

# **Gemeinde Twistetal**



## **14. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Hinter den Höfen I" Ortsteil Berndorf**

### **Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

**Stand: 29. August 2023**

## 1 Anlass der Planung

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan enthält nach der beabsichtigten gemeindlichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet die in den Grundzügen dargestellte Bodennutzung. Die Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Twistetal beabsichtigt die Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen am nördlichen Ortsrand von Twistetal-Berndorf. Die zu überplanenden Flächen befinden sich im planungsrechtlich definierten Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Twistetal als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt, sodass die Änderung des Flächennutzungsplans in *Gewerbliche Bauflächen* erforderlich ist.

Darüber hinaus ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hinter den Höfen I“ vorgesehen, sodass die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich (im Parallelverfahren) aufgestellt werden kann.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal hat in ihrer Sitzung am 14.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Hinter den Höfen I" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.12.2020 in den Twistetaler Nachrichten Nr. 51/52/2020.

Der Änderungsbereich ist ca. 4,6 ha groß, umfasst in der Gemarkung Berndorf, das Flurstück Nr. 17 der Flur 8, und grenzt im Süden an die Straße Hinter den Höfen (L 3297), im Osten an die B 252, im Westen an die Bahnhofstraße sowie im Norden an den Heideweg.

Das Flurstück Nr. 17 wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Nordwesten befindet sich eine Scheune innerhalb des Flurstücks. Das Plangebiet ist ansonsten unbebaut.

Das nähere Umfeld wird durch eine gemischte Bebauung (Ortslage mit Wohn-, Gewerbe-, Landwirtschaftsnutzung) sowie durch Grünland- und Ackerflächen im Außenbereich geprägt. Als Vegetations-/Grünstrukturen sind eine Baumreihe entlang der Bahnhofstraße, innerhalb der Straßenparzelle, sowie großflächige Vegetation innerhalb der Straßenparzelle der Bundesstraße (B 252), zur Abschirmung der jenseits liegenden Wohnnutzungen, zu nennen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 10 „Hinter den Höfen I“ aufgestellt und das Regelverfahren nach BauGB durchgeführt. In der verbindlichen Bauleitplanung werden, insbesondere zu Themen des natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs, weiterführende Aussagen getroffen.

## 2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Umwidmung der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellten Flurstücke in *Gewerbliche Bauflächen*, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes zu schaffen und damit eine Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes nachhaltig zu sichern.

### 3 Standortwahl und Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Flächen im Änderungsbereich werden mit Ausnahme einer Scheune am Nordwestrand ausschließlich ackerbaulich genutzt. Am Nordwestrand befindet sich ein landwirtschaftlicher Hofkomplex. Südlich angrenzend befinden sich ein Einkaufsmarkt mit Stellflächen, gewerblich genutzte bauliche Anlagen und ein Wohnhaus. Abgeschildert durch einen langgestreckten höheren Gehölzbestand kennzeichnet ein Wohngebiet östlich der B 252 den Raum. Im Nordosten befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof. Die östlichen und westlichen Außenränder sind durch Straßen (B 252, L 3297) gekennzeichnet. Als landschaftliche Strukturelemente sind eine Baumreihe am Westrand und ältere Einzelbäume am Nordoststrand vorhanden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Twistetal ist der Änderungsbereich als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Ausweisung von *Gewerbliche Bauflächen* umgewidmet. Landschaftsplanerische/grünordnerische Maßnahmen werden auf Bebauungsplanebene dargestellt bzw. festgesetzt.

Bzgl. von Alternativstandorten ist darauf hinzuweisen, dass der Änderungsbereich bereits im Regionalplan Nordhessen (2009) als „Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Planung“ dargestellt wird. Dieser Bereich ist damit die einzige Fläche, die als potentielle Gewerbefläche in der Gemeinde Twistetal regionalplanerisch bereits entwicklungsperspektivisch vorbereitet bzw. abgestimmt wurde.

Der Standort bietet sich zudem aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs mit dem entstandenen Gewerbegebiet südlich des Änderungsbereiches an. Die Ausweisung als „Gewerbliche Baufläche“ erfolgt im direkten nördlichen Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet (Einkaufsmarkt, Gewerbebetriebe) und ist sehr gut über die B 252 und die abzweigende L 3297 (Straße „Hinter den Höfen“) angebunden.

Im Zuge der durchgeführten Umweltprüfung wurde ersichtlich, dass folgende Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden bzw. nur bedingt minimierbar sind:

- Verlust von weitestgehend unversiegelten Offenflächen
- Verlust von Böden mit hohem Produktionspotential und deren Regelungsfunktionen durch Überbauung bzw. Vollversiegelung
- Verlust von Ackerflächen als Lebensraum für Offenlandarten
- Veränderung bzw. Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen und versiegelte Flächen
- Potenzieller Verlust von Übertagungsquartieren von Fledermäusen

Die Wirkungs- und Risikoanalyse zeigt auf, dass die Eingriffswirkungen auf spezifische Schutzgüter wie folgt einzustufen sind:

- auf das Schutzgut Fläche als hoch
- auf das Schutzgut Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen als hoch und auf das Relief als gering
- auf das Schutzgut Wasser bzw. auf den lokalen Grundwasserhaushalt als mittel
- auf das Schutzgut Vegetation/Biotope als gering, auf Fauna / Artenschutz / Lebensräume als mittel
- auf das Schutzgut Klima/Klimafunktionen als gering
- auf das Schutzgut Landschaftsbild und auf Erholungs-/Freiraumnutzung als gering
- auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung bzgl. der Landwirtschaft als hoch sowie auf benachbarte Wohnnutzungen (Teilschutzgut Wohnen) als gering und örtlich mittel-hoch
- auf Kultur- und Sachgüter als gering

Im Rahmen der faunistischen Betrachtungen sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hervorzuheben: Grundsätzlich ist für einen Abriss der Scheune die Schonzeit für die Fledermäuse vom 28/29.02 bis 30.09 einzuhalten. Vor Abriss des Gebäudes ist eine Kontrolle des Bauwerks im Rahmen einer Begehung notwendig, ggf. werden Besatzkontrollen in Form von Schwärmkontrollen notwendig. Im Rahmen der Gebäudekontrolle ist auch zu beurteilen, ob ein Eulenvorkommen im Bereich der abzureißenden Scheune festzustellen ist. Sollte ein Vorkommen von Winterquartieren und / oder Eulen festgestellt werden, wird die weitere Vorgehensweise zwischen der UNB und einer fachkundigen Begleitung Artenschutz abgestimmt. Diese Maßnahmen basieren auf faunistischen Untersuchungen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 erarbeitet wurden und werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hinter den Höfen I" der Gemeinde Twistetal beachtet und näher erläutert. Ein Vorkommen der Feldlerche konnte nicht nachgewiesen werden.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs im Plangebiet können Maßnahmen zum Bodenschutz (z.B. Minimierung der zulässigen Überbaubarkeit) sowie landschaftsplanerische und grünordnerische (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung) Festsetzungen gewertet werden. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hinter den Höfen I" der Gemeinde Twistetal beachtet und näher erläutert.

Aus landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht lässt sich der Eingriff in Natur und Landschaft im Geltungsbereich nur teilweise ausgleichen. Aus diesem Grund ist eine zusätzliche externe Kompensationsmaßnahme erforderlich. Die geplante Kompensationsmaßnahme wird in einem externen Geltungsbereich im Bebauungsplan festgesetzt und umfasst das Flurstück 4/3 (teilw.), Flur 11, (Lagebezeichnung Burg), Gemarkung Twiste der Gemeinde. Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Twistetal. Der Geltungsbereich (Teil B Kompensation) ist 23.896 m<sup>2</sup> groß.

Zur räumlichen Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen wurde der Teil B zusätzlich in Teilbereiche untergliedert. Innerhalb der Teilflächen B1 ist die Umwandlung von intensiv genutztem Weidegrünland in extensiv genutztes Weidegrünland vorgesehen. Innerhalb der Teilfläche B2 ist die Umwandlung von Grünlandbrachen und ruderalen Staudenfluren einschließlich Gehölzsukzession bzw. randlichen Gebüsch/Hecken in extensiv genutztes Weidegrünland vorgesehen. Die Maßnahmen wurden mit ausführlicher Beschreibung mit weiteren Vorgaben zur Pflege im Bebauungsplan festgesetzt. Die Erarbeitung der Maßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem NABU Twistetal. Die Maßnahme befindet sich auch bereits in der Umsetzung und wird von den eben benannten Trägern öffentlicher Belange weiterhin begleitet.

Im Ergebnis der externen Ausgleichsmaßnahmen geht, inkl. Zusatzbewertungen gemäß Hessischer Kompensationsverordnung, eine Aufwertung von 145.280 Biotopwertpunkten einher; das Defizit von 111.996 WP ist damit als ausgeglichen anzusehen. Das errechnete Plus im Rahmen der Biotopwertbilanzierung von 33.284 WP dient neben den Teilkompensationsmaßnahmen als Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen und der Kompensation von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Letztendlich verbleiben somit durch die Flächennutzungsplanänderung keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

## **4 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung**

### **4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen der FNP-Änderung im Rathaus der Gemeinde Twistetal sowie durch Einstellung der Vorentwurfsunterlagen der FNP-Änderung auf die Internetseite der Gemeinde Twistetal vom 18.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021. Für die Bürgerinnen und Bürger erfolgte hierzu in den Twistetaler Nachrichten Nr. 51/52/2020 vom 18.12.2020 sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde die ortsübliche Bekanntmachung. In der Bekanntmachung wurde auf die besonderen Vorgaben aufgrund der damaligen Lage durch die Coronapandemie verwiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

### **4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021 parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wurden insgesamt 22 Stellungnahmen vorgebracht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben dabei Hinweise geäußert, die in der Begründung sowie dem Umweltbericht ergänzt und / oder klargestellt wurden. Vermehrt wurden allerdings Inhalte zur Ebene des Bebauungsplanes vorgebracht, sodass in der Abwägung auf diesen verwiesen wurde.

### **4.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen sowie Einstellung dieser auf die Internetseite der Gemeinde Twistetal in der Zeit vom 27.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung erschien in den Twistetaler Nachrichten Nr. 24/2022 am 17.06.2022 sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.06.2022 bis einschl. 29.07.2022, zeitgleich zur Offenlage, durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung sind insgesamt 17 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben sich allerdings abermals vorwiegend auf das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren bezogen.

**Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB ist der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hinter den Höfen I“ der Gemeinde Twistetal beigefügt.**

Die Verfahrensunterlagen werden, nachdem der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes von der Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal gefasst wurde, dem RP Kassel zur Genehmigung vorgelegt. Nach Bekanntmachung der erteilten Genehmigung wird die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Hinter den Höfen I" wirksam.

Aufstellung:



**Gemeinde  
Twistetal**

Twistetal, den

---

Stefan Dittmann  
*Bürgermeister*

Bearbeitung:



Kassel, den

gez. Lena Schwarzer  
Lena Schwarzer  
*M. Sc. Stadtplanung*