

## **STADT TWISTRINGEN: 24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB)**

#### **Darstellungen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans**

Mit der 24. Änderung soll insbesondere die Umsiedlung der ansässigen Ortsfeuerwehr der Ortschaft Heiligenloh von der Straße „Am Kiekbusch“ an die Hauptstraße ermöglicht werden. Im Zuge dessen sollen bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplanes an ihre tatsächliche Nutzung angepasst werden.

#### **Planungsalternativen**

Der Feuerwehrstandort ist an der Hauptverkehrsstraße günstiger als am jetzigen Standort gelegen. Die übrigen Änderungen entsprechen den aktuellen Planungszielen der Ortschaft und sind auch aufgrund der potenziellen Flächenverfügbarkeit alternativlos

#### **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 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei der Umsetzung der Planung entstehen voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Biototypen hinsichtlich der Lebensraumfunktion von Tieren und Pflanzen, das Schutzgut Fläche und Boden und das Landschaftsbild. Die Beeinträchtigungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu quantifizieren und mittels Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Schutzgut Boden

Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die über die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung hinausgehen.

Für den zukünftig als Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen ausgewiesenen Bereich ist mit Neuversiegelungen zu rechnen wodurch die natürliche Bodenfunktionen entfallen. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Schutzgut Wasser

In Teilen des Gebietes entfällt die Versickerungsfunktion des Bodens aufgrund von Neuversiegelungen, sodass dort die Grundwasserneubildung nicht mehr möglich ist. Es ist jedoch nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

## Schutzgut Klima und Luft

Durch die vorbereiteten Versiegelungen und Realisierung baulichen Körper in der bisher freien Landschaft ist von geringfügigen Auswirkungen auf das Lokalklima auszugehen. Großräumige Änderungen des Klimas sind nicht ersichtlich.

## Schutzgut Landschaft

Die Bestandssicherung der landwirtschaftlichen Nutzung bewirkt keine erheblichen Änderungen des Landschaftsbildes. Innerhalb der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen werden Flächeninanspruchnahmen und die Errichtung von Baukörpern in der bisher freien Landschaft vorbereitet. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Darstellung einer Wohnbaufläche abgeleitet. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können Maßnahmen zu Vermeidung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild getroffen werden. Mit der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erwartet, denn die Teilfläche unterliegt bereits teilweise einer baulichen Nutzung.

## Schutzgut Mensch

Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen werden durch die geplanten Darstellungen nicht prognostiziert. Die bestehenden landwirtschaftlichen Emissionen sind als Vorbelastungen zu tolerieren.

Durch die Feuerwehr werden immissionsschutzrechtliche Grenzwerte hauptsächlich durch die Nutzung des Martinhorns überschritten. Sobald sich die Fahrzeuge auf den öffentlichen Verkehrswegen befinden, wird der Einsatz der Martinshörner zwecks Gefahrenabwehr unabhängig von der Geräuschpegelhöhe grundsätzlich als zumutbar angesehen.

## Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Als Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden diese überplant. Gleichzeitig wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche gegenüber der bisherigen Darstellung als Wohnbaufläche bestandsorientiert gesichert.

## Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Da im Änderungsbereich keine besonderen Wechselwirkungen gegeben sind, werden auch keine erheblichen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erwartet.

## **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.

Der Fachdienst Kreisentwicklung – Naturschutz Landkreis Diepholz gab im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß **§ 4 (1) BauGB** einen Hinweis zur Formulierung der Prüfung der Verbotstatbestände. Die Belange des Artenschutzes sind auf der Umsetzungsebene zu regeln, ein Hinweis zum Artenschutz wurde jedoch zum Entwurfsstand in der Planzeichnung aufgenommen.

Der Fachdienst Kreisentwicklung – Raumordnung gab redaktionelle Hinweise zur Darstellung der Teilflächen in dem RROP. Die Hinweise wurden beachtet, die Begründung entsprechend korrigiert.

Vom Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz wurden darauf hingewiesen, die Belange durch den vorhandenen Hinweis auf die Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfundens ausreichend zu berücksichtigen. Es muss in Teilbereichen mit Funden gerechnet werden. Es wurde bereits auf die Notwendigkeit einer harten Prospektion hingewiesen.

Vom Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau wurde darauf hingewiesen, dass der Bedarf für die Wohnbauflächen in der Ortschaft nochmals stärker in der Begründung dargelegt werden sollte. Der Anregung zum Wohnbauflächenbedarf wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass ein Ausbau der Kreuzung notwendig wird, sofern die Gemeindestraße „Poststraße“ zur Erschließung der ausgewiesenen Wohnbaufläche herangezogen werden soll. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sein. Die Behörde bat darum zu prüfen, ob eine Erweiterung des geplanten Feuerwehrgrundstückes in südwestliche Richtung erfolgen und die geplante Fahrzeughalle außerhalb der Bauverbotszone angeordnet werden kann. Die Hinweise beziehen sich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Für das geplante Allgemeine Wohngebiet ist eine Erschließung über eine neue Gemeindestraße vorgesehen. Per Bescheid wurde eine neue Ortsdurchfahrtsgrenze festgesetzt. Der beantragten Verlängerung der Ortsdurchfahrt wurde zugestimmt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN hat einen Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Die Hinweise zur durchgeführten Luftbildauswertung wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.

Die GASCADE Gastransport GmbH darauf hingewiesen, dass deren Leitungen von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind. Weitere Hinweise beziehen sich auf die externen Kompensationsflächen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gewünscht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die EWE hat auf vorhandene Versorgungsleitungen und/oder Anlagen im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und dessen Schutzwürdigkeit hingewiesen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet. Die Leitungen befinden sich außerhalb des Plangebietes. Redaktionell wird jedoch ein Hinweis zur Leitungsauskunft und zum Schutz der Leitungen aufgenommen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie verwies für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen auf den NIBIS-Kartenserver und bat um Prüfung der Lage innerhalb eines Erlaubnis-, Bewilligungsfeldes oder eines verliehenen Bergwerkseigentums. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung wird um einen Hinweis zum NIBIS-Kartenserver ergänzt. Eine Prüfung über den NIBIS-Kartenserver hat ergeben, dass das Plangebiet nicht von Bergbau genutzt werden.

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH hat grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung, gab jedoch Hinweise zur Erreichbarkeit des ÖPNV in den jeweiligen Teilflächen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Begründung um entsprechende Aussagen ergänzt.

Der OÖWV wies auf die Lage von Versorgungsanlagen im anliegenden Bereich der Änderungsbereiche hin. Die Änderungsbereiche können an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Ferner wurde auf den Schutz vorhandener Versorgungsleitungen hingewiesen und um Beachtung der technischen Regeln von Wasserverteilungsanlagen des DVGW gebeten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden zum Teil auf Ebene der Erschließungsplanung beachtet. Die Versorgungsleitungen befinden sich außerhalb der Teilflächen, weshalb diese nicht zeichnerisch in die Planzeichnung übernommen werden. Es wurde jedoch ein Hinweis aufgenommen. Die Begründung wurde ebenso um einen Hinweis zum Anschluss an das Netz der zentralen Trinkwasserversorgung ergänzt.

Weitere Hinweise bezogen sich auf den Versorgungsdruck. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung beachtet und abgewogen.

Es wurden außerdem Hinweise zum Abwasser hervorgebracht, auf Abwasserleitungen und deren Schutzbedürftigkeit hingewiesen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Erschließungsebene beachtet.

Weitere Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung wurden hervorgebracht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens beachtet.

Weiterhin wurden Hinweise zur Oberflächenentwässerung hervorgebracht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die verbindliche Bauleitplanung.

Es wurden Hinweise zur Ausbauplanung von Deutsche Telekom Technik GmbH und einer frühestmöglichen Anzeige der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet hervorgebracht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind auf Ebene der Erschließungsplanung zu beachten.

Die Avacon Netz GmbH gab grundsätzlich ihre Zustimmung zur vorliegenden Planung, verwies jedoch auf Versorgungsanlagen im öffentlichen Bereich und auf eine entsprechende Leitungsauskuft. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Raum und wurden deshalb nicht in die Planzeichnung aufgenommen.

Das Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser hat darauf hingewiesen, dass die Teilbereiche 2, 3 und 4 keiner Flurbereinigung unterliegen. Die dargestellte Gewerbe- und Mischgebietsfläche 1 liegt zum größten Teil innerhalb der Flurbereinigung Heiligenloh. Aus agrarstruktureller Sicht sei es sinnvoll die dortigen landwirtschaftlichen Flächen in „Flächen für die Landwirtschaft“ umzuwandeln.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß **§ 4 (2) BauGB** wurden seitens des Fachdienstes Kreisentwicklung – Naturschutz keine Bedenken gegen die Planung geäußert, sofern die Anforderungen der Eingriffsregelung sowie des Artenschutzrechts auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ordnungsgemäß berücksichtigt und abgearbeitet werden. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen werden auf der Ebene berücksichtigt und abgearbeitet.

Der Fachdienst Kreisentwicklung – Raumordnung hat keine Bedenken gegen die Planung, weist jedoch darauf hin, dass die Ausführungen zu den raumordnerischen Belangen anzupassen sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Ausführungen werden angepasst.

Vom Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz wurde der Hinweis erbracht, dass die Stellungnahme den Belangen des Denkmalschutzes zwar mit aufgeführt wird, eine Auseinandersetzung im Rahmen der Abwägung jedoch fehle. Die Begründung wurde um entsprechende Hinweise ergänzt.

Der Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Immissionsschutz hat auf die Stellungnahme zum parallel aufgestellten Bebauungsplan verwiesen.

Der Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau regt eine Ergänzung der Begründung für die gewählte Darstellung an, damit ersichtlich werde weshalb die Stadt die ehemalige Fläche für den Gemeinbedarf in eine gemischte Baufläche ändern möchte. Die Begründung wurde entsprechend um diese Erläuterung ergänzt. Weiterhin wurde angeregt, die Begründung zur Umwidmung von landwirtschaftlicher Nutzfläche weiter auszubauen. Die Begründung wurde ebenfalls entsprechend ergänzt.

Die Nds. Landesforsten – Forstamt Nienburg haben gegen die vorliegende Planung aus der Sicht der wahrzunehmenden Waldbelange keine Bedenken. Sie haben darauf hingewiesen, dass sich in der Raumordnung festgelegte Mindestabstände reduzieren können. Die Konsequenzen seien auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Der OOWV hat keine weiteren Bedenken und Anregungen, sofern die damaligen Hinweise beachtet wurden. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und betreffen entweder die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder der nachgelagerten Erschließungsplanung.

Von der AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH wurde auf den Leitfaden „Bauleitplanung unter abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten“ hingewiesen. Zudem wurde darum gebeten, eine Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen zu gewährleisten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der nachgeordneten Planung zu berücksichtigen.

Das LGLN empfiehlt für die noch nicht ausgewerteten Gebiete eine Luftbildauswertung. Diese wird in der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung für Teilbereiche berücksichtigt. Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen zu bereits durchgeführten Luftbildauswertungen ergänzt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie verwies für Informationen und Hinweise zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Weiterhin wurde um Überprüfung der Lage des Plangebietes innerhalb eines Bewilligungs- oder Erlaubnisfeldes gebeten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Die Begründung wurde jedoch um einen Verweis auf den NIBIS Kartenserver ergänzt. Eine Prüfung über den NIBIS-Kartenserver hat ergeben, dass die Teilflächen nicht von Bergbau genutzt werden.

Die Avacon Netz GmbH wies auf Versorgungsanlagen im Eigentum der Avacon Netz GmbH und dessen Leitungsschutzanweisungen hin. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Erschließungsebene. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Erschließungsplanung beachtet. Auf der Planzeichnung ist bereits ein Hinweis zu vorhandenen Leitungen, dessen Schutzanspruch und zur Leitungsauskunft vorhanden.

## **Verfahrensablauf**

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

23.06.2022	Beschluss durch den VA der Stadt Twistringen nach § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
15.08.2022 – 16.09.2022	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
22.12.2022	Feststellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Twistringen
09.03.2023	Genehmigung der 24. FNP-Änderung durch den Landkreis Diepholz

Die Genehmigung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Twistringen wurde daraufhin am 03.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist die 24. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam geworden.