

# **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Twistringen**

## **1. Einleitung**

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine rd. 7,37 ha große Fläche im Osten der Stadt Twistringen überplant. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll Bauland zur Verfügung gestellt werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur mittelfristigen Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen eingeleitet werden. Das Plangebiet grenzt im Süden an die Bremer Straße B 51. Es soll über die „Werner-von-Siemens-Straße“ und eine Planstraße, die das Plangebiet westlich des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/96) „Bremer Straße / Krümpel an die B 51 anbindet, erschlossen werden. Der überplante Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen als Fläche für die Landwirtschaft und als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Änderung sieht zum größten Teil die Ausweisung von Wohnbauflächen vor. Die Gemischte Baufläche soll als Mischgebiet ausgewiesen werden.

## **2. Planungsalternativen**

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die Fläche der 12. F-Planänderung harmonisch in das Weichbild der Stadt ein. Im Süden wird die Fläche durch die bestehende Bebauung an der B 51 abgegrenzt. Im Osten bildet die Straße „Krümpel“ den Abschluss des Plangebiets. Im Einmündungsbereich der Straße Krümpel auf die B 51 befindet sich ein gewerbliches Anwesen. Es bildet nach Osten den Abschluss der bestehenden Bebauung. Die Fläche stellt im Rahmen der Ortsplanung mit ihrer günstigen Lage zum zentralen Versorgungsbereich sowie mit Anschluss an die Ortsentwicklung eine sinnvolle Weiterentwicklung des Siedlungsrandgefüges der Stadt Twistringen dar.

Die Stadt Twistringen hat durch Erfassung der Baulücken im Stadtgebiet versucht wesentliche Bauflächen zu gewinnen. Diese konnten aus verschiedenen Gründen bisher nur teilweise verfügbar gemacht werden. Andere Flächen im zentralen Stadtgebiet sind u.a. aufgrund der Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen und aus sonstigen privaten Gründen nicht absehbar für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Die Umweltauswirkungen der Planung wurden ermittelt sowie in einem Umweltbericht erfasst und bewertet. Für den geplanten Eingriff in die Natur und Landschaft wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Im Zuge der Flurbereinigung konnten Flächen am Ellerhorster Bach bei Altenmarhorst erworben werden. Die Flächen sind für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen geeignet

### Schutzgut Mensch

Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in Wohnbebauung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, wodurch das Landschaftserleben

beeinträchtigt wird. Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen verloren. Geringfügig höhere Verkehrszahlen und Lärmemissionen sind zu erwarten. Für den von der B 51 ausgehenden Verkehrslärm sowie unter Beachtung der geplanten Umgehung der B 51 wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Das Ergebnis fließt in die verbindliche Bauleitplanung über Festsetzungen ein. Zum Schutz der Wohnbebauung gegen den Verkehrslärm, soll südlich parallel zur Straße „Krümpel“ eine Lärmschutzwand errichtet werden.

#### Schutzgut Flora, Fauna

Durch den geplanten Eingriff werden hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzflächen überplant. Die vorhandenen Grünlandflächen werden teilweise extensiv genutzt. Durch die in der Folge geplanten Straßenausbauten gehen geringe Anteile der Weidengehölze verloren. Es kommt zu einem Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere.

#### Schutzgut Flächen und Boden

Bei einem Wohngebiet werden 40 % der Fläche durch Bebauung versiegelt. In einem Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 können 60 % der Fläche versiegelt werden. Hinzu kommt die Versiegelung der öffentlichen Straßen und Wege. Die bodenökologischen Funktionen und Plaggenesche gehen verloren.

#### Schutzgut Wasser

Die Bodenerkundung hat ergeben, dass nur teilweise eine Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers möglich ist. Durch die Versiegelung kann das Wasser nicht vor Ort versickern. Das Wasser, das nicht vor Ort versickern kann, wird über eine Kanalisation in eine Regenrückhaltung eingeleitet. Die Versiegelungen führen zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate. Bei der geplanten Versickerung sind die Grundwasserstände zu beachten.

#### Schutzgut Luft und Klima

Die Kaltluftentstehung über Offenland wird durch die Planung verhindert. Aufgrund der Kleinflächigkeit und des weitläufigen Grünlands in der Umgebung, entspricht dies jedoch keiner erheblichen Beeinträchtigung.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Realisierung eines Wohn- und Mischgebietes wird der Charakter eines weitläufigen Offenlandes gestört.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturhistorisch wertvolle Plaggenesche und landwirtschaftliche Fläche gehen verloren.

### **4. Zentrale Abwägungsentscheidungen**

Die Stadt Twistringen hat die Öffentlichkeit, die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden gemäß §§ 3 und 4 BauGB beteiligt.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert.

## Behördenbeteiligung

Der **Landkreis Diepholz** und das **Landvolk Mittelweser** äußerten Bedenken gegen die Planung aufgrund von vorhandenen kulturhistorisch wertvollen Plaggenesche-Böden. Der Landkreis regte an, die Planung an anderen unsensibleren Standorten in Stadtgebiet zu verfolgen. Unter Einbezug der Bodenübersichtskarte des LBEGs wurde deutlich, dass nahezu die gesamte Stadt Twistringen auf Plaggenesche errichtet worden ist. Die der Stadt umgebenden Freiflächen und für die Stadtentwicklung wesentlichen Bereiche bestehen aus Plaggenesche, alternative Standorte sind nicht gegeben.

Der **Landkreis Diepholz** verwies darauf, dass die Grundsätze der Raumordnung in der Planung nicht hinreichend beachtet wurden. Die Standortwahl für den Bereich der 12. F-Planänderung erfolgte unter Einbeziehung der formulierten Ziele der Raumordnung. In der Begründung wurde darauf explizit eingegangen. Um die Grundsätze der Raumordnung hinreichend zu berücksichtigen, sollte die Stadt aus Sicht der Raumordnung mindestens parallel zur 12. F-Planänderung einen Aufstellungsbeschluss fassen, der die Herausnahme von Wohnbauflächen aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, die bisher nicht entwickelt wurden und die in absehbarer Zeit nicht entwickelt werden können, in vergleichbarer Größenordnung vorsieht. Der Landkreis ist mit der Planung einverstanden wenn an anderer Stelle des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Twistringen als Wohnbauflächen ausgewiesene Flächen herausgenommen werden. Die Begründung wurde dementsprechend ergänzt.

Der **Landkreis Diepholz** als Untere Denkmalpflege wies darauf hin, dass mit prähistorischen Funden zu rechnen ist. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Der Hinweis wurde in die Begründung und textlichen Hinweisen eingestellt.

Der **LWK Niedersachsen** verwies auf die naturschutzrechtliche Verpflichtung der Eingriffswirkung und dem zugeordneten Ausgleich / Ersatz. Dieser Hinweis wurde im Umweltbericht berücksichtigt.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** verwies auf den Funktionsverlust des Bodens durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens. Dieser Hinweis wurde im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt.

Die **IHK Hannover** verwies darauf, dass sicherzustellen ist, dass die heranrückende Wohnbebauung für die Gewerbebetriebe keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben darf. Zu diesem Sachverhalt wurde eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme der Firma itap angefertigt. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Vorschläge für entsprechende Festsetzungen und Lärmpegelbereiche wurden in die verbindliche Bauleitplanung eingebracht.

Die **IHK Hannover** verwies auf das Integrations-, Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Dementsprechend wurde im B-Plan 26-100/96 festgesetzt, dass Einzelhandel nur in Zusammenhang mit einer Produktion, einer Ver-, und /oder Bearbeitung von Gütern zulässig

ist. Dieser muss außerdem in Zusammenhang mit Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sein (sogenannte „Handwerkerregelung“)

Die **Wintershall Holding GmbH** wies darauf hin, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Ridderade-Ost“ der Wintershall Holding GmbH befindet. Es handelt es sich hierbei um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. In die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis auf das Erlaubnis-/Bewilligungsfeld aufgenommen. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wies auf vorhandene Telekommunikationslinien und die zu beachtenden Kabelschutzanweisungen hin. Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

Die **AVACON Netz GmbH Region West Salzgitter** wies darauf hin, dass Anlagen und Leitungen weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden dürfen und Schutzabstände müssen eingehalten werden müssen. Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt. Die **AVACON Netz GmbH Syke** verwies auf den Schutz einer vorhandenen Transformatorenstation.

Der **OOWV** verwies darauf, dass durch die geplanten Maßnahmen die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden dürfen.

Der **Ochtumverband** gab Hinweise zur Entwässerungsplanung und zu den einzuhaltenden Vorschriften. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

## 5. Verfahrensablauf

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

- 23.11.2017 Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Twistringen nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).
- 20.06.2018 Zustimmung zum Planentwurf und Begründung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- 14.08.2018 ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung.
- 230.08.2018 – Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
24.09.2018
- 20.12.2018 Feststellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Twistringen
- 01.04.2019 Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 12-Änderung des Flächennutzungsplanes. Damit ist diese wirksam geworden.