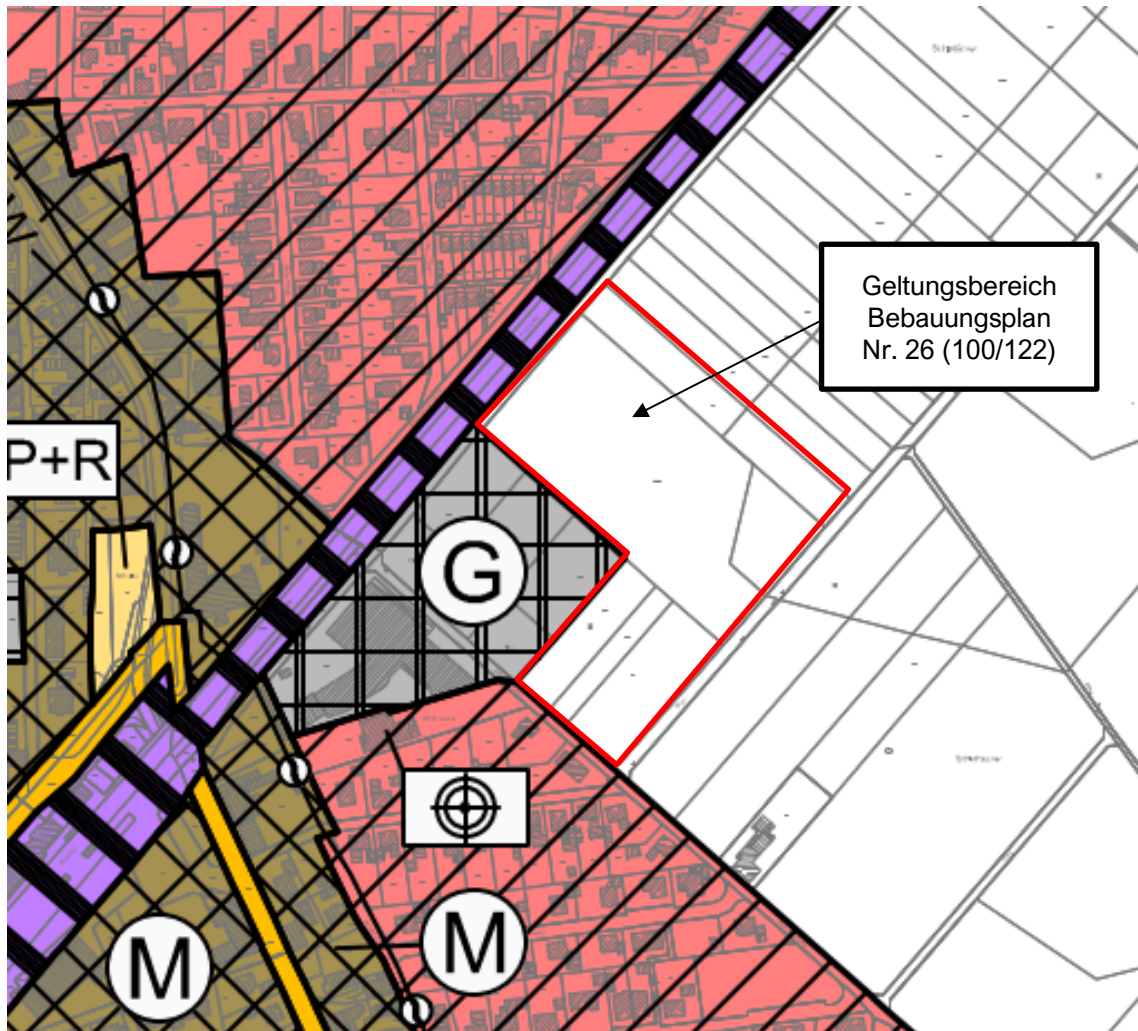


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB hat sich der Bebauungsplan aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren im Zuge der 30. Flächennutzungsplanänderung geändert.

2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst existiert derzeit kein verbindlicher Bauleitplan. Planungsrechtlich ist das Plangebiet demnach als Außenbereich einzustufen und bauliche Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Der westlich angrenzende Bereich wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 26 (100/100) „Scharrendorf Ost II“, rechtskräftig seit 2020, gesichert. Dieser setzt im Südwesten ein Mischgebiet mit maximal drei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,0 fest. Im Mischgebiet gilt eine offene Bauweise und eine Gebäudehöhe von maximal 12 m. Entlang des östlichen Plangebietsrandes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) festgesetzt. Weiterhin beinhaltet die private Grünfläche ein Anpflanzgebot. Auf der Fläche der privaten Grünfläche ist ebenso der Verlauf einer Gasleitung festgesetzt. Der weitere Bereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet festgesetzt, in welchem eine GRZ von 0,8 und eine Gebäudehöhe von maximal 15 m gilt. Die Gebäude dürfen eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Zudem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm.



Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 26 (100/100) "Scharrendorf-Ost II"

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Ein in der angrenzenden Umgebung ansässiger Gewerbebetrieb plant die Erweiterung seines Betriebsstandortes nach Norden. Bei dem bestehenden Gewerbebetrieb handelt es sich um ein Speditionsunternehmen, welches seine Lagerkapazitäten aus betriebswirtschaftlichen Gründen erweitern möchte. Hierfür ist der Bau von neuen Lagerhallen geplant. Eine Erweiterung der Lagerkapazitäten auf dem bisherigen Firmengelände ist aufgrund der Flächenkapazität nicht möglich, sodass lediglich eine Erweiterung nach Norden in Frage kommt.

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich und der Beurteilung von baulichen Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB ist die Erweiterung nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Es ergibt sich ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Stadt Twistringen unterstützt die Erweiterungsabsichten des Gewerbebetriebes und stellt den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 26 (100/122) „Gewerbegebiet Schlattäcker“ auf.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
siehe Kapitel 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Erweiterung eines Gewerbegebietes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Erweiterung eines Gewerbegebietes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	Das Plangebiet befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 4.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Erweiterung eines Gewerbegebietes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 4.6	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.6	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.4	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 4.6	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 4.4 und 4.10	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 4.3	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 4.6	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
	Besagte Gebiete existieren im Plangebiet nicht.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
	Von vorliegender Planung sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
siehe Kapitel 4.7	
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
siehe Kapitel 4.8	Forstwirtschaft: Aufgrund der Lage nicht betroffen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
siehe Kapitel 4.7	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 4.10	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 4.10	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
siehe Kapitel 4.9	
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 4.12	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Besagte Liegenschaften sind im Plangebiet nicht vorhanden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
siehe Kapitel 4.13	
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasserversorgung, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.14	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Erweiterung eines Gewerbegebietes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Erweiterung eines Gewerbegebietes.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.6	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.3	

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz aus 2016 weist der Stadt Twistringen die Funktion eines Grundzentrums mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung aus. Das Plangebiet wird als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials ausgewiesen. Aufgrund dessen, dass es sich bei vorliegender Planung um die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt, die Flächen bereits im Eigentum des Gewerbetreibenden sind und im Stadtgebiet weiterhin ausreichend große und zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen, gewichtet die Stadt Twistringen die Entwicklungsmöglichkeit des Gewerbetreibenden höher als den Belang des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.

Das RROP weist nördlich des Plangebietes den Verlauf eines Vorranggebietes für Hauptbahnstrecke auf.

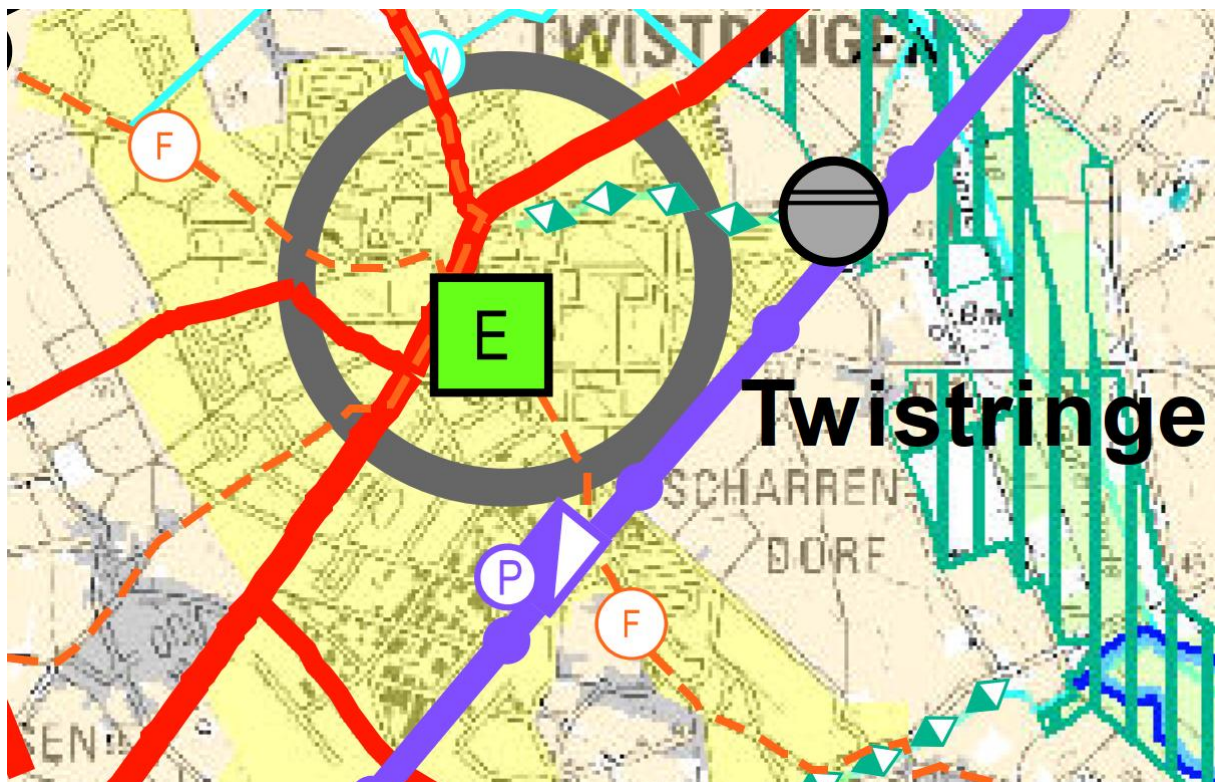


Abbildung 4: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP des Landkreises Diepholz 2016

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Der Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel wird dahingehend Rechnung getragen, dass lediglich die für die Betriebserweiterung benötigten Flächen umgewandelt und in Anspruch genommen werden.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Die zentralen Handlungsfelder auf dem Weg zur Klimaneutralität sind die Steigerung der Energieeffizienz, das Heben von Energieeinsparpotentialen sowie der Ausbau der erneuerbaren Energien. Die nachstehend aufgeführten Festsetzungen/ Maßnahmen können dazu einen wichtigen Beitrag leisten:

- Auf der Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB wird festgesetzt, dass die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig ist. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB kann spätestens seit der Klimaschutznovelle 2011, mit der die den Klimaschutz betreffenden Neuregelungen insbesondere in § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 in das Baugesetzbuch eingeführt wurden, auch aus Gründen des Klimaschutzes genutzt werden. Denn damit ist deutlich gemacht worden, dass die Bauleitplanung auch einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten kann und soll. Um den Ausstoß weiterer Treibhausgase und Schadstoffimmissionen zu vermeiden, ist im gesamten Geltungsbereich der Einsatz fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Wasserversorgung unzulässig. Zu fossilen Brennstoffen zählen insbesondere Kohle, Öl und Gas. Holz und Biomasse gelten dagegen als klimafreundlich, da sich diese Energien stetig erneuern. Ziel der Fest-

setzung ist der Schutz der Umgebung, auch mit seiner Erholungsfunktion für die Bevölkerung, vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes. Schädliche Umwelteinwirkungen betreffen Luftverunreinigungen als Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. Auch der Ausstoß von CO₂ ist demnach als Luftverunreinigung anzusehen. Die Festsetzung wird auch vor dem Hintergrund des globalen Klimaschutzes und der Ziele auf Bundesebene getroffen. Die Stadt Twistringen bewertet die Festsetzung als für private Bauherren zumutbar; Erschließungskosten für das Verlegen von Gasleitungen werden gespart. Bei Neubauten bestehen bereits durch das Energiefachrecht hohe Anforderungen an die Wärmedämmung und an eine energieeffiziente Bauweise. Die Festsetzung bezieht sich nur auf die Wärme- und Wasserversorgung.

Nachstehende Maßnahmen sind geeignet, das Mikroklima positiv zu beeinflussen ein Aufheizen von Flächen insbesondere in den Sommermonaten zu reduzieren und den Oberflächenwasserabfluss zu minimieren:

- PKW-Stellplatzanlagen sind je angefangene 10 Stellplätze mit einem Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.
- Bepflanzung der Anpflanzfläche A1 zwischen der überbaubaren Fläche des Gewerbegebietes und des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens.
- Randliche Eingrünung im Südosten durch eine private Grünfläche mit Anpflanzgebot.

Weitere Maßnahmen zur Einsparung von Treibhausgasemissionen können auf nachgelagerter Planungsebene umgesetzt werden. Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden eine Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz bietet. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Hierzu werden neben städtebaulichen Aspekten ebenso Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen und -emissionen in die Abwägung eingestellt.

Für die Beurteilung des Gewerbe- und Verkehrslärms wurde von der DEKRA ein Schallgutachten erarbeitet, die Ergebnisse werden nachstehend zusammengefasst.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurden Berechnungen mittels gebietstypischer Emissionen durchgeführt. Das schalltechnische Gutachten ist auf Grundlage der Betriebsplanungen erarbeitet worden, welche einen Nachtbetrieb derzeit nicht beabsichtigen. Die Berechnungen haben ergeben, dass gegen die Ausweisung einer Gewerbefläche aus schalltechnischer Sicht

keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, auch wenn die gewerbliche Nutzung insbesondere im Nachtzeitraum schalltechnisch begrenzt ist. Die Stadt Twistringen erachtet die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum jedoch für nicht zielführend, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Nachtbetrieb angestrebt ist. Sollte ein Nachtbetrieb von Nutzungen im Plangebiet beantragt werden, so ist hierfür auf Genehmigungsebene ein immissionsschutzrechtlicher Nachweis erforderlich.

In dem Schallgutachten wurden ebenso die durch den konkreten Betrieb der Erweiterungsplanung zu erwartenden Geräuschimmissionen berechnet. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich am maßgeblichen Immissionsort IO6 eine Zusatzbelastung durch die Erweiterung inkl. konservativer Einrechnung der Immissionen des Bestandsbetriebes mit einem Beurteilungspegel von $L_{r, IO6} = 51 \text{ dB(A)}$ ergibt. Der für ein allgemeines Wohngebiet anzusetzende Immissionsrichtwert der TA Lärm von tags $IRW_{WA,T} = 55 \text{ dB(A)}$ wird damit um mindestens 4 dB unterschritten. Es ist keine relevante Vorbelastung durch andere Betriebe bekannt.

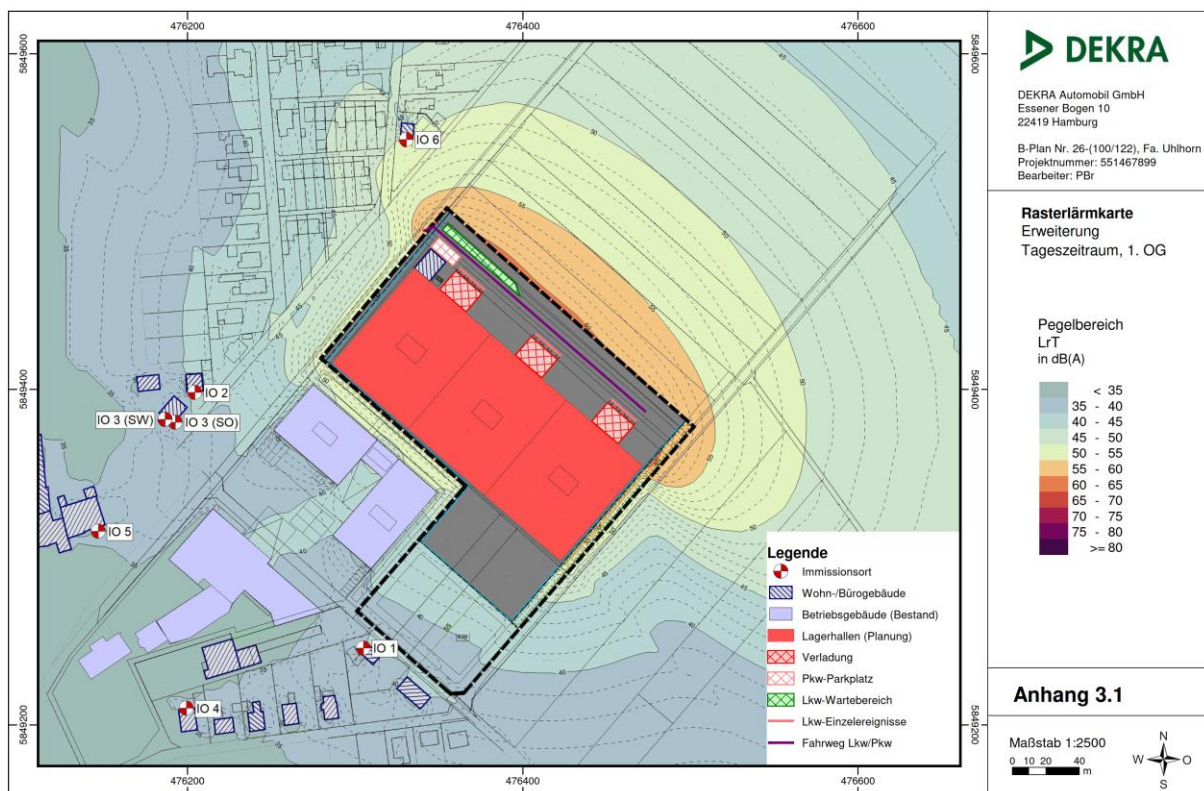


Abbildung 5: Rasterlärmmarte, Erweiterung Tageszeitraum, 1. OG, Quelle: DEKRA 2024: Anhang 3.1.

Schienenlärm

Die Ermittlung der Beurteilungspegel L_r des Schienenlärms erfolgte nach den Bestimmungen der 16. BImSchV. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) für Gewerbegebiete von tags $OW_T = 65 \text{ dB(A)}$ und nachts $OW_N = 55 \text{ dB(A)}$ werden tags im westlichen Teil des Plangebietes und nachts im gesamten Plangebiet überschritten. Die Richtwerte für Gewerbegebiete der Lärmschutz-Richtlinien-StV mit $RW_T = 75 \text{ dB(A)}$ im Tageszeitraum und $RW_N = 65 \text{ dB(A)}$ werden im geplanten Gewerbegebiet tagsüber unterschritten und nachts im westlichen Teil des Plangebietes überschritten. Unzumutbare Wohnverhältnisse aufgrund der Überschreitungen im Nachtzeitraum sind nicht auszuschließen. Im Bebauungsplan sollte daher vorsorglich Betriebsleiterwohnen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für Büroräume, die keine besonders schutzwürdige Schlafnutzung und auch keine Außenwohnbereiche aufweisen, können

Hinterlassenschaften einer intensiv aufgesiedelten, jedoch bislang nur teilweise erschlossenen Kulturlandschaft, in der auch das o.g. Änderungsgebiet liegt. Aufgrund der Lage ist zudem eine siedlungsgünstige Topographie gegeben. Es ist daher mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich der des o.g. Änderungsgebietes bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern bzw. um Planungssicherheit bzgl. des Umfangs der ggf. im Plangebiet notwendigen archäologischen Untersuchungen zu erlangen, wird dem Veranlasser der Planung seitens des Landkreises Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz, empfohlen, im Vorfeld mittels Suchschnitten zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind.

4.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist beinahe vollständig durch landwirtschaftliche Nutzung als Sandacker (AS) geprägt. Wo der Geltungsbereich im Süden an einen Weg (OVW) und die Straße „Alter Kirchweg“ (OVS) grenzt, sind Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM) vorhanden.

Nach Nordosten, Osten und Südosten ist das Plangebiet von weiteren Sandäckern umgeben, im Westen grenzt der Gewerbebetrieb an, der durch die vorliegende Planung erweitert werden soll. Zwischen diesem und dem Geltungsbereich verläuft ein nährstoffreicher Graben (FGR), der von Grünlandstreifen umgeben ist, die aufgrund des Arteninventars als Artenarmes Intensivgrünland (GI) erfasst wurden. Im Nordwesten des Geltungsbereiches liegt ein Teil der „Sullinger Straße“ (OVS).

Auswirkung der Planung, Eingriffsregelung

Ein in der angrenzenden Umgebung ansässiger Gewerbebetrieb plant die Erweiterung seines Betriebsstandortes nach Norden. Bei dem bestehenden Gewerbebetrieb handelt es sich um ein Speditionsunternehmen, welches seine Lagerkapazitäten aus betriebswirtschaftlichen Gründen erweitern möchte. Hierfür ist der Bau von neuen Lagerhallen geplant. Die Stadt Twistringen unterstützt die Erweiterungsabsichten des Gewerbebetriebes und stellt den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 26 (100/122) „Gewerbegebiet Schlattäcker“ auf.

Durch die damit verbundenen Neuversiegelungen und Flächeninanspruchnahmen kommt es zum Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie zur Versiegelung von Boden und damit zum Verlust der Bodenfunktionen.

Somit bereitet die Planung einen Eingriff in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Fläche und Boden vor. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsbedarf von rd. **3.761** Werteinheiten (s. Umweltbericht Kap. 2.3.2). Der Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen soll über die ökologische Aufwertung der Flächen im Bereich Diekweg und in Hohnholz (Gemarkung Abbenhausen, Flur 2, Flurstücke 107/1, 110/2, 110/3, 111/2 und 111/3 sowie Gemarkung Abbenhausen, Flur 16, Flurstücke 61, 66, 67,

68, 97, 98, 255/99 und 101/3) durchgeführt werden. Es können alle erheblichen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Belange des Artenschutzes

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutzprüfung der Umsetzungsebene vorbehalten.

Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 30. Änderung des Flächennutzungsplanes Twistringen wurde eine Potenzialabschätzung des Geltungsbereiches im Hinblick auf die Avifauna² sowie ein faunistisches Gutachten hinsichtlich der Brutvögel und Amphibien³ durchgeführt.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung als Acker können Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie Kiebitz und Feldlerche nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Durch die geringe Größe der Fläche sowie die geringen Abstände zu vertikalen Strukturen und Straßen ist das Vorkommen von bodenbrütenden Vögeln der Offenlandschaften jedoch unwahrscheinlich. Es sind eher störungstolerante Arten zu erwarten. Gehölze sind nicht vorhanden, somit können Potenziale für gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Das faunistische Gutachten hat im Geltungsbereich keine Brutvogelvorkommen festgestellt. Im südlichen und östlichen 200 m Umkreis wurden lediglich Feldlerche, Bachstelze und Wiesen-schafstelze als Brutvogelarten nachgewiesen.

In Hinblick auf Amphibien wurde nur der Grasfrosch als ungefährdete Art festgestellt.

Vorkommen von streng geschützten Arten z.B. der Säugetiere, Farn- und Blütenpflanzen, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche der streng geschützten Arten andererseits, nicht zu erwarten.

Damit stellt sich die Belange des Artenschutzes im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

Grundsätzlich kann es im Zuge der Baufeldfreimachung zur Tötung von Vögeln bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. Dies kann vermieden werden, indem die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10. bis Ende Februar) erfolgt. Auch die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten von Brutvögeln kann durch bauzeitliche Anpassungen hinreichend sicher vermieden werden (s.o.). Zudem ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Offenland-Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Weiterhin sollte als Vermeidungsmaßnahme unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor der Baufeldfreimachung durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

² NWP (2024): Faunistisches Gutachten - 30. FNP-Änderung der Stadt Twistringen – Potenzialabschätzung, 03.03.2024

³ NWP (2024): Faunistisches Gutachten zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 – Brutvögel & Amphibien, 07.09.2024

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich, da ähnliche Habitatstrukturen in Form von weiteren Ackerflächen bestehen.

Weiterhin sollte als Vermeidungsmaßnahme unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor der Baufeldfreimachung durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob wiederkehrend genutzte Niststätten vorhanden sind.

Nach der Fertigstellung des Vorhabens ist durch die Nutzung als Gewerbestandort von keinem signifikant erhöhtem Störpotenzial für die potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten auszugehen. Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung bereits an einen gewissen Störungsgrad durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und den angrenzenden Gewerbebetrieb gewöhnt. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art ist daher unwahrscheinlich.

Natura 2000-Verträglichkeit

Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet „Geestmoor und Klosterbachtal“ (EU-Kennzahl 3118-331), welches sich rund 3,8 km östlich befindet, und das EU-Vogelschutzgebiet „Wietingsmoor“ (EU-Kennzahl 3217-331), welches sich ca. 5,3 km südlich befindet.

Aufgrund der Entfernung, zusätzlichen Strukturen zwischen dem Plangebiet und den FFH-Gebieten und der fehlenden Fernwirkung der Planung, wird eine Verträglichkeit der Planung mit den Zielen des FFH-Gebiets als gegeben angesehen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Schutzgebiet oder nach Naturschutzrecht geschütztes Objekt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Rote Riede“ (LSG DH 00074) befindet sich 750 m östlich des Geltungsbereiches. Aufgrund der großen Distanz und fehlender Fernwirkungen sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet nicht ersichtlich.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Geestmoor-Klosterbachtal und Schlattbeeke“ (NSG HA 00209) befindet sich rund 3,8 km östlich des Plangebietes. Aufgrund der großen Distanz und fehlender Fernwirkungen sind negative Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet nicht ersichtlich.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz (2008) weist für den Geltungsbereich Biotoptypen mit Grundbedeutung aus. Das Zielkonzept „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ und „Grundwasserschonende Nutzung von Ackerflächen in Gebieten mit Nitratauswaschungsrisiko“ vor. Die Planung steht den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

Laut des Landschaftsplanes der Stadt Twistringen (1997) befindet sich der Geltungsbereich im Entwicklungsbereich „Agrarlandschaft südlich von Twistringen zwischen Mörser Graben und Roter Riede/Kuhbach“. Als Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen an Lebensräumen/Biotopen sind „Neuanlage/Pflege von Gehölzstrukturen (Feldgehölze, hecken, Wallhecken, Gehölzstreifen) und Saumstrukturen“, „Erhalt und Entwicklung strukturreicher und naturnaher

Wälder/Waldränder mit standortgerechten Waldgesellschaften“, „Sukzessiver Ersatz standortfremder Gehölze durch einheimische Arten“, „Neuanlage/Ergänzung/Pflege von Alleeen oder Baumreihen“, „Erhalt und Entwicklung von Altbaumbeständen/markanten Einzelbäumen“, „Entwicklung von artenreichem Grünland/Feuchtgrünland soweit vom Standort her möglich (extensive Bewirtschaftung)“, „Entwicklung von Sukzessionsstadien“, „Sicherung und Entwicklung von Ackerrandstreifen/Wegrainen/Säumen“, „Pflege und Entwicklung zum naturnahen Stillgewässer“, „Sicherung landschaftstypischer Siedlungsstrukturen“ und „Keine weitere Bebauung“ genannt. Insofern steht die Planung den Aussagen des Landschaftsplans entgegen. Daher erfolgt an dieser Stelle eine Abwägung zugunsten der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes.

4.7 Belange der Wirtschaft

Mit vorliegendem Bebauungsplan sollen Erweiterungsabsichten eines bestehenden Gewerbebetriebes planungsrechtlich ermöglicht werden.

Mit dieser Betriebserweiterung wird ein positiver Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Twistringen genommen. Mit der Betriebserweiterung kann der Betrieb dem Wettbewerb auf dem Markt gerecht werden und eventuell sogar weitere Arbeitsplätze schaffen. Sofern neue Arbeitsplätze geschaffen werden, wirkt sich dies möglicherweise als pull-Faktor auf die Bevölkerungsbewegungen in der Stadt Twistringen positiv aus.

4.8 Belange der Landwirtschaft

Mit vorliegender Planung werden der Landwirtschaft Flächen entzogen. Hierbei handelt es sich jedoch um Flächen, die bereits im Eigentum des Gewerbetreibenden sind und somit eine freiwillige Flächenaufgabe vorliegt. Im Stadtgebiet sind weiterhin ausreichend große und zusammenliegende Flächen für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung vorhanden.

4.9 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Auskunft aus dem NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) innerhalb des Zuständigkeitsbereiches der Bergbau West. Die Lage innerhalb dieses Gebietes hat auf vorliegende Planung keine Auswirkungen.

4.10 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Trinkwasserschutz, Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet kann durch Netzerweiterung an die Wasserversorgung sowie an die Schmutzwasserentsorgung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen werden.

Der OOWV weist darauf hin, dass der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 **nicht ausreicht**, um die Bebauung druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Es ist eine Druckerhöhungsanlage durch den Kunden in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen, damit an allen Entnahmestellen im Regelfall jederzeit ausreichend Druck zur Verfügung steht.

Die Schutzstreifentrasse der Versorgungsleitungen darf weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Diepholz.

Strom- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann durch eine entsprechende Netzerweiterung der zuständigen Versorgungsträger an das Stromnetz angeschlossen werden.

Die Verlegung von Gasleitungen ist nicht mehr vorgesehen.

Post- und Telekommunikationswesen

Das Plangebiet kann durch eine Netzerweiterung an das Post- und Telekommunikationsnetz angeschlossen werden.

Die Telekom Technik GmbH bittet für einen rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger um eine frühzeitige Anzeige des Beginns und Ablaufes der Erschließungsmaßnahmen.

Löschwasserversorgung

Die notwendige Löschwassermenge im Plangebiet liegt bei 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt.

Im Umkreis von 300 m Luftlinie um den Mittelpunkt des Plangebietes befinden sich drei Hydranten:

1. Unterflurhydrant „Am Schützenplatz 22 / Ecke Alter Kirchweg“:
Leitung: 100 mm Durchmesser, PVC
Gemäß der Stellungnahme des OOWV 48 m³/h als nächstgelegener Hydrant
2. Unterflurhydrant „Sulinger Straße 1“:
Leitung: 200 mm Durchmesser, PVC
3. Unterflurhydrant „Achterweg“:
Leitung: 200 mm Durchmesser, PVC

4.11 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Hierfür wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept⁴ erarbeitet.

Für das Plangebiet ist eine ungedrosselte Einleitung in den OOWV-RW-Kanal nicht möglich, sodass eine Regenrückhaltung mit Einleitung eines Drosselabflusses in den vorhandenen OOWV-RW-Kanal „Alter Kirchweg“ erfolgen muss. Gemäß Abstimmung mit dem OOWV hat

⁴ Kördel & Partner (2024): Konzept für die Oberflächenentwässerung

eine Abflussreduzierung auf den Wert der natürlichen Abflusspende für landwirtschaftliche Flächen von $2l/(s \times ha)$ zu erfolgen. Das hierfür erforderliche Rückhaltevolumen kann auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche untergebracht werden.

Vor Einleitung in den OOWV-RW-Kanal ist das zum Abfluss gelangende Niederschlagswasser entsprechend seiner Flächenart erforderlichenfalls einer Niederschlagswasserbehandlung zuzuführen. Die Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit ist dabei nach DWA-Arbeitsblatt A 102-2 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) durchzuführen.

Vor Herstellung des Anschlusses an den vorhandenen OOWV-RW-Kanal ist seitens des Bauherren Kontakt zum OOWV aufzunehmen und der Anschluss entsprechend zu beantragen.

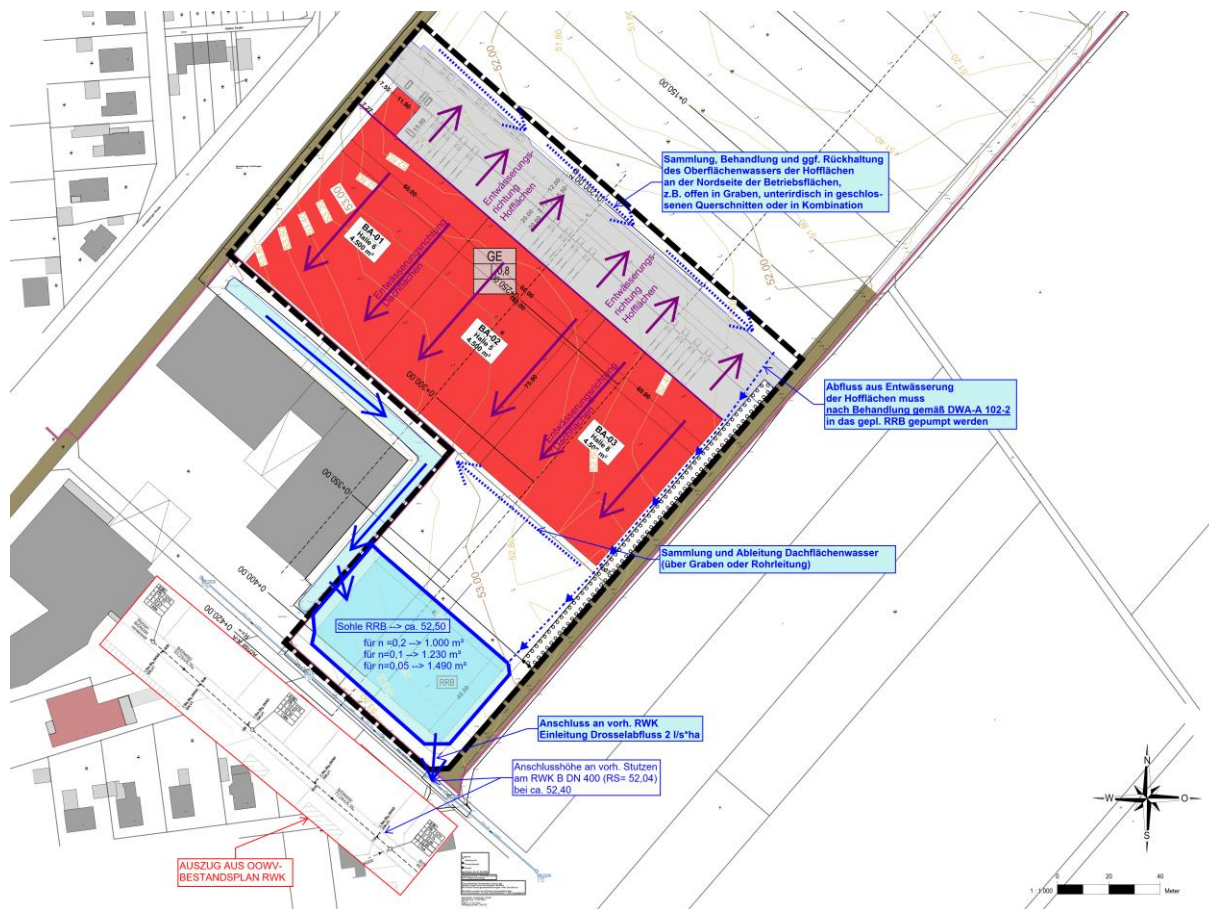


Abbildung 7: Entwässerungsplan, Quelle: Kördel & Partner 2024: 25

4.12 Belange des Verkehrs

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft der Verbindungsweg (auch „Bahnseitenweg“ genannt) zwischen der Sulinger Straße und der Steller Straße, entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ein geschotterter Weg („Mittelweg“). Eine spätere Zufahrt des Plangebietes über den geschotterten Weg ist nur aus Richtung Norden, möglich. Die bisherige Erschließung erfolgt über den Bahnseitenweg in/aus Richtung der Sulinger Straße. Diese Erschließung wird weiter fortgeführt und mittel- bis langfristig durch den Ausbau des „Mittelweges“ ergänzt, welche eine Erschließung in/aus Richtung der Steller Straße ermöglichen wird.

Laut Aussage des Gewerbetreibenden wird von einem Mehrverkehr von 10 bis 20 LKWs pro Tag ausgegangen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinem erheblichen Mehrverkehr kommen wird.

ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle „Twistringen Bahnhof“ sowie der Bahnhof Twistringen befinden sich in fußläufiger Entfernung (ca. 350 m) südwestlich des Plangebietes. Diese Bushaltestelle wird von den Linien 125 und 158 bedient und stellt eine Verbindung nach Diepholz und Sulingen dar. In Richtung Osnabrück verkehren der Regionalexpress (RE 9) und in Richtung Bremen der RE 9 und die Regio-S-Bahn (RS 2).

4.13 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Zentren- und Nahversorgungskonzept (Einzelhandelskonzept)

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Twistringen wird definiert, dass Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen ist und Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorzusehen ist. Weiterhin legt das Einzelhandelskonzept fest, dass Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden kann. Diese Leitlinien werden im vorliegenden Bebauungsplan durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem sowie zentrenrelevantem Sortiment gemäß der im Einzelhandelskonzept definierten Sortimentsliste berücksichtigt.

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baummarktsortiment i. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Erotikartikel
Bettwaren/Matratzen	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Briefmarken und Münzen	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Kinderwagen
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Zeitungen/Zeitschriften	Lampen/Leuchten
Elektrogroßgeräte	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: Zoologischer Bedarf)	Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Elektrokleingeräte		Pflanzen/Samen
Fahrräder und Zubehör		Teppiche (ohne Teppichböden)
Glas/Porzellan/Keramik		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: lebendige Tiere)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		
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		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläutern, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Abbildung 8: Sortimentsliste aus dem Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Twistringen

Vergnügungsstättenkonzept

In dem Vergnügungsstättenkonzept von 2020 wird als grundsätzliches Ziel unter anderem die Freihaltung von Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe und die Vermeidung von Verdrängungseffekten genannt.

Die untenstehende Graphik erläutert die im Konzept empfohlene Vorgehensweise mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten. Im Konzept sind bestimmte Ansiedlungsempfehlungen im Stadtgebiet genannt. Hierzu zählen die Gewerbegebiete „Osterkamp“ und „Am Bahnhof“ der Stadt Twistringen. Für alle Bereiche der Stadt Twistringen, für die keine Ansiedlungsempfehlung ausgesprochen wurde, sind Vergnügungsstätten konsequent mit Ausnahme der Unterarten Freizeit und Erotik auszuschließen. Für die Unterart Freizeit empfiehlt das Konzept eine Einzelfallentscheidung, da Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit keine homogenen, sondern stark variierenden Störpotentiale entfalten können. Die Unterart Erotik wird ebenso

als Einzelfallentscheidung empfohlen, da hier derzeit nur ein geringer Handlungsbedarf herrscht, es bestünde kein nennenswerter Ansiedlungsdruck.

Die Stadt Twistringen berücksichtigt mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes die Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes. Aufgrund dessen, dass konkrete Entwicklungsabsichten des ansässigen Spediteurs bestehen, erachtet die Stadt Twistringen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik und Freizeit an dieser Stelle für nicht angebracht.

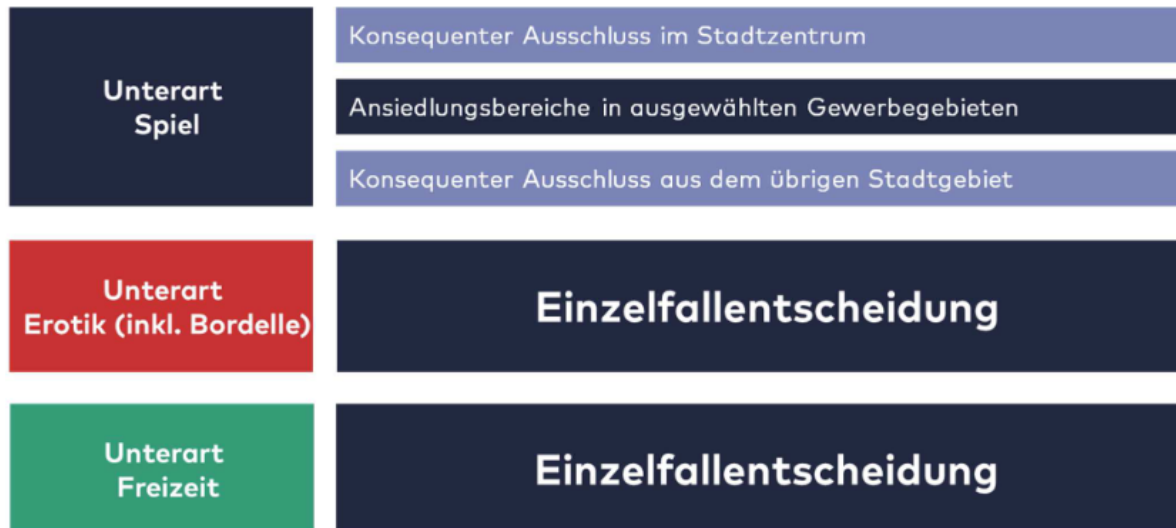


Abbildung 9: Schematische Übersicht über Ansiedlungs- und Ausschlussbereiche für Vergnügungsstätten, Quelle: Stadt+Handel (2020):45

4.14 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})

- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

4.15 Kampfmittel

Der Stadt Twistringen sind bislang keine Kampfmittelfunde im Plangebiet selbst oder in unmittelbarer Umgebung bekannt.

Von der Durchführung einer Luftbildauswertung sieht die Stadt Twistringen auf Ebene der Bauleitplanung ab. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Tatsache, dass es in der Umgebung bislang keine Kampfmittelfunde, sondern nur archäologische Funde gegeben hat, hält die Stadt Twistringen Kampfmittelfunde an dieser Stelle für unwahrscheinlich.

In die Planzeichnung wird der nachstehende allgemeine Hinweis zu Kampfmitteln aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

4.16 Altlasten

Gemäß der Auskunft aus dem NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) befinden sich im Plangebiet selbst sowie in unmittelbarer Umgebung keine Altlasten.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4.17 Belange des Bodens

Für Informationen und Hinweise zu den Baugrundverhältnissen im Plangebiet wird auf den NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Twistringen führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind insgesamt 22 Stellungnahmen, davon elf ohne Bedenken und Hinweise, eingegangen. Die elf Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Diepholz

Der Fachdienst Kreisentwicklung – Naturschutz hat keine Bedenken gegen die Planung, sofern die die Anforderungen der Eingriffsregelung gem. § 13 ff. BNatSchG sowie des Artenschutzrechts gem. § 44 BNatSchG ordnungsgemäß berücksichtigt und abgearbeitet werden.

Der Hinweis wurde beachtet und ein Umweltbericht ergänzt. In diesem werden die Eingriffsregelung gem. § 13 ff. BNatSchG sowie das Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG ordnungsgemäß berücksichtigt und abgearbeitet.

Weiterhin wurde angeregt, die Eingrünung in nördlicher Richtung zu erweitern.

Der Hinweis wurde nicht beachtet. Wie der im Parallelverfahren durchgeführten 30. Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen ist, beabsichtigt die Stadt Twistringen das Gewerbegebiet auf den nördlichen Flächen in Zukunft zu erweitern. Eine Eingrünung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze würde diese Absichten zwar nicht verhindern, stünde jedoch möglichen späteren Erschließungen auf privatem Grund entgegen.

Vom Fachdienst Umwelt und Straße – Wasserwirtschaft hat auf die Notwendigkeit eines Oberflächenentwässerungskonzeptes und die schwache Vorflut hingewiesen.

Der Hinweis wurde beachtet. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, die Ergebnisse wurden im Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Für das Plangebiet ist eine ungedrosselte Einleitung in den OOWV-RW-Kanal nicht möglich, sodass eine Regenrückhaltung mit Einleitung eines Drosselabflusses in den vorhandenen OOWV-RW-Kanal „Alter Kirchweg“ erfolgen muss. Gemäß Abstimmung mit dem OOWV hat eine Abflussreduzierung auf den Wert der natürlichen Abflussspende für landwirtschaftliche Flächen von 2l/(s x ha) zu erfolgen. Das hierfür erforderliche Rückhaltevolumen kann auf der im Bebauungsplan Nr. 26 (100/122) „Gewerbegebiet Schlattäcker“ festgesetzten Fläche untergebracht werden.

Seitens des Fachdienstes Bauordnung und Städtebau – Brandschutz wurden Hinweise zur notwendigen Löschwassermenge gegeben.

Der Hinweis wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Umsetzungsebene beachtet. Die Begründung wurde um entsprechende Hinweise ergänzt.

Vom Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz wurde auf archäologische Funde im benachbarten Wohngebiet hingewiesen. Daher sei mit archäologischen Funden zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich der des o.g. Geltungsbereiches bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10

i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es wurde um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises gebeten.

Der Hinweis wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Umsetzungsebene beachtet. Die Begründung wurde um entsprechende Hinweise ergänzt.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu vermeiden wurde die Überprüfung auf archäologische Bodendenkmale im Plangebiet durch archäologische Suchschnitte empfohlen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Da es sich hier nur um eine Empfehlung des Fachdienstes Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz handelt, ist es dem Bauherrn selber überlassen, ob er im Vorfeld archäologische Suchschnitte durchführen lassen möchte.

Der Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Immissionsschutz konnte aufgrund des fehlenden schalltechnischen Gutachtens keine abschließende Stellungnahme abgeben.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Hier bei wurden ebenso textliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

Seitens des Fachdienstes Bauordnung und Städtebau – Städtebau wurde empfohlen, den Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhe zu konkretisieren.

Der Hinweis wurde beachtet, die textliche Festsetzung wurde dahingehend konkretisiert, dass der höchste Punkt des Gebäudes als oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe definiert wird.

Weitere Hinweise bezogen sich auf redaktionelle Anpassungen in der Begründung.

Der Hinweis wurde beachtet, die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat auf die frühzeitige Ankündigung der Erschließungsmaßnahmen hingewiesen, um einen rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes zu gewährleisten. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Umsetzungsebene.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Umsetzungsebene beachtet. Die Begründung wird um eine Zusammenfassung der entsprechenden Hinweise ergänzt.

EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH hat auf Versorgungsleitungen und -anlagen im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe hingewiesen und um Schutz dieser gebeten. Die weiteren Hinweise bezogen sich auf die Umsetzungsebene.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde eine Leitungsabfrage gestellt. Entlang der nordwestlichen Plangebietsrand verläuft außerhalb des Plangebietes an dem Verbindungsweg / Bahnseitenweg eine Gasleitung. Da sich diese außerhalb des Plangebietes befindet, wird sie im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht gekennzeichnet. Es wird jedoch auf den vorhandenen Hinweis zu den Versorgungsleitungen verwiesen. Der Schutz bestehender Leitungen ist auf Umsetzungsebene zu beachten.

Industrie- und Handelskammer Hannover

Von der IHK wurden keine Bedenken geäußert. Die Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung wurden begrüßt. Die IHK hat angeregt, die Planungen im Sinne einer frühzeitigen Angebotsplanung nach Norden bis zur Steller Straße auszuweiten.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Von einer Erweiterung der Gewerbeflächen sieht die Stadt Twistringen derzeit ab. Die 30. Flächennutzungsplanänderung umfasst bereits mögliche Erweiterungsflächen in Richtung Norden. Die weiteren Flächen bis zur Steller Straße stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt dem freien Markt nicht zur Verfügung, sodass eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle nicht beabsichtigt ist.

Ochtumverband (Wasser- und Bodenverband)

Der Ochtumverband hat darauf hingewiesen, dass für die Bemessung des möglichen Speicherraumes des RRB im Oberflächenentwässerungskonzept eine Abflussspende von $\max q = 2,0 \text{ l/s} \times \text{ha}$ angesetzt werden sollte.

Die Hinweise wurden beachtet. In der Zwischenzeit wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die nebenstehenden Hinweise wurden bei der Erarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzeptes beachtet.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das LGLN hat als Maßnahme der Gefahrenerforschung eine Luftbildauswertung empfohlen. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Umsetzungsebene.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Von der Durchführung einer Luftbildauswertung sieht die Stadt Twistringen auf Ebene der Bauleitplanung ab. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Tatsache, dass es in der Umgebung bislang keine Kampfmittelfunde, sondern nur archäologische Funde gegeben hat, hält die Stadt Twistringen Kampfmittelfunde an dieser Stelle für unwahrscheinlich. Es wurde jedoch ein Hinweis zu möglichen Kampfmittelfunden und dessen Umgang damit in die Planunterlagen aufgenommen.

Avacon Netz GmbH

Die Avacon Netz GmbH hat auf Versorgungsanlagen im Plangebiet hingewiesen und um Schutz dessen gebeten. Die weiteren Hinweise bezogen sich auf die Umsetzungsebene.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Umsetzungsebene beachtet. Es wird auf den bereits vorhandenen Hinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu der Lage der Versorgungsleitungen verwiesen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bestehen gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken, es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Anbindung an die K 103 eine Vereinbarung zwischen der Stadt Twistringen und dem Landkreis Diepholz notwendig sei.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die bisherige Erschließung erfolgt über den Bahnseitenweg in/aus Richtung der Sulinger Straße. Diese Erschließung wird weiter fortgeführt und mittel- bis langfristig durch den Ausbau des „Mittelweges“ ergänzt, welche eine Erschließung in/aus Richtung der Steller Straße ermöglichen wird. Insofern wird eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Landkreis Diepholz und der Stadt Twistringen geschlossen, sobald der Ausbau des „Mittelweges“ erfolgte, welcher eine Erschließung in/aus Richtung der Steller Straße ermöglicht.

Weiterhin wurde darum gebeten, Aussagen zur verkehrlichen Frequentierung in die Begründung aufzunehmen.

Der Hinweis, dass ein Verkehrsgutachten nicht notwendig ist, wurde zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde um Aussagen zur verkehrlichen Frequentierung ergänzt. Laut Aussage des Gewerbetreibenden wird von einem Mehrverkehr von 10 bis 20 LKWs pro Tag ausgegangen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Vom LBEG wurden Hinweise zum Schutzgut Boden und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden hervorgebracht. Es wurde empfohlen, das Schutzgut Boden in den Umweltbericht mit aufzunehmen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. In der Stadt Twistringen stehen für die Betriebserweiterung des ansässigen Gewerbetreibenden keine anderen bereits versiegelten Flächen zur Verfügung. Die Stadt Twistringen gewichtet an dieser Stelle den Wunsch der Betriebserweiterung und die damit einhergehenden positiven Effekte für die Stadt Twistringen höher als den Belang der Bodenschutzklausel, es wird auf Kapitel 4.2 der Begründung verwiesen. Nach dem Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Fläche und Boden gemeinsam ausgeglichen. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf wird dabei nicht abgeleitet, da die Kompensationsmaßnahmen zur Aufwertung des Schutzgutes Boden beitragen.

Weiterhin hat das LBEG für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen im Plangebiet auf den NIBIS Kartenserver verwiesen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird auf Umsetzungsebene beachtet. Die Unterlagen wurden um einen Verweis auf den NIBIS Kartenserver ergänzt.

OOWV

Der OOWV hat auf Ver- und Entsorgungsbereiche im angrenzenden Bereich des Plangebietes und auf die entsprechenden Schutzmaßnahmen hingewiesen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich außerhalb des Plangebietes. Auf nachgelagerter Umsetzungsebene wird der Schutz der Leitungen sichergestellt. Die Unterlagen enthalten bereits einen Verweis auf die Erkundungspflicht zur Lage der Versorgungsleitungen vor Baubeginn.

Weiterhin wurden Hinweise zur Versorgungssicherheit, insbesondere dem Versorgungsdruck und der Löschwasserversorgung hervorgebracht. Zudem wurden von dem OOWV Hinweise zur Entsorgungssicherheit, insbesondere dem Schmutzwasser und der Oberflächenentwässerung hervorgebracht.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Umsetzungsebene beachtet. Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wurden Hinweise zum Anschluss an das Regenwasserkanalnetz gegeben.

Die Hinweise wurden beachtet. In der Zwischenzeit wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die nebenstehenden Hinweise wurden bei der Erarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzeptes beachtet.

Der OOWV hat ebenso Anregungen hervorgebracht, die sich auf eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung beziehen. Dabei wurde unter anderem angeregt, Festsetzungen zur Dachbegrünung aufzunehmen und Pflanzvorgaben für die nicht überbauten Grundstücksflächen vorzugeben. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Umsetzungsebene.

In Bezug auf die Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen wird auf die NBauO verwiesen. Die Stadt Twistringen erachtet diese Regelung für ausreichend. Ferner wird angemerkt, dass der Bebauungsplan ein Pflanzgebot für den Grünstreifen und die Anlage von PKW-Stellplatzanlagen beinhaltet.

DB AG – DB Immobilien

Sofern das planfestgestellte DB Gelände mit vorliegender Planung nicht überplant wird, bestehen seitens der DB AG – DB Immobilien keine Bedenken gegen vorliegende Planung.

Es ist korrekt, dass das planfestgestellte DB Gelände nicht Bestandteil vorliegender Planung ist.

Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass von dem Eisenbahnbetrieb Emissionen ausgehen, welche im Plangebiet als Immissionen aufgenommen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind insgesamt 21 Stellungnahmen, davon 13 ohne Hinweise und Bedenken, eingegangen. Die acht Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Diepholz

Der Fachdienst Kreisentwicklung – Naturschutz hat verschiedene Hinweise zum Umweltbericht gegeben und um Anpassung entsprechender Aussagen gebeten. Weiterhin wurden Hinweise zu den Ausgleichsflächen hervorgebracht. Diese seien kartographisch darzustellen, in die Planzeichnung zu übernehmen und textlich festzusetzen.

Der Anregung wird gefolgt und die Ausgestaltung der Gewässer im Umweltbericht ergänzt. Eine kartografische Darstellung der Ausgleichsflächen in der Planzeichnung ist nicht vorgeschrieben, weshalb die Stadt Twistringen darauf verzichtet.

Ferner wurde die Aufnahme einer Vermeidungsmaßnahme als Hinweis in die Planzeichnung angeregt.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich um allgemein übliche Vermeidungsmaßnahmen, die auf der Umsetzungsebene beachtet werden. Die Gemeinde hält eine Aufführung in der Planzeichnung daher nicht für notwendig.

Die weiteren Hinweise bezogen sich die fachkundige Begleitung der Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen und zur Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen.

Der Anregung wird gefolgt und die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen sichergestellt und begleitet. Im Konzept zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtungen ist die Aushagerung der Fläche bereits vorgesehen. Dies soll durch eine mehrmalige Mahd pro Jahr in den ersten Jahren erzielt werden.

Ferner wurde um Ergänzung der Pflanzqualität und den Pflanzabständen in der textlichen Festsetzung Nr. 5 gebeten.

Der Anregung wird gefolgt und Angaben zu den Qualitäten und Pflanzabständen ergänzt.

Ebenso wurden Hinweise zur Bilanzierung im Umweltbericht hervorgebracht.

Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Es wird die Berechnung der Aufwertung im Umweltbericht ergänzt. Eine flächenscharfe Zuordnung wird nicht vorgenommen, da es sich um ein Flächenkonzept handelt, das eine flächenscharfe Zuordnung der Maßnahmen nicht vorsieht. Dieses Konzept ist bereits mit dem Landkreis Diepholz abgestimmt. Es wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Der Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz hat keine denkmalpflegerischen Bedenken gegen die Planung. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass eine Umsetzung der Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB noch nicht erfolgte. Hier sei wie in der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Hinweisen, Punkt 2, der Satzanfang „Im Verlauf der Erschließung des Änderungsgebietes ist daher“ durch „Es ist“ zu ersetzen.

Die Hinweise wurden beachtet, die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Aus Sicht des Fachdienstes Bauordnung und Städtebau – Brandschutz bestehen gegen die Planung keine Bedenken, sofern die Grundversorgung mit Löschwasser (96 m³/h) für die Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m bereitgestellt werden kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet. Im Umkreis von 300 m Luftlinie um den Mittelpunkt des Plangebietes befinden sich drei Hydranten:

4. Unterflurhydrant „Am Schützenplatz 22 / Ecke Alter Kirchweg“:

Leitung: 100 mm Durchmesser, PVC

Gemäß der Stellungnahme des OOWV 48 m³/h als nächstgelegener Hydrant

5. Unterflurhydrant „Sulinger Straße 1“:

Leitung: 200 mm Durchmesser, PVC

6. Unterflurhydrant „Achterweg“:

Leitung: 200 mm Durchmesser, PVC

Die Begründung wird um entsprechende Angaben ergänzt. Insofern wird der Grundschutz für die vorliegende Planung gewährleistet sein.

Der Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, jedoch Hinweise zur Form gegeben. Diese bezogen sich auf die Nummerierung der textlichen Festsetzungen.

Die Hinweise werden beachtet, die Nummerierung der textlichen Festsetzungen wird redaktionell angepasst.

Vom Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Immissionsschutz wurden Hinweise zum vorliegenden schalltechnischen Gutachten gegeben. Diese bezogen sich insbesondere auf die angesetzten Vorbelastungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unter Abschnitt 5.3 der schalltechnischen Untersuchung wird die Vorbelastungs-Situation beschrieben. Der Tabelle 2 in Abschnitt 6.4 der schalltechnischen Untersuchung wird dies dann durch Zahlen unterlegt. Am maßgeblichen Immissionsort IO 6 gibt es keine relevante Vorbelastung. An den sonstigen Immissionsorten werden durch die Erweiterung selbst Beurteilungspegel hervorgerufen, die die Immissionsrichtwerte um mehr als 15 dB unterschreiten (Spalte Erweiterung). Die Zusatzbelastung des Gesamtbetriebes wird an diesen Immissionsorten im Vergleich zur Ist-Situation nicht erhöht (Vergleich Spalte Bestand mit Spalte Zusatzbelastung Gesamt).

Die Aufnahme eines Hinweises zum immissionsschutzrechtlichen Nachweis im Genehmigungsverfahren wurde angeregt.

Der Hinweis wird beachtet, es wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.

EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH hat auf bestehende Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE Netz GmbH im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe hingewiesen und um Schutz dieser gebeten. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Umsetzungsebene.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Umsetzungsebene beachtet. Es wurde eine Leitungsabfrage gestellt. Entlang des nordwestlichen Plangebietsrandes verläuft außerhalb des Plangebietes an dem Verbindungsweg / Bahnseitenweg eine Gasleitung. Da sich diese außerhalb des Plangebietes befindet, wird sie im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht gekennzeichnet. Es wird jedoch auf den vorhandenen Hinweis zu den Versorgungsleitungen verwiesen. Der Schutz bestehender Leitungen ist auf Umsetzungsebene zu beachten.

Deutsche Bahn AG – DB Immobilien

Die Deutsche Bahn AG hat darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb entsprechende Emissionen entstehen können. Zudem geht die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien davon aus, dass das planfestgestellte DB-Gelände nicht überplant wird.

Es ist korrekt, dass das planfestgestellte DB Gelände nicht Bestandteil vorliegender Planung ist. Die Planunterlagen werden entsprechend um den Hinweis zu den Emissionen ergänzt.

Ochtumverband (Wasser- und Bodenverband)

Der Ochtumverband (Wasser- und Bodenverband) hat Hinweise zur Ausgleichsfläche gegeben. Diese bezogen sich auf einzuhaltende Schutzabstände und auf mögliche Maßnahmen der naturnahen Fließgewässerentwicklung.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und der Abstand wird bei Umsetzung der Maßnahmen berücksichtigt. Auf die Anlage von Gewässern oder Mäandern wird jedoch aus Gründen des Klimaschutzes verzichtet, da der Boden eine Niedermoorauflage aufweist.

OOWV

Der OOWV hat auf die Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, es wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 14.05.2024 verwiesen. Diese wird aufrechterhalten.

Avacon Netz GmbH

Die Avacon Netz GmbH hat auf Versorgungsanlagen im Plangebiet und dessen Schutzanforderungen hingewiesen. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Umsetzungsebene.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Umsetzungsebene beachtet. Es wird auf den bereits vorhandenen Hinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu der Lage der Versorgungsleitungen verwiesen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Das LBEG hat auf den NIBIS Kartenserver hingewiesen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, ein entsprechender Verweis auf den NIBIS Kartenserver findet sich bereits in der Begründung.

Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet außerhalb des Verbandsgebietes befindet. Es handelt sich jedoch um ein Gebiet, welches das Oberflächenwasser über Rückhaltemaßnahmen in das Verbandsgewässer „Kuhbach“ abführt. Die angesetzte Abflussreduzierung auf $2l/(s*ha)$ ist einzuhalten. Eine weitere Entwicklung von Flächen, die ebenso in das Verbandsgewässer einleiten, wird abgelehnt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet. Bislang sind keine weiteren Erweiterungsabsichten von Flächen bekannt, die außerhalb des Verbandsgebietes des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue liegen und deren Oberflächenwasser jedoch in die Gewässer des Verbandes abgeführt werden sollen.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem sowie zentrenrelevantem Sortiment gemäß nachstehender Sortimentsliste unzulässig sind. Der Ausschluss wird als Ergebnis des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Twistringen vorgenommen.

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baummarktsortiment i. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Erotikartikel
Bettwaren/Matratzen	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Briefmarken und Münzen	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Kinderwagen
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Zeitungen/Zeitschriften	Lampen/Leuchten
Elektrogroßgeräte	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: Zoologischer Bedarf)	Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Elektrokleingeräte		Pflanzen/Samen
Fahrräder und Zubehör		Teppiche (ohne Teppichböden)
Glas/Porzellan/Keramik		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: lebendige Tiere)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		
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		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläutern, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Abbildung 10: Sortimentsliste aus dem Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Twistringen

Weiterhin wird festgesetzt, dass Versammlungsstätten, die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, in dem Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig sind. Für vorgenannte Nutzungen stehen andere Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung. In der vorliegenden Planung sollen die Flächen für die Erweiterung des Speditionsunternehmens vorgehalten werden.

Zudem werden in dem Gewerbegebiet Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nutzungsform ausgeschlossen. Hierfür stehen an anderer Stelle des Stadtgebietes Flächen zur Verfügung. Die vorliegenden Flächen sollen Entwicklungen für bestehende Gewerbebetriebe ermöglichen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe) nicht zulässig sind. Von dem Ausschluss ausgenommen sind Handwerksbetriebe (z.B. Metzger). Weiterhin werden Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 Abs. 1 Satz 1

Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie gewerbliche Tierhaltungsanlagen ausgeschlossen. Der Ausschluss der genannten Nutzungen erfolgt aufgrund der mit der Nutzung einhergehenden Emissionen.

Zudem werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in dem Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO für nicht zulässig deklariert. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird in Anlehnung an der Vergnügungsstättenkonzept vorgenommen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 26 (100/100) „Scharrendorf Ost II“, auf dessen Flächen sich der Bestandsbetrieb, welcher nun erweitern möchte, entwickelt hat. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Um dem Gewerbebetrieb eine bestmögliche Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen, wurde die in § 17 BauNVO definierte Orientierungswert von 0,8 für Gewerbegebiete herangezogen.

In Anlehnung an die Bestandsgebäude und die Festsetzungen aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 26 (100/100) „Scharrendorf Ost II“ wird eine Gebäudehöhe von 15,00 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß und darf nicht überschritten werden. Das Maß gilt ab Oberkante der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche (nächstliegender Punkt zum Gebäude) bis zur Oberkante der Dachhaut. Der höchste Punkt des Gebäudes ist der oberste Bezugspunkt der Gebäudehöhe. Die nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzte Gebäudehöhe kann für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o.ä. überschritten werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen sind in dem Gewerbegebiet mit einem Abstand von 2 m zum Verbindungsweg (auch „Bahnseitenweg“ genannt) zwischen der Sulinger Straße und der Steller Straße festgesetzt. Dieser Abstand wurde in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 26 (100/100) „Scharrendorf Ost II“, getroffen. Zum geschotterten Weg entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist der Abstand der Baugrenze mit 5 m festgesetzt. Im Süden ist die Baugrenze mit einem Abstand von 55 m zur Straße „Alter Kirchweg“ festgesetzt, um dem Regenrückhaltebecken entsprechend gerecht zu werden. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wurde auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet, um spätere Entwicklungsmöglichkeiten nutzen zu können.

Für die bestmögliche Ausnutzung der Gebäude wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit der Abweichung, dass bauliche Anlagen die Länge von 50 m überschreiten dürfen.

6.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Um ein geordnetes Straßenbild zu ermöglichen und Sichtbeziehungen beizubehalten, wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig sind. Davon ausgenommen sind Zufahrten und Zuwegungen sowie Einfriedungen.

6.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in dem Bebauungsplan textliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei Neubauten oder Sanierungen von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

- a. Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zugrunde zu legen.
- b. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;
L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB} \quad \text{für Büroräume und Ähnliches.}$$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß Din 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

6.6 Grünordnungsmaßnahmen

Zur randlichen Eingrünung wird entlang des geschotterten Weges an der südöstlichen Plangebietsgrenze eine 5,00 m breite private Grünfläche mit einer Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

- A1: Zu verwenden sind Sträucher (2x verpflanzte Ware) und Laubbäume (Stammumfang 14-16 cm). Die Anpflanzung ist soweit möglich lochversetzt mit einem Pflanzabstand von 1,5 m (Sträucher und Reihen) bzw. 10 m (Bäume) anzulegen. Bei Abgang sind sie artgleich und spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

- A2: Zu verwenden sind Sträucher (2x verpflanzte Ware) und Laubbäume (Stammumfang 14-16 cm). Die Pflanzung erfolgt im Reihenversatz in Lochpflanzung in Pflanzabständen von ca. 1,5 m. Bäume sind mittig in Pflanzabständen von ca. 6 m zu setzen. Bei Abgang sind sie artgleich und spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Baum
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Baum
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	Baum
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Baum
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baum
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Baum
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Cornel-Kirsche	<i>Cornus mas</i>	Strauch
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>	Strauch
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch
Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthatica</i>	Strauch
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Strauch
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Strauch

Weiterhin ist im Süden des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

6.7 Festsetzungen zum Klimaschutz

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden Festsetzungen zum Ausschluss fossiler Brennstoffe getroffen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB wird festgesetzt, dass die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig ist. Davon ausgenommen ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst. Mit dieser Festsetzung soll dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden und auf eine Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärme- und Warmwasserversorgung gezielt werden.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 29.949 m² auf.

Gesamter Geltungsbereich	29.949 m²
Gewerbegebiet	24.944 m²
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.223 m ²
Private Grünfläche	5.005 m²
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	719 m ²
Davon Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“	4.286 m ²

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

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

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 26 (100/122) „Gewerbegebiet Schlattäcker“ beigefügt.

Twistringen, den 10.03.2025

gez. J. Bley (Siegel)
Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Ein in der angrenzenden Umgebung ansässiger Gewerbebetrieb plant die Erweiterung seines Betriebsstandortes nach Norden. Bei dem bestehenden Gewerbebetrieb handelt es sich um ein Speditionsunternehmen, welches seine Lagerkapazitäten aus betriebswirtschaftlichen Gründen erweitern möchte. Hierfür ist der Bau von neuen Lagerhallen geplant. Eine Erweiterung der Lagerkapazitäten auf dem bisherigen Firmengelände ist aufgrund der Flächenkapazität nicht möglich, sodass lediglich eine Erweiterung nach Norden in Frage kommt.

Die Stadt Twistringen unterstützt die Erweiterungsabsichten des Gewerbebetriebes und stellt den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 26 (100/122) „Gewerbegebiet Schlattäcker“ auf.

Insgesamt trifft der Bebauungsplan die folgenden Flächenfestsetzungen:

Gesamter Geltungsbereich	29.949 m²
Gewerbegebiet	24.944 m ²
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.223 m ²
Private Grünfläche	5.005 m ²
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	719 m ²
Davon Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“	4.286 m ²

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Industriegebiets eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Die Gebäudehöhe wird im Industriegebiet auf 15 m festgesetzt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Ein in der angrenzenden Umgebung ansässiger Gewerbebetrieb plant die Erweiterung seines Betriebsstandortes nach Norden. Hierfür ist der Bau von neuen Lagerhallen geplant.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Hierzu werden neben städtebaulichen Aspekten ebenso Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen und -emissionen in die Abwägung eingestellt.

Für die Beurteilung des Gewerbe- und Verkehrslärms wurde von der DEKRA ein Schallgutachten erarbeitet.⁵ Die Berechnungen hinsichtlich des Gewerbelärms haben ergeben, dass gegen die Ausweisung einer Gewerbefläche aus schalltechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, auch wenn die gewerbliche Nutzung insbesondere im Nachtzeitraum schalltechnisch begrenzt ist. Die Stadt Twistringen verzichtet auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Nachtbetrieb angestrebt ist. Sollte ein Nachtbetrieb von Nutzungen im Plangebiet beantragt werden, so ist hierfür auf Genehmigungsebene ein immissionsschutzrechtlicher Nachweis erforderlich. Die durch den konkreten Betrieb der Erweiterungsplanung zu erwartenden Geräuschimmissionen tagsüber bleiben unter dem für ein allgemeines Wohngebiet anzusetzenden Immissionsrichtwertes der TA Lärm.

Unzumutbare Wohnverhältnisse aufgrund der Überschreitungen durch Schienenlärm im Nachtzeitraum sind nicht auszuschließen. Im Bebauungsplan sollte daher vorsorglich Betriebsleiterwohnen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für Büroräume können gesunde Arbeitsverhältnisse durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erzielt werden. Hierzu sind Festsetzungen in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln / Lärmpegelbereichen erforderlich. Es ergeben sich für Bürogebäude im Plangebiet die Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV bis VI. Es wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Im Plangebiet und angrenzend sind keine Baudenkmäler vorhanden und derzeit keine archäologischen Fundstellen bekannt. Die Planung entspricht diesen Zielen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes werden durch die Planung keine der genannten Belange beeinträchtigt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

⁵ DEKRA (2024): Prognose von Schallimmissionen Bericht-Nr. 244-86/A42687/551467899-B01

Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet „Geestmoor und Klosterbachtal“ (EU-Kennzahl 3118-331), welches sich rund 3,8 km östlich befindet, und das EU-Vogelschutzgebiet „Wietingsmoor“ (EU-Kennzahl 3217-331), welches sich ca. 5,3 km südlich befindet.

Aufgrund der Entfernung, zusätzlichen Strukturen zwischen dem Plangebiet und den FFH-Gebieten und der fehlenden Fernwirkung der Planung, wird eine Verträglichkeit der Planung mit den Zielen des FFH-Gebiets als gegeben angesehen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

Berücksichtigung der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel (s. Teil I der Begründung, Kap. 4.2)

Der Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel wird dahingehend Rechnung getragen, dass lediglich die für die Betriebserweiterung benötigten Flächen umgewandelt und in Anspruch genommen werden. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist in diesem Fall unvermeidlich, da für die Erweiterung des angrenzenden Gewerbebetriebes keine Alternativflächen zur Verfügung stehen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]

Berücksichtigung des Klimaschutzes (s. Teil I der Begründung, Kap. 4.3)

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird insofern Rechnung getragen, als dass

- die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig ist. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

Nachstehende Maßnahmen sind geeignet, das Mikroklima positiv zu beeinflussen ein Aufheizen von Flächen insbesondere in den Sommermonaten zu reduzieren und den Oberflächenwasserabfluss zu minimieren:

- PKW-Stellplatzanlagen sind je angefangene 10 Stellplätze mit einem Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.
- Randliche Eingrünung im Südosten durch eine private Grünfläche mit Anpflanzgebot.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, die durch die vorliegende Planung versiegelt werden. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung, die kompensiert werden müssen.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Schutzgebiet oder nach Naturschutzrecht geschütztes Objekt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Rote Riede“ (LSG DH 00074) befindet sich 750 m östlich des Geltungsbereiches. Aufgrund der großen Distanz und fehlender Fernwirkungen sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet nicht ersichtlich.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Geestmoor-Klosterbachtal und Schlattbeeke“ (NSG HA 00209) befindet sich rund 3,8 km östlich des Plangebietes. Aufgrund der großen Distanz und fehlender Fernwirkungen sind negative Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet nicht ersichtlich.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Von der gewerblichen Nutzung sind Lärm- und Schadstoffimmissionen anzunehmen. Entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in dem Bebauungsplan textliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Durch die Planung werden Neuversiegelungen bisher unversiegelter Böden vorbereitet, wodurch diese ihre Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verlieren. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu werten.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Das gesamte Niederschlagwasser der befestigten Flächen soll im festgesetzte Regenrückhaltebecken im Süden zurückgehalten und gedrosselt in den OOWV-RW-Kanal „Alter Kirchweg“ geleitet werden.⁶ Falls erforderlich, wird das Regenwasser vor der Einleitung behandelt.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz (2008) weist für den Geltungsbereich Biotoptypen mit Grundbedeutung aus. Das Zielkonzept „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ und „Grundwasserschonende Nutzung von Ackerflächen in Gebieten mit Nitratauswaschungsrisiko“ vor. Die Planung steht den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

Laut des Landschaftsplanes der Stadt Twistringen (1997) befindet sich der Geltungsbereich im Entwicklungsbereich „Agrarlandschaft südlich von Twistringen zwischen Mörser Graben und Roter Riede/Kuhbach“. Als Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen an Lebensräumen/Biotopen sind „Neuanlage/Pflege von Gehölzstrukturen (Feldgehölze, hecken, Wallhecken, Gehölzstreifen) und Saumstrukturen“, „Erhalt und Entwicklung strukturreicher und naturnaher Wälder/Waldränder mit standortgerechten Waldgesellschaften“, „Sukzessiver Ersatz standortfremder Gehölze durch einheimische Arten“, „Neuanlage/Ergänzung/Pflege von Alleen oder Baumreihen“, „Erhalt und Entwicklung von Altbaumbeständen/markanten Einzelbäumen“, „Entwicklung von artenreichem Grünland/Feuchtgrünland soweit vom Standort her möglich (extensive Bewirtschaftung)“, „Entwicklung von Sukzessionsstadien“, „Sicherung und Entwicklung von Ackerrandstreifen/Wegrainen/Säumen“, „Pflege und Entwicklung zum naturnahen Stillgewässer“, „Sicherung landschaftstypischer Siedlungsstrukturen“ und „Keine weitere Bebauung“. Insofern steht die Planung den Aussagen des Landschaftsplans entgegen. Daher erfolgt an dieser Stelle eine Abwägung zugunsten der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes.

Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz aus 2016 weist der Stadt Twistringen die Funktion eines Grundzentrums mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung aus. Das Plangebiet wird als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials ausgewiesen. Aufgrund dessen, dass es sich bei vorliegender Planung um die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt, die Flächen bereits im Eigentum des Gewerbetreibenden sind und im Stadtgebiet weiterhin ausreichend große und zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen, gewichtet die Stadt Twistringen die

⁶ Kördel & Partner (2024): Stadt Twistringen – Bebauungsplan Nr. 26-(100/122) „Gewerbegebiet Schlattäcker“ (Uhlhorn Logistik) - Konzept für die Oberflächenentwässerung

Entwicklungsmöglichkeit des Gewerbetreibenden höher als den Belang des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, 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 (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁷, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die*

⁷ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind

3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 30. Änderung des Flächennutzungsplanes Twistringen wurde eine Potenzialabschätzung des Geltungsbereiches im Hinblick auf die Avifauna⁸ sowie ein faunistisches Gutachten hinsichtlich der Brutvögel und Amphibien⁹ durchgeführt.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung als Acker können Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie Kiebitz und Feldlerche nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Durch die geringe Größe der Fläche sowie die geringen Abstände zu vertikalen Strukturen und Straßen ist das Vorkommen von bodenbrütenden Vögeln der Offenlandschaften jedoch unwahrscheinlich. Es sind eher störungstolerante Arten zu erwarten. Gehölze sind nicht vorhanden, somit können Potenziale für gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Das faunistische Gutachten hat im Geltungsbereich keine Brutvogelvorkommen festgestellt. Im südlichen und östlichen 200 m Umkreis wurden lediglich Feldlerche, Bachstelze und Wiesen-schafstelze als Brutvogelarten nachgewiesen.

In Hinblick auf Amphibien wurde nur der Grasfrosch als ungefährdete Art festgestellt.

Vorkommen von streng geschützten Arten z.B. der Säugetiere, Farn- und Blütenpflanzen, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumsprüche der streng geschützten Arten andererseits, nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Grundsätzlich kann es im Zuge der Baufeldfreimachung zur Tötung von Vögeln bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. Dies kann vermieden werden, indem die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10. bis Ende Februar) erfolgt.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist unmittelbar vor der Baufeldfreimachung durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob eine Nutzung durch Vögel gegeben ist. Sollte

⁸ NWP (2024): Faunistisches Gutachten - 30. FNP-Änderung der Stadt Twistringen – Potenzialabschätzung, 03.03.2024

⁹ NWP (2024): Faunistisches Gutachten zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 – Brutvögel & Amphibien, 07.09.2024

dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG):

Im artenschutzrechtlichen Sinne liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich, da ähnliche Habitatstrukturen in Form von weiteren Ackerflächen bestehen.

Nach der Fertigstellung des Vorhabens ist durch die gewerbliche Nutzung von keinem signifikant erhöhtem Störpotenzial für die potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten auszugehen. Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung bereits an einen gewissen Störungsgrad durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und die angrenzenden Gewerbebetriebe gewöhnt. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art ist daher unwahrscheinlich.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt. Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des §44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) ist gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch bauzeitliche Anpassungen hinreichend sicher vermieden werden. Weiterhin sollte als Vermeidungsmaßnahme unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor der Baufeldfreimachung durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob wiederkehrend genutzte Niststätten vorhanden sind.

Fazit

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und ggf. notwendiger Artenschutzmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Damit ist hier auf der Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels¹⁰ erfasst. Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 30. Änderung des Flächennutzungsplanes Twistringen wurde eine Potenzialabschätzung des Geltungsbereiches im Hinblick auf die Avifauna¹¹ sowie ein faunistisches Gutachten hinsichtlich der Brutvögel und Amphibien¹² durchgeführt.

Derzeitiger Zustand

Pflanzen:

Das Plangebiet ist beinahe vollständig durch landwirtschaftliche Nutzung als Sandacker (AS) geprägt. Wo der Geltungsbereich im Süden an einen Weg (OVW) und die Straße „Alter Kirchweg“ (OVS) grenzt, sind Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM) vorhanden.

Nach Nordosten, Osten und Südosten ist das Plangebiet von weiteren Sandäckern umgeben, im Westen grenzt der Gewerbebetrieb an, der durch die vorliegende Planung erweitert werden soll. Zwischen diesem und dem Geltungsbereich verläuft ein nährstoffreicher Graben (FGR), der von Grünlandstreifen umgeben ist, die aufgrund des Arteninventars als Artenarmes Intensivgrünland (GI) erfasst wurden. Nördlich der „Sulinger Straße verlaufen Bahngleise (OVE), westlich der Straße „Alter Kirchweg“ sind Wohnhäuser (OEL) vorhanden.

Tiere:

Durch die landwirtschaftliche Nutzung als Acker können Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie Kiebitz und Feldlerche nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Durch die geringe Größe der Fläche sowie die geringen Abstände zu vertikalen Strukturen und Straßen ist das Vorkommen von bodenbrütenden Vögeln der Offenlandschaften jedoch unwahrscheinlich. Es sind eher störungstolerante Arten zu erwarten. Gehölze sind nicht

¹⁰ Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.

¹¹ NWP (2024): Faunistisches Gutachten - 30. FNP-Änderung der Stadt Twistringen – Potenzialabschätzung, 03.03.2024

¹² NWP (2024): Faunistisches Gutachten zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 – Brutvögel & Amphibien, 07.09.2024

vorhanden, somit können Potenziale für gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Das faunistische Gutachten hat im Geltungsbereich keine Brutvogelvorkommen festgestellt. Im südlichen und östlichen 200 m Umkreis wurden lediglich Feldlerche, Bachstelze und Wiesen-schafstelze als Brutvogelarten nachgewiesen.

In Hinblick auf Amphibien wurde nur der Grasfrosch als ungefährdete Art festgestellt.

Eine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt des Plangebietes ist nicht erkennbar.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich fortbestehen.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Die Böden im Plangebiet gehört als Bodenlandschaft „Sandlössgebiete“ zur Geest und weist den Bodentyp „Mittlere Pseudogley-Parabraunerde“ auf.¹³ Hierbei handelt es sich um Böden mit allgemeiner Funktionserfüllung. In der östlichen Hälfte des Geltungsbereiches sind schutz-würdige Böden mit hoher bis äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit verzeichnet. Dies begründet eine besondere Bedeutung des Plangebietes im Hinblick auf die Nutzungsfunktion. Die Boden-funktionen werden als durch Verdichtung mäßig gefährdet und die Verdichtungsempfindlich-keit als mittel angegeben.

Es liegen in den Kartenwerken keine Hinweise auf Altlasten vor.¹⁴

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Boden und seine Funktionen im Naturhaushalt erhalten.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Grundwasserkörper gehört zum Körper „Ochtum Lockergestein“ und ist in einem guten mengenmäßigen und schlechten chemischen Zustand.¹⁵ Die Grundwasserneubildungsrate ist mit >100 - 150 mm/a (1991-2020)¹⁶ bei einer jährlichen Niederschlagshöhe von 701 mm (1991-2020)¹⁷ gering. Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit > 47,5 m bis 50 m NHN bei einer

¹³ NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Bodenkunde. Zugriff August 2024.

¹⁴ NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Altlasten. Zugriff August 2024.

¹⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersach-sen. Wasserrahmenrichtlinie. Zugriff August 2024.

¹⁶ NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Hydrogeologie. Zugriff August 2024.

¹⁷ NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Klima und Klimawandel. Zugriff August 2024

Geländehöhe von 53 m NHN angegeben.¹⁸ Die Grundwasserüberdeckung weist ein hohes Schutzpotenzial auf.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwassergewinnungs- und -schutzgebieten sowie außerhalb von Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebieten.^{19,20}

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Zustand des Schutzgutes Wasser voraussichtlich erhalten.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Geltungsbereichs als Acker bildet das Planungsgebiet derzeit ein Kaltluftentstehungsklimatop mit einer jährlichen Durchschnittstemperatur von 9,8°C (1991-2020).^{21, 22} Aktuell gehen von der Fläche keine übermäßigen Emissionen aus, die über das übliche Maß landwirtschaftlicher Nutzflächen hinausgehen.

Es ist eine Emissionsvorbelastung durch die Fahrzeuge des bestehenden Speditionsunternehmens anzunehmen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Das Landschaftsbild des Planungsgebiets ist von Ackerflächen geprägt und besitzt daher keine landschaftsbildrelevanten Strukturen. In der Umgebung bestimmen im Norden und Osten weitere Ackerflächen, im Südosten der bestehende Gewerbebetrieb und im Westen und Norden Bahngleise das Ortsbild.

Der Landschaftsrahmenplan Diepholz (2008) weist das Plangebiet als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung aus.

¹⁸ NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Hydrogeologie. Zugriff August 2024

¹⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Hochwasserschutz. Zugriff August 2024.

²⁰ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Hydrologie. Zugriff August 2024.

²¹ Umweltbundesamt (2014): Praxishilfe – Klimaanpassung in der räumlichen Planung. Raum- und fachplanerische Handlungsoptionen zur Anpassung der Siedlungs- und Infrastrukturen an den Klimawandel

²² NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Klima und Klimawandel. Zugriff August 2024

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von einer Änderung des aktuellen Landschaftsbildes auszugehen.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung unterliegt das Plangebiet keiner Erholungs- oder Freizeitnutzung. Im Plangebiet sind für die Landwirtschaft übliche Immissionen anzunehmen.

Erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sowie Störfallbetriebe sind innerhalb des Plangebietes nicht ersichtlich.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Änderungen eintreten.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Zu den Sachgütern zählen die landwirtschaftliche Nutzfläche.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die landwirtschaftliche Nutzfläche sowie die Lagerfläche als Sachgüter erhalten.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Gewerbegebiet auf ca. 24.944 m² mit einer GRZ von 0,8 und Gebäudehöhen von max. 15 m.
- Grünfläche mit Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung eines Gewerbegebietes kommt es zu Flächeninanspruchnahmen und zur Versiegelung bisher unversiegelter Flächen. Hierdurch kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere, Pflanzen sowie der biologischen Vielfalt. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu werten. Durch die Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden die negativen Auswirkungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vermindert.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der vorliegenden Planung werden Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen ermöglicht. Auf den neu versiegelten Flächen entfallen damit die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Dies stellt erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung dar.

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Rand des Planungsgebietes werden die Auswirkungen der Versiegelung auf die Bodenfunktionen in diesem Bereich minimiert.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Mit der Planung werden Neuversiegelungen des Bodens vorbereitet. Hierdurch kommt es zu einer Verringerung der im Ausgangszustand geringen Grundwasserneubildungsrate. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Im Zuge der Planung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.²³ Demnach soll das Regenwasser falls erforderlich behandelt, im geplanten Regenrückhaltebecken gedrosselt und in den vorhandenen OOWV-RW-Kanal „Alter Kirchweg“ eingeleitet werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung sind nicht zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Mit der Umsetzung der Planung gehen Freiflächen verloren. Mit der Versiegelung sowie der Überbauung der bisher unbebauten Flächen geht ein Verlust des Kaltluftklimatops Acker und damit eine stärkere Erwärmung sowie folglich eine Veränderung des Lokalklimas einher.

Mit der Umsetzung ist ein geringfügig höherer Schadstoffausstoß durch die veränderten Verkehrsbedingungen verbunden, da durch das Vorhaben die Anzahl an LKW erhöht wird.

Großräumige Veränderungen sind nicht ersichtlich. Insgesamt sind die Auswirkungen somit nicht als erheblich einzustufen.

2.2.5 Auswirkungen auf die 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.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Mit der Durchführung der Planung sind geringfügig zusätzliche Lärm- und Schadstoffemissionen durch zusätzlichen Verkehr anzunehmen. Mit der Erweiterung des Gewerbebetriebes werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Es liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vor.

2.2.7 Auswirkungen auf 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.

2.2.8 Auswirkungen auf 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.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

²³ Kördel & Partner (2024): Stadt Twistringen – Bebauungsplan Nr. 26-(100/122) „Gewerbegebiet Schlattäcker“ (Uhlhorn Logistik) - Konzept für die Oberflächenentwässerung

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Regenrückhaltebecken“
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung der Pflanzung und Erhaltung eines heimischen Laubbaumes als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm je 10 angefangene Stellplätze
- Erweiterung am bereits bestehenden Standort

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Allgemein sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) erfolgen, um Vogeltötungen und Beschädigungen von Fortpflanzungsstätten zu vermeiden.
- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Fläche und Boden.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Im Südosten des Geltungsbereichs wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es werden folgende Arten in der Pflanzliste angegeben:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Baum
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Baum
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	Baum
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Baum
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baum
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Baum
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Cornel-Kirsche	<i>Cornus mas</i>	Strauch
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>	Strauch
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch
Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthatica</i>	Strauch
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Strauch
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Strauch

Eine solche junge Hecke wäre nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, 2021) als Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG) einzustufen und geht nach dem Städtetagmodell mit dem Wertfaktor 3 in die Ermittlung des Planwertes ein. Die Höhe des Faktors geht auch aus der ausgleichenden Wirkung gegenüber den negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere und Pflanzen hervor.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen.²⁴ Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

• Bestand Geltungsbereich B-Plan

Biotoptyp		Fläche (m ²)	WF	WE
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)		236	3	708
Sandacker (AS)		29.503	1	29.503
Straße (OVS)		210	0	
Summe Geltungsbereich B-Plan		29.949		30.211

• Planung Geltungsbereich B-Plan

		Fläche (m ²)	WF	WE
Gewerbegebiete		24.944		
versiegelbar	80 %	19.955	0	
unversiegelt	20 %	4.989		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		3.223	3	9.669
Restfläche (Scherrasen, Zierhecken,...)		1.766	1	1.766
Private Grünfläche		5.005		
Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“		4.286	3	12.858
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		719	3	2.157
Summe Geltungsbereich B-Plan		29.949		26.450

Wie die Gegenüberstellung zeigt, bewirkt die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des B-Plans ein Defizit von **3.761** Werteinheiten.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen soll über die ökologische Aufwertung der Flächen im Bereich Diekweg und in Hohnholz (Gemarkung Abbenhausen, Flur 2, Flurstücke 107/1, 110/2, 110/3, 111/2 und 111/3 sowie Gemarkung Abbenhausen, Flur 16, Flurstücke 61, 66, 67, 68, 97, 98, 255/99 und 101/3) durchgeführt werden.²⁵

Die Flächen zwischen Üssinghäuser Graben und Diekweg sollen durch folgende Maßnahmen von Intensivgrünland zu Mesophilem Grünland mäßig feuchter Standorte entwickelt werden.

²⁴ Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. überarbeitete Auflage, Hannover 2013

²⁵ NWP (2022): Konzept für die Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen der Stadt Twistringen im Bereich Diekweg und in Hohnholz

Mit den vorgesehenen Maßnahmen soll ein geeigneter Lebensraumkomplex für den Laubfrosch, der im Gebiet vorkommt, geschaffen werden. Das Extensivgrünland ist unter der Einhaltung folgender Auflagen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten:

- Eine Düngung ist nicht zulässig. Abweichungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Diepholz abzustimmen.
- Keine maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen, Lockern) zwischen dem 01.03. und dem 20.06.
- Kein Einsatz von Insektiziden und Herbiziden. Abweichungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Diepholz abzustimmen.
- Schnitt- bzw. Mahdzeitpunkt frühestens nach dem 15. Juni. Das Mähgut ist zu entfernen.
- Eine Beweidung ist zwischen dem 21.06. und dem 30.11. möglich. Dabei sind die Kleingewässer auszuzäunen. Eine Beweidung der Kleingewässer ist nur bei Trockenfallen der Gewässer in rotierender Weise zulässig (s. u.).
- Bei Weidenutzung: Beschränkung der Beweidungsdichte auf höchstens zwei Rinder oder Mutterkühe pro Hektar. Ggf. ist bei einer Herbstbeweidung eine Nachmahd im Spätherbst vorzunehmen.
- Veränderungen der Bodenoberfläche und des Wasserhaushaltes sind nicht zulässig. Die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung bestehender Gewässer ist zulässig. Die Neuanlage von Gräben und Gruppen ist nicht erlaubt.

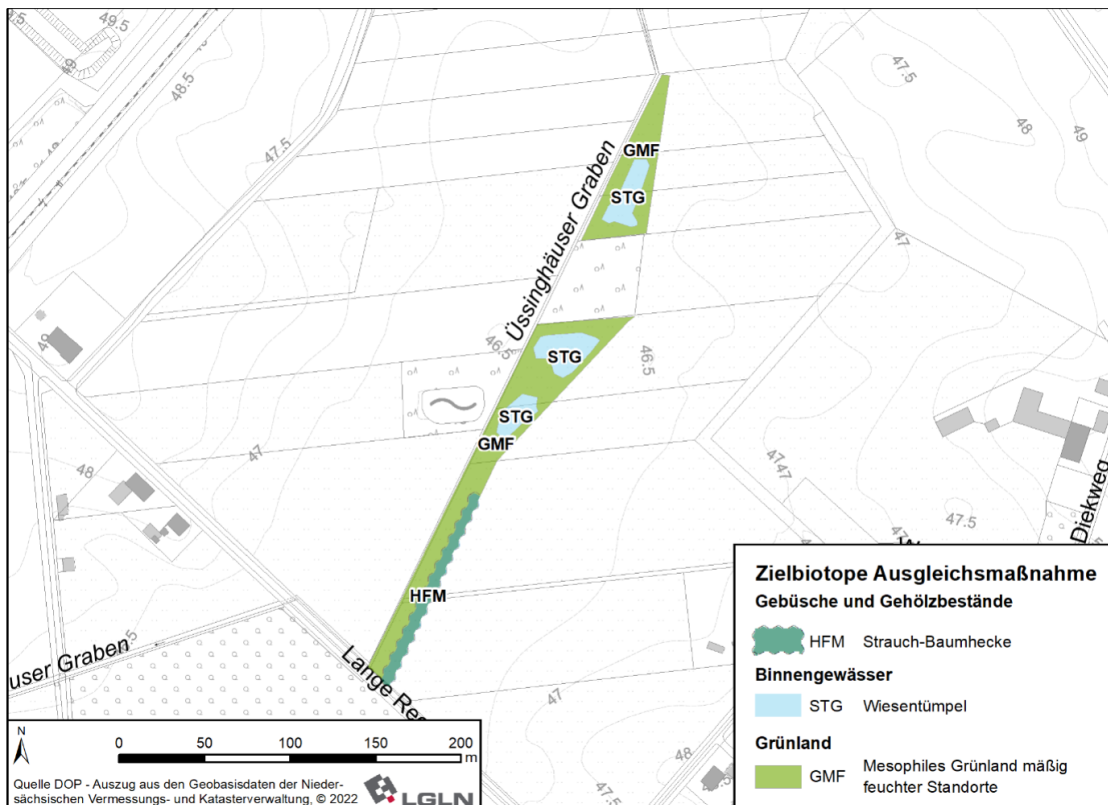


Abbildung 11: Ausgleichsfläche zwischen Üssinghäuser Graben und Diekweg

Zudem werden mit der Anlage von drei Kleingewässern zwischen 350 und 600 m² zum einen neue Laichgewässer geschaffen, zum anderen können diese der Herstellung eines Biotopverbundes und somit z. B. als Trittsteinbiotop dienen. Auf der Ausgleichsfläche steht das Grundwasser bei 3,5 dm unter der Geländeoberfläche an. Die Aushubtiefe soll bei weniger als 1 m

liegen, damit Wasserstände von 50–80 cm erreicht werden können und ein periodisches Trockenfallen möglich ist. Die Gewässer werden mit unregelmäßiger, teils abgeflachter Uferlinie und ausgedehnten Flachwasserzonen angelegt.

Die Gewässer sind unter den folgenden Auflagen zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten:

- Die Gewässer sind von aufkommenden Gehölzaufwuchs bei Bedarf mit einem Pflegeschnitt freizuhalten.
- Eine Beweidung der Gewässer ist bei Trockenfallen möglich. Dabei sind Uferabschnitte, die als Refugium während der Beweidungsperiode dienen können, abschnittsweise auszäunen. Die Auszäunung von Uferabschnitten hat in jährlich rotierender Weise zu erfolgen, um einerseits die Vegetation und die Fauna zu schützen und andererseits eine hohe Strukturvielfalt des Gewässers zu fördern.
- Ein Fischbesatz ist unzulässig.

Die Ackerfläche westlich der Delme (Lage Hohnholz) soll ebenfalls zu Mesophilem Grünland mäßig feuchter Standorte entwickelt werden. Als Maßnahme für die Förderung eines gewässergebundenen Biotopverbundes soll entlang der Delme an den tiefsten Punkten die Entwicklung von Feucht- oder Nassgrünland gefördert werden. Als Zielbiotopkomplexe werden Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiesen (GN) und Sonstiges artenreiches Feucht- oder Nassgrünland (GF) angesetzt. Zudem ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze die Pflanzung einer Strauch-Baumhecke (HFM) vorgesehen, um die Strukturvielfalt der Landschaft zu fördern.

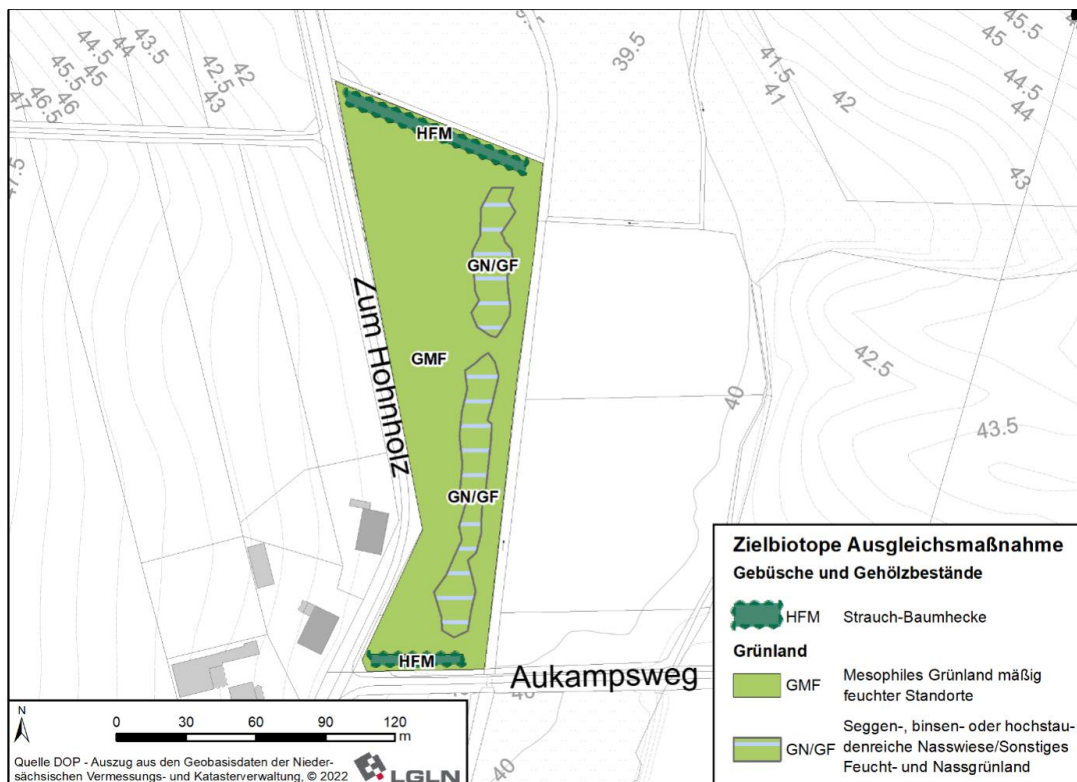


Abbildung 12: Ausgleichsfläche westlich der Delme (Lage Hohnholz)

Das Extensivgrünland ist unter der Einhaltung folgender Auflagen anzulegen und zu unterhalten:

- Ansaat mit einer Regio-Saatgutmischung aus dem Produktionsraum 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 %

- Eine Düngung ist nicht zulässig. Abweichungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Diepholz abzustimmen.
- Keine maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen, Lockern) zwischen dem 01.03. und dem 20.06.
- Kein Einsatz von Insektiziden und Herbiziden. Abweichungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Diepholz abzustimmen.
- Schnitt- bzw. Mahdzeitpunkt frühestens nach dem 15. Juni. Das Mähgut ist zu entfernen.
- Beweidung zwischen dem 21.06. und dem 30.11. ist möglich, wenn die Grasnarbe eine ausreichende Trittfestigkeit erlangt hat.
- Bei Weidenutzung: Beschränkung der Beweidungsdichte auf höchstens zwei Rinder oder Mutterkühe pro Hektar. Ggf. ist bei einer Herbstbeweidung eine Nachmahd im Spätherbst vorzunehmen.
- Veränderungen der Bodenoberfläche und des Wasserhaushaltes sind nicht zulässig. Die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung bestehender Gewässer ist zulässig. Die Neuanlage von Gräben und Gräben ist nicht erlaubt.

Ausgleichsfläche zwischen Üssinghäuser Graben und Diekweg:

- **Bestandswert**

Biotoptyp	Fläche (m ²)	WF	WE
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	7.000	2	14.000
Summe	7.000		14.000

- **Planungswert**

Biotoptyp	Fläche (m ²)	WF	WE
Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)	4.850	3,5	16.975
Strauch-Baumhecke (HFM)	600	3	1.800
Wiesentümpel (STG) mit Verlandungszonen	1.550	4	6.200
Summe	7.000		24.975

Aufwertung: **10.975 Werteinheiten**

Ausgleichsfläche Delme (Lage Hohnholz):

- **Bestandswert**

Biotoptyp	Fläche (m ²)	WF	WE
Acker (A)	12.123	1	12.123
Summe	12.123		12.123

- **Planungswert**

Biotoptyp	Fläche (m ²)	WF	WE
Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)	8.623	3,5	30.181
Strauch-Baumhecke (HFM)	1000	3	3.000
Seggen-, binsen- und hochstaudenreiche Nasswiesen (GN) und Sonstiges artenreiches Feucht- oder Nassgrünland (GF)	2.500	4	10.000

Summe		12.123		43.181
--------------	--	---------------	--	---------------

Aufwertung: **31.058 Werteinheiten**

Die Aufwertung dieser Flächen (Aufwertung insgesamt: 42.033 WE) sollte ursprünglich dem Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen aus den Bebauungsplänen Nr. 26 (100/67), Nr. 26 (100/68) und Nr. 26 (100/73) dienen (Bedarf insgesamt: 32.209 WE), kann jedoch auch für den Ausgleich der vorliegenden Planung herangezogen werden, da hieraus 9.824 Werteinheiten noch nicht zugeordnet sind.

Fazit zur Eingriffsregelung

Wie die Gegenüberstellung zeigt, werden alle erheblichen Beeinträchtigungen ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

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.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung der Planung nicht abgeleitet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
 - NWP (2024): Faunistisches Gutachten - 30. FNP-Änderung der Stadt Twistringen – Potenzialabschätzung, 03.03.2024
 - DEKRA (2024): Prognose von Schallimmissionen Bericht-Nr. 244-86/A42687/551467899-B01
 - Kördel & Partner (2024): Stadt Twistringen – Bebauungsplan Nr. 26-(100/122) „Gewerbegebiet Schlattäcker“ (Uhlhorn Logistik) - Konzept für die Oberflächenentwässerung, 09.08.2024

Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:

- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
- Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

- Landkreis Diepholz (2008): Landschaftsrahmenplan
 - Landkreis Diepholz (2016): Regionales Raumordnungsprogramm
 - Stadt Twistringen (1997): Landschaftsplan
 - Umweltbundesamt (2014): Praxishilfe – Klimaanpassung in der räumlichen Planung. Raum- und fachplanerische Handlungsoptionen zur Anpassung der Siedlungs- und Infrastrukturen an den Klimawandel
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.²⁶

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

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.
- 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.

²⁶ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist beinahe vollständig durch landwirtschaftliche Nutzung als Sandacker (AS) geprägt. Wo der Geltungsbereich im Süden an einen Weg (OVW) und die Straße „Alter Kirchweg“ (OVS) grenzt, sind Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM) vorhanden. Im Nordwesten liegt ein Teil der „Sulinger Straße“ (OVS) im Geltungsbereich.

Nach Nordosten, Osten und Südosten ist das Plangebiet von weiteren Sandäckern umgeben, im Westen grenzt der Gewerbebetrieb an, der durch die vorliegende Planung erweitert werden soll. Zwischen diesem und dem Geltungsbereich verläuft ein nährstoffreicher Graben (FGR), der von Grünlandstreifen umgeben ist, die aufgrund des Arteninventars als Artenarmes Intensivgrünland (GI) erfasst wurden.

Auswirkung der Planung, Eingriffsregelung

Ein in der angrenzenden Umgebung ansässiger Gewerbebetrieb plant die Erweiterung seines Betriebsstandortes nach Norden. Bei dem bestehenden Gewerbebetrieb handelt es sich um ein Speditionsunternehmen, welches seine Lagerkapazitäten aus betriebswirtschaftlichen Gründen erweitern möchte. Hierfür ist der Bau von neuen Lagerhallen geplant. Die Stadt Twistingen unterstützt die Erweiterungsabsichten des Gewerbebetriebes und stellt den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 26 (100/122) „Gewerbegebiet Schlattäcker“ auf.

Durch die damit verbundenen Neuversiegelungen und Flächeninanspruchnahmen kommt es zum Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie zur Versiegelung von Boden und damit zum Verlust der Bodenfunktionen.

Somit bereitet die Planung einen Eingriff in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Fläche und Boden vor. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsbedarf von rd. **3.761** Werteinheiten (s. Umweltbericht Kap. 2.3.2). Der Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen soll über die ökologische Aufwertung der Flächen im Bereich Diekweg und in Hohnholz (Gemarkung Abbenhausen, Flur 2, Flurstücke 107/1, 110/2, 110/3, 111/2 und 111/3 sowie Gemarkung Abbenhausen, Flur 16, Flurstücke 61, 66, 67, 68, 97, 98, 255/99 und 101/3) durchgeführt werden. Es können alle erheblichen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Belange des Artenschutzes

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutzprüfung der Umsetzungsebene vorbehalten.

Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 30. Änderung des Flächennutzungsplanes Twistingen wurde eine Potenzialabschätzung des Geltungsbereiches im Hinblick auf die Avifauna²⁷ sowie ein faunistisches Gutachten hinsichtlich der Brutvögel und Amphibien²⁸ durchgeführt.

²⁷ NWP (2024): Faunistisches Gutachten - 30. FNP-Änderung der Stadt Twistingen – Potenzialabschätzung, 03.03.2024

²⁸ NWP (2024): Faunistisches Gutachten zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 – Brutvögel & Amphibien, 07.09.2024

Durch die landwirtschaftliche Nutzung als Acker können Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie Kiebitz und Feldlerche nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Durch die geringe Größe der Fläche sowie die geringen Abstände zu vertikalen Strukturen und Straßen ist das Vorkommen von bodenbrütenden Vögeln der Offenlandschaften jedoch unwahrscheinlich. Es sind eher störungstolerante Arten zu erwarten. Gehölze sind nicht vorhanden, somit können Potenziale für gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Das faunistische Gutachten hat im Geltungsbereich keine Brutvogelvorkommen festgestellt. Im südlichen und östlichen 200 m Umkreis wurden lediglich Feldlerche, Bachstelze und Wiesen-schafstelze als Brutvogelarten nachgewiesen.

In Hinblick auf Amphibien wurde nur der Grasfrosch als ungefährdete Art festgestellt.

Vorkommen von streng geschützten Arten z.B. der Säugetiere, Farn- und Blütenpflanzen, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumsprüche der streng geschützten Arten andererseits, nicht zu erwarten.

Damit stellt sich die Belange des Artenschutzes im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

Grundsätzlich kann es im Zuge der Baufeldfreimachung zur Tötung von Vögeln bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. Dies kann vermieden werden, indem die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10. bis Ende Februar) erfolgt. Auch die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten von Brutvögeln kann durch bauzeitliche Anpassungen hinreichend sicher vermieden werden (s.o.). Zudem ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Offenland-Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Weiterhin sollte als Vermeidungsmaßnahme unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor der Baufeldfreimachung durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich, da ähnliche Habitatstrukturen in Form von weiteren Ackerflächen bestehen.

Weiterhin sollte als Vermeidungsmaßnahme unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor der Baufeldfreimachung durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob wiederkehrend genutzte Niststätten vorhanden sind.

Nach der Fertigstellung des Vorhabens ist durch die Nutzung als Gewerbestandort von keinem signifikant erhöhtem Störpotenzial für die potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten auszugehen. Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung bereits an einen gewissen Störungsgrad durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und den angrenzenden Gewerbebetrieb gewöhnt. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art ist daher unwahrscheinlich.

Natura 2000-Verträglichkeit

Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet „Geestmoor und Klosterbachtal“ (EU-Kennzahl 3118-331), welches sich rund 3,8 km östlich befindet, und das EU-Vogelschutzgebiet „Wietingsmoor“ (EU-Kennzahl 3217-331), welches sich ca. 5,3 km südlich befindet.

Aufgrund der Entfernung, zusätzlichen Strukturen zwischen dem Plangebiet und den FFH-Gebieten und der fehlenden Fernwirkung der Planung, wird eine Verträglichkeit der Planung mit den Zielen des FFH-Gebiets als gegeben angesehen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Schutzgebiet oder nach Naturschutzrecht geschütztes Objekt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Rote Riede“ (LSG DH 00074) befindet sich 750 m östlich des Geltungsbereiches. Aufgrund der großen Distanz und fehlender Fernwirkungen sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet nicht ersichtlich.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Geestmoor-Klosterbachtal und Schlattbeeke“ (NSG HA 00209) befindet sich rund 3,8 km östlich des Plangebietes. Aufgrund der großen Distanz und fehlender Fernwirkungen sind negative Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet nicht ersichtlich.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz (2008) weist für den Geltungsbereich Biototypen mit Grundbedeutung aus. Das Zielkonzept „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ und „Grundwasserschonende Nutzung von Ackerflächen in Gebieten mit Nitratauswaschungsrisiko“ vor. Die Planung steht den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

Laut des Landschaftsplanes der Stadt Twistringen (1997) befindet sich der Geltungsbereich im Entwicklungsbereich „Agrarlandschaft südlich von Twistringen zwischen Mörser Graben und Roter Riede/Kuhbach“. Als Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen an Lebensräumen/Biotopen ist „Neuanlage/Pflege von Gehölzstrukturen (Feldgehölze, hecken, Wallhecken, Gehölzstreifen) und Saumstrukturen“, „Erhalt und Entwicklung strukturreicher und naturnaher Wälder/Waldränder mit standortgerechten Waldgesellschaften“, „Sukzessiver Ersatz standortfremder Gehölze durch einheimische Arten“, „Neuanlage/Ergänzung/Pflege von Alleen oder Baumreihen“, „Erhalt und Entwicklung von Altbaumbeständen/markanten Einzelbäumen“, „Entwicklung von artenreichem Grünland/Feuchtgrünland soweit vom Standort her möglich (extensive Bewirtschaftung)“, „Entwicklung von Sukzessionsstadien“, „Sicherung und Entwicklung von Ackerrandstreifen/Wegrainen/Säumen“, „Pflege und Entwicklung zum naturnahen Stillgewässer“, „Sicherung landschaftstypischer Siedlungsstrukturen“ und „Keine weitere Bebauung“. Insofern steht die Planung den Aussagen des Landschaftsplans entgegen. Daher erfolgt an dieser Stelle eine Abwägung zugunsten der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN Stand März 2021.
- NWP (2024): Faunistisches Gutachten - 30. FNP-Änderung der Stadt Twistringen – Potenzialabschätzung, 03.03.2024
- NWP (2024): Faunistisches Gutachten zur 30. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Twistringen. Brutvögel & Amphibien, 07.09.2024
- Landkreis Diepholz (2008): Landschaftsrahmenplan
- Landkreis Diepholz (2016): Regionales Raumordnungsprogramm
- Stadt Twistringen (1997): Landschaftsplan
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.
- Niedersächsischer Umweltkartenserver, abrufbar unter: www.umweltkarten-niedersachsen.de, letzter Zugriff: 28.11.2023
- Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS Kartenserver, abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>, letzter Zugriff: 28.11.2023
- Niedersächsisches Umweltportal NUMIS, abrufbar unter <https://numis.niedersachsen.de/kartendienste>, letzter Zugriff: 28.11.2023
- Runge et.al. (2010) Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben
- Umweltbundesamt (2014): Praxishilfe – Klimaanpassung in der räumlichen Planung. Raum- und fachplanerische Handlungsoptionen zur Anpassung der Siedlungs- und Infrastrukturen an den Klimawandel

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Umsetzung von einem Gewerbegebiet und privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ bzw. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf bisher als Acker genutzten Flächen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3 ha mit Sandacker, Halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte sowie Straße.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Während der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten. Mit dem Gewerbegebiet und dem zu erwartenden Anlieferungs- und Umschlagverkehr sind zusätzliche Emissionen zu erwarten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Es liegen keine Angaben über die Art und Menge der erzeugten Abfälle vor.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Für das Gewerbegebiet sind keine besonderen Anfälligkeiten für Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Eine Kumulierung mit Umweltauswirkungen benachbarter Plangebiete ist nicht ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Durch den Verlust von Ackerflächen kommt es zu kleinräumigen Veränderungen des Lokalklimas. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Die bei der Bau- und Betriebsphase eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	X	o	x	o	X	X	X	X	x	o	X	Mit der Umsetzung der Planung kommt es zum Lebensraumverlust von Tieren.
Pflanzen	X	X	o	x	o	X	X	X	X	x	o	X	Mit der Umsetzung der Planung kommt es zum Lebensraumverlust von Pflanzen.
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	x	o	X	Es kommt zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	x	o	X	Mit der Umsetzung der Planung gehen zusätzliche Bodenversiegelungen einher.
Wasser	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch Bodenversiegelungen kommt es zur Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser und zur Verringerung der Grundwasserneubildung.
Luft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es wird nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Luftqualität ausgegangen.
Klima	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Verschlechterung des Flächenklimas, großräumige Änderungen sind nicht ersichtlich.
Wirkungsgefüge		o	o	o	o	o	o	o	o	o	o		Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es kommt lokal zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.
biologische Vielfalt	x	x	x	x	o	x	x	x	x	o	o	x	Es liegen keine Hinweise auf eine besonders hohe biologische Vielfalt vor.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden nicht prognostiziert, wenn die aufgeführten Abstands- und Nutzungsregelungen eingehalten werden.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es sind keine Baudenkmale im Geltungsbereich betroffen, eine Betroffenheit von Bodendenkmalen ist nicht auszuschließen.
sonstige Sachgüter	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überplant.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die bei der Bau- und Betriebsphase anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	x	o	o	o	o	x	x	x	o	o	x	o	Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude mit einem Flachdach (Dachflächen abzüglich durch Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc. belegter Teile des Daches) sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei der Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energiesparverordnung umzusetzen.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Die Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans stehen der Planung nicht entgegen.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Sonstige Pläne sind nicht bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.