

**STADT TWISTRINGEN:  
BEBAUUNGSPLANS NR. 26 - (100/100)**

**Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a BauGB) 05. Februar 2020**

**Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 – (100/100)**

Mit dem Bebauungsplan sollen die geplanten Erweiterungen eines bestehenden Speditionsunternehmens an der Sulinger Straße ermöglicht werden. Dafür wurden Gewerbe- und Mischgebietsflächen festgesetzt.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. Außerdem ist festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche Zwecke gemäß und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind, da diese nicht in die vorhandenen Strukturen passen.

Im Mischgebiet (MI) ist festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Für das in der Planzeichnung festgesetzte Gewerbegebiet (GE) gilt die nach BauNVO maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Hierdurch wird eine hohe Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 15 m festgesetzt. Diese Maße orientieren sich an den geplanten baulichen Erweiterungen des Betriebes.

Für das Mischgebiet (MI) werden in Orientierung an der vorhandenen Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Es sind drei Vollgeschosse zulässig, bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m.

**Planungsalternativen**

Da es sich hier um einen gewachsenen Standort mit Bedarf auf Erweiterungen handelt, sind Überlegungen von Planungsalternativen gegenstandslos, auch die Art der baulichen Nutzung (Gewerbe- bzw. Mischgebietsflächen) steht hier nicht zur Diskussion.

**Maßgebliche Umweltbelange**

Gesetzliche Grundlagen - Planungsvorhaben

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

Planerische Vorgaben

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

Schutzgut Flora und Fauna

Mit der Planung gehen Lebensräume von Arten und Lebensgemeinschaften tlw. verloren. Die Standortbedingungen ändern sich nachhaltig. Zudem wird die bestehende Vegetation

zerstört und es ist mit Verletzung und Tod von Tieren, insbesondere von Wirbellosen zu rechnen. Durch interne Ausgleichsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

#### Schutzgut Boden

Ein Großteil des Plangebiets ist bereits durch die Gebäude und Verkehrsflächen im Bereich der Spedition versiegelt. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktionen, z. B. als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Versickerung von Niederschlagswasser, bereits nicht mehr erfüllen. Des Weiteren sind die Bodenfunktionen in den Gartenbereichen als auch auf den Ackerflächen durch die intensive Nutzung bereits stark beeinträchtigt.

#### Schutzgut Wasser

Die nördliche Grenze der Flächen des Speditionsunternehmens wird von einem nährstoffreichen Graben gebildet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

#### Schutzgut Klima und Luft

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

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch die Gewerbeflächen und Siedlungsbereiche von Scharrendorf gekennzeichnet. Die Hallen des Speditions-Unternehmens stellen aufgrund ihrer weiträumigen Sichtbarkeit eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar.

#### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet unterliegt einer gewerblichen Nutzung durch ein Speditions-Unternehmen und wird auf einer Teilfläche im Norden des Plangebietes für ackerbauliche Zwecke genutzt. Eine Erholungs- oder Freizeitnutzung liegt im Plangebiet nicht vor. Zwischen der Spedition und an das Plangebiet angrenzende Wohnhäuser befindet sich der Schießstand des ortsansässigen Schützenvereins. Dadurch kann es zu temporären Lärmbelästigungen kommen, die jedoch zeitlich sehr begrenzt stattfinden.

Durch die An- und Abfahrten der LKWs auf dem Speditions Gelände bestehen verkehrsbedingte Lärmimmissionen, die auf die umliegenden Wohngebiete einwirken.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Diepholz wurden 2015 in rd. 360 m Entfernung (südöstlich) neben Resten mittelalterlichen Wölbackerbeeten Vorrats- und Pfostengruben einer vermutlich eisenzeitlichen Siedlung gefunden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche weitere Funde vorhanden sein könnten.

Als Sachgüter sind das Gewerbegebiet und die landwirtschaftliche Fläche zu nennen. Entlang der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft zudem eine Gasleitung.

## **Zentrale Abwägungsentscheidung**

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erging eine Stellungnahme. Befürchtet werden darin durch die Planungen erhebliche Auswirkungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen auf das Grundstück des Einwandschreibers und damit auch eine Wertminderung der Immobilie nördlich der Bahnanlage.

Bezüglich der Lärmsituation wurde eine Begutachtung durchgeführt, die nachgewiesen hat, dass durch Maßnahmen auf der Baugenehmigungsebene eine Verträglichkeit der Nutzung sichergestellt werden kann.

Bezüglich durch den Speditionsbetrieb ausgehender Schadstoffemissionen wurde eine Abschätzung der Luftschadstoffbelastung erstellt, welches die Verträglichkeit der geplanten Nutzung u. a. mit dem Grundstück des Einwandschreibers attestierte.

Wertminderungen von Immobilien oder Grundstücken können im Rahmen der Bauleitplanung nicht geltend gemacht werden, solange alle Rechte und Verordnungen eingehalten werden.

Vom Landkreis Diepholz wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB Hinweise zur Aufstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes gegeben. Dem wurde ebenso gefolgt wie Hinweise zu archäologischen Denkmälern im Umfeld.

Der Anregung der IHK Hannover auf Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet wurde gefolgt. Auf Hinweisen des OOWV wurden Wasser- und Abwasserleitungen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurde eine Stellungnahme von mehreren Anwohnern des Alten Kirchweges vorgebracht. Darin wurde angeregt, dass die zukünftige Gebäudeanordnung auf dem Betriebsgelände auch eine Anbindung in Richtung der Steller Straße über einen sogenannten Mittelweg ermöglicht. Ein „Schleichweg“ zwischen der Sulinger Straße und dem Steller Weg über das Betriebsgelände müsste jedoch ausgeschlossen sein. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine mögliche zukünftige Anbindung des Baugebietes an die Steller Straße ist nicht ausgeschlossen.

Befürchtete LKW-Bewegungen auf der Straße Am Schützenplatz bzw. am Alten Kirchweg können auf der Ebene der Bauleitplanung hingegen nicht ausgeschlossen werden, allerdings können auf verkehrsordnerischer Ebene solche Verkehre unterbunden werden.

Ein Hinweis zur Erschließungssituation des angrenzenden Wohngebietes wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB ergingen vom Landkreis Diepholz insbesondere Hinweise zur Löschwasserversorgung. Diese wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Hinweise betrafen allein die Erschließungsplanung.

## Verfahrensablauf

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

20.06.2018	Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Twistringen nach § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
25.09.2019 – 25.10.2019	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
19.12.2019	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Twistringen

Der Bebauungsplan Nr. 26 – (100/100) der Stadt Twistringen wurde daraufhin am 03.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtswirksam.