

STADT TWISTRINGEN: 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB) 27.07.2020

Darstellungen des 14. Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der 14. Änderung und dem dazugehörigen Bebauungsplan soll der Bestand des Reiterhofes „Akazienhof“ mit auch seinen touristischen Nutzungen in Rüssen planerisch abgesichert und eine behutsame Weiterentwicklung dieser Nutzung zugelassen werden. Dafür wurden im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Sonstige Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Tourismus/Reiterhof“ und eine Waldfläche dargestellt.

Die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässigen Nutzungen werden in dem Bebauungsplan Nr. 26 - (100/102) konkretisiert.

Planungsalternativen

Da es sich hier um einen gewachsenen Standort mit einem kleinteiligen Bedarf für Erweiterungen handelt, sind Überlegungen von Planungsalternativen gegenstandslos, auch die Art der baulichen Nutzung 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

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Barnstorfer Huntetal“. Es gab diesbezüglich Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Diepholz. Es besteht aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung nicht die Notwendigkeit einer Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes.

Schutzgut Flora und Fauna

Mit der Planung gehen Lebensräume von Arten und Lebensgemeinschaften tlw. verloren. Die Standortbedingungen ändern sich nachhaltig. Insgesamt ist das Plangebiet überwiegend von gering bis mittelwertigen Biotoptypen geprägt. Der Eichenwald ist als hochwertiges Biotop zu berücksichtigen. Durch interne Ausgleichsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Die bestehende Fauna wird durch die Planung nicht relevant beeinträchtigt.

Schutzgut Boden

Ein Teil des Änderungsbereiches ist bereits durch die Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Ein anderer Teil ist als Pferdeweide genutzt. Im Änderungsbereich sind zwei Bodentypen ausgeprägt. Im Nordwesten liegt ein tiefer Gley mit geringer Bodenfruchtbarkeit vor. Der restliche Änderungsbereich ist von einem mittleren Podsol mit geringer bis mittlerer Bodenfruchtbarkeit geprägt. Für die Bodenfunktionen liegt eine geringe bis mäßige Gefährdung durch Bodenverdichtung vor. Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Planung lässt eingeschränkt Erweiterungen der baulichen und anthropogenen Nutzungen zu, die wiederum innergebietlich ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft außerhalb des Änderungsbereiches ein Graben, der sich zu einem kleinen Stillgewässer aufweitet. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Schutzgut Klima und Luft

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

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch die gehölzreichen Strukturen auf der Hofstelle und im Norden des Plangebietes geprägt. Auch in der näheren Umgebung sind mehrere Gehölzflächen vorhanden und bestimmen dadurch die halboffene Landschaft. Die Hunte mit ihren angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Altarmen ist ebenfalls ein prägender Bestandteil des Landschaftsbildes. Der Akazienhof gliedert sich durch den baumreichen Garten sehr gut in das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch

Im Änderungsbereich befinden sich eine Wohnnutzung und Ferienwohnungen. Durch die touristische Nutzung mit Pferden und der nahen hochwertigen Lage zur Hunte besteht eine Erholungs- und Freizeitnutzung. Relevante Lärmbelastungen und Geruchsimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmäler sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Allerdings befinden sich gemäß der Stellungnahme des Landkreises Diepholz mehrere Fundstellen (vorgeschichtliche Grabhügel, vorgeschichtliche Urnen) im Umfeld des Änderungsbereiches.

Als Sachgüter sind die Gebäude der Hofstelle und die landwirtschaftlichen Flächen zu nennen. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Im Änderungsbereich sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre

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 keine Stellungnahme.

Vom Landkreis Diepholz wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB Hinweise ein Hinweis auf Fundstellen im Umfeld des Änderungsbereiches gegeben, so dass auch im Änderungsbereich selber mit Fundstellen zu rechnen ist. Die Hinweise einschließlich des Umgangs mit möglichen Funden wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Die Nds. Landesforsten erkundigten sich danach, ob für zwei Gebäude, die von Bäumen am Waldrand umgeben sind, eine Waldumwandlungsgenehmigung vorliegt. Es wurde in der Stellungnahme davon ausgegangen, dass vor Errichtung der Gebäude in dem Bereich ein Waldklima geherrscht hat.

Ein Antrag auf Waldumwandlung liegt nicht vor. Es kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht (mehr) beurteilt werden, ob vor dem Errichten der beiden Hütten das für die Beurteilung erforderlich Waldklima überhaupt vorhanden war. Der Bereich stellt sich in jedem Fall zum jetzigen Zeitpunkt insbesondere wegen des fehlenden Unterbewuchses nicht als Wald dar. Dennoch wurden inngbietliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen getroffen, die auch möglichen „Waldverlust“ ausgleichen sollen.

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB ergingen zwei Stellungnahmen.

In einer ersten Stellungnahme wurde insbesondere auf die tlw. schon erfolgte Veränderung des Landschaftsbildes durch neue bauliche Anlagen hingewiesen, zudem wären Teile des Plangebietes als Waldfläche einzuordnen. Weiterhin wäre die Funktion des Erschließungsweges nicht richtig beschrieben. Die Stadt Twistringen verweist darauf, dass innerhalb der Planunterlagen bereits von einer kleinräumigen Änderung des Landschafts- und Ortsbildes ausgegangen worden war. Durch Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und randliche Bepflanzungen werden die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild jedoch minimiert, so dass davon ausgegangen wird, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen die Schwelle der Erheblichkeit nicht überschreiten.

Der Waldbestand wurde geprüft und die vorgenommene Abgrenzung der Waldflächen im Bebauungsplan entsprechend begründet. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ergab sich daraus kein Änderungsbedarf.

Innerhalb der Begründung zum Bauleitplan ist zudem nach Ansicht der Stadt Twistringen die Wertigkeit des Erschließungsweges nicht verkannt worden. Es ist bekannt, dass über diesem Weg weitere Anlieger erschlossen sind. Auch lässt die Wegeparzelle einen Ausbau zu, selbst wenn eine entsprechende Anforderlichkeit derzeit nicht zu erkennen ist.

In einer zweiten Stellungnahme wurde die Einhaltung eines Abstandes auch von Bepflanzungen für die Erreichbarkeit des südlich angrenzenden Waldbestandes eingefordert. Bezogen wurde sich darin auf das einzuräumende Schwengelrecht.

Das sogenannte Schwengelrecht bezieht sich gemäß § 31 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) auf landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke.

Gemäß Absatz 1 muss die Einfriedung eines Grundstücks von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücks auf Verlangen des Nachbarn 0,6 m zurückbleiben, wenn beide Grundstücke außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind. Der Geländestreifen vor der Einfriedung kann bei der Bewirtschaftung des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks betreten und befahren werden.

Waldgrundstücke, und dabei handelt es sich hier angrenzend, lösen diesen Anspruch insofern nicht aus. Planungsrechtlich besteht ein Anspruch auf Freihaltung eines 0,6 m tiefen Streifens nach NNachbG nicht besteht. Zudem ist der Waldrand im östlichen Teil auch jetzt bereits überwiegend über ein nicht im Besitz des Akazienhofs gehörendes Flurstück erreichbar. Für den westlichen Teil gilt das nicht, dort hat aber auch in der jüngeren Vergangenheit keine Waldbewirtschaftung stattgefunden. Diese kann im Übrigen aber auch durch den Wald selber erfolgen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die abwägungsrelevant sind. Sie betrafen überwiegend Belange der Erschließung, die auf nachgeordneter Planungsebene zu beachten sind.

Verfahrensablauf

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

20.06.2018	Beschluss durch den VA der Stadt Twistringen nach § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
25.09.2019 – 25.10.2019	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
19.12.2020	Feststellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Twistringen

Die Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Twistringen wurde daraufhin am 01.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam geworden..