

STADT TWISTRINGEN:

30. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 a BauGB)

Darstellungen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Twistringen beabsichtigt mit vorliegender Planung die Erweiterung eines ansässigen gewerblichen Betriebes planungsrechtlich vorzubereiten. Es wird eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Planungsalternativen

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

Maßgebliche Umweltbelange

Gesetzliche Grundlagen - Planungsvorhaben

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

Schutzgut Flora und Fauna

Durch die vorliegende Planung gewerblicher Bauflächen werden Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen bisher unversiegelter Flächen vorbereitet. 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.

Schutzgut Boden

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.

Schutzgut Wasser, Klima und Luft

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

Schutzgut Landschaft

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

Schutzgut Mensch

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

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

Zentrale Abwägungsentscheidung

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

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

Der Landkreis hat Hinweise zum Artenschutz und der Eingriffsregelung hervorgebracht, welche durch die Ergänzung des Umweltberichtes beachtet werden. Weiterhin wurden Hinweise zur Zufahrt zum Plangebiet über den Verbindungsweg / Bahnseitenweg zwischen der Sulinger Straße und der Steller Straße hervorgebracht. Die Hinweise wurden beachtet. 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.

Weiterhin wurde auf archäologische Funde südöstlich des Plangebietes hingewiesen, eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 i.V.m. §§ 12 – 14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde notwendig wird. Die Unterlagen wurden um entsprechende Hinweise ergänzt.

Vom Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau wurde darauf hingewiesen, dass Gründe für die Standortwahl dargelegt werden sollten. Der Hinweis wurde beachtet, die Begründung wurde um Gründe für die Standortwahl ergänzt.

Die Leitungsträger (EWE Netz GmbH und Avacon Netz GmbH) haben auf Versorgungsanlagen und Leitungen im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umgebung hingewiesen und um Schutz dieser gebeten. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird auf Umsetzungsebene beachtet. Bei den Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse, welche auf Ebene der Bauleitplanung nicht gekennzeichnet werden.

Die IHK regte an, im Sinne einer frühzeitigen Angebotsplanung für Gewerbeflächen das Gebiet in östlicher Richtung bis zur Steller Straße auszuweiten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Twistringen sieht die vorliegende Flächengröße für die Deckung der Gewerbeflächennachfrage zunächst für ausreichend. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die 30. Flächennutzungsplanung bereits eine größere Fläche umfasst, als der Bebauungsplan Nr. 26 (100/122) „Gewerbegebiet Schlattäcker“. Insofern ist in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bereits eine Fläche im Sinne der frühzeitigen Angebotsplanung für Gewerbeflächen berücksichtigt.

Der Ochtumverband hat darauf hingewiesen, dass sich der Änderungsbereich innerhalb des Niederschlagseinzugsgebietes der Verbandsgewässer II. Ordnung Rote Riede / Delme befindet. Die weiteren Hinweise bezogen sich auf die Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes und auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Hinweise bezogen sich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Vom LGLN wurde eine Luftbildauswertung als Maßnahme der Gefahrenforschung 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 in den Planunterlagen aufgenommen.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat gegen die Planung keine Bedenken. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Jedoch wurde darauf hingewiesen, dass eine Vereinbarung zwischen dem Landkreis Diepholz und der Stadt Twistringen für die äußere Erschließung und deren Anbindung an die K 103 erforderlich wird. 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“ erfolgt, welcher eine Erschließung in/aus Richtung der Steller Straße ermöglicht.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Erforderlichkeit eines Verkehrsgutachtens nicht gesehen wird, die Begründung jedoch um Aussagen zur späteren Frequentierung zu ergänzen sei. Die Begründung wurde um Aussagen zur verkehrlichen Frequentierung ergänzt. Laut Aussage des Gewerbetreibenden wird zumindest für den Teilbereich, welcher ebenso durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/122) „Gewerbegebiet Schlattäcker“ planungsrechtlich gesichert wird, von einem Mehrverkehr von 10 bis 20 LKWs pro Tag ausgegangen. Für die Erweiterungsfläche können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch keine konkreten Aussagen getroffen werden.

Vom LBEG wurden Hinweise zum Schutzgut Boden hervorgebracht und auf die hohe – äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit im Plangebiet hingewiesen. 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. Zudem wurden Maßnahmen zum Bodenschutz im Umweltbericht ergänzt.

Vom OOWV wurden Hinweise zu Leitungen gegeben. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Versorgungssicherheit und die Entsorgungssicherheit. Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich außerhalb des Plangebietes. Auf nachgelagerter Umsetzungsebene wird der Schutz der Leitungen sichergestellt. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Versorgungssicherheit, insbesondere den Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz. Weiterhin wurden Hinweise zur Löschwasserversorgung und der Entsorgungssicherheit hervorgebracht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Umsetzungsebene beachtet. Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen ergänzt. Zudem hat der OOWV Hinweise zur Oberflächenentwässerung gegeben, welche im Oberflächenentwässerungskonzept Berücksichtigung finden sollen. Die Hinweise wurden beachtet. In der Zwischenzeit wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/122) „Gewerbegebiet Schlattäcker“ ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die nebenstehenden Hinweise wurden bei der Erarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzeptes beachtet.

Die DB AG – DB Immobilien hat gegen vorliegende Planung keine Bedenken, sofern das planfestgestellte DB Gelände nicht überplant wird. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass vom Eisenbahnbetrieb Emissionen ausgehen, welche im Plangebiet als Immissionen aufgenommen werden. Es ist korrekt, dass das planfestgestellte DB Gelände nicht Bestandteil vorliegender Planung ist. Die Planunterlagen werden um entsprechende Aussagen zum Schall ergänzt. Die Schallemissionen wurden bei der Aufstellung des Schallgutachtens berücksichtigt.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** hat der Landkreis Diepholz keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung geäußert, sofern im weiteren Verfahren und in dem Parallelverfahren des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/122) „Gewerbegebiet Schlattäcker“ die Anforderungen der Eingriffsregelung und des Artenschutzes ordnungsgemäß abgearbeitet werden. Es wurde auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 26 (100/122) verwiesen. Die Anforderungen der Eingriffsregelung sowie des Artenschutzes werden ordnungsgemäß berücksichtigt und abgearbeitet.

Die EWE Netz GmbH hat darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung nicht mit ihrem Interesse an einer Bestandswahrung der vorhandenen Leitungen und Anlagen kollidiert. Es wurden weitere Hinweise zur Umsetzungsebene gegeben.

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 enthalten bereits einen entsprechenden Hinweis zu den Emissionen.

Der OOWV hat auf die Stellungnahme vom 14.05.2024 verwiesen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich außerhalb des Plangebietes. Auf nachgelagerter Umsetzungsebene wird der Schutz der Leitungen sichergestellt.

Das LBEG hat für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnisse auf den NIBIS Kartenserver verwiesen. Ein entsprechender Verweis auf den NIBIS Kartenserver ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

Verfahrensablauf

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

Aufstellungsbeschluss	12.12.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	12.04.2024
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	07.10.2024 bis 08.11.2024
Feststellungsbeschluss durch den Rat	12.12.2024
Genehmigung gemäß § 6 BauGB	27.02.2025

Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Twistringen wurde daraufhin am **01.04.2025** ortsüblich bekannt gemacht.
Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam geworden.