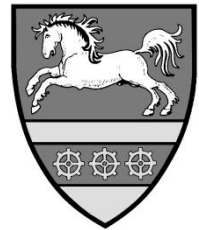


**STADT TWISTRINGEN**  
Landkreis Diepholz



Außenbereichssatzung Nr. 3 nach  
§ 35 Abs. 6 BauGB für den Teilbe-  
reich „Lange Reege“  
Ortschaft Abbenhausen

**Begründung**

**September 2021**

---

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0

Telefax 0441 97174 -  
73

E-Mail [info@nwp-  
ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)

Internet [www.nwp-  
ol.de](http://www.nwp-ol.de)





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen.....	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen .....	4
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND</b>	
	<b>ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....</b>	<b>7</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	7
3.1.1	Öffentlichkeitsbeteiligung .....	7
3.1.2	Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	9
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	9
3.2.2	Erschließung / ÖPNV-Anbindung.....	9
3.2.3	Immissionsschutz .....	9
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000- Verträglichkeit .....	11
3.2.5	Oberflächenentwässerung .....	18
3.2.6	Ver- und Entsorgung.....	18
3.2.7	Altlasten.....	18
<b>4.</b>	<b>INHALT DER SATZUNG.....</b>	<b>19</b>
4.1	Geltungsbereich der Satzung .....	19
4.2.	Art der baulichen Nutzung .....	19
4.3	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit.....	19
4.4	Grundstückseinfassung zur Erschließungsstraße .....	20
4.5	Hinweise .....	20
<b>5.</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF.....</b>	<b>21</b>

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Stadt Twistringen hat die Absicht, im Ortsteil Binghausen der Ortschaft Abbenhausen für einen Bereich an der Straße Lange Reege eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen, um in geringem Umfang Bauplätze zur Eigenentwicklung und für Betriebsangehörige des im Umfeld befindlichen Betriebes der Gemüseverarbeitung zu sichern. Für letztgenanntes Klientel soll ein Mehrparteienhaus mit 2x3 Wohneinheiten entstehen.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in einer Außenbereichslage nordöstlich der Kernstadt von Twistringen. Der Bereich der Straße „Lange Reege“ liegt südöstlich der B 51 im Ortsteil Binghausen der Ortschaft Abbenhausen.

Entlang der Straße „Lange Reege“ sind bereits einzelne Wohnhäuser entstanden, so dass von einer Wohnbebauung von einigem Gewicht gesprochen werden kann.

Dieser Teil der Ortschaft ist insbesondere durch den nahegelegenen gemüseverarbeitenden Betrieb mit großflächigen Hallenbauten geprägt, ansonsten eher durch einzelne Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

Das Satzungsgebiet erfasst Flächen südwestlich der Straße „Lange Reege“.

Der Geltungsbereich der Satzung verfügt über eine Länge von knapp 260 m. Er wird im Nordwesten durch die Straße „Lange Reege“ begrenzt, im Westen und Osten durch bestehende Wohnbebauung und im Südwesten durch die Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich neben Grünflächen drei Wohngebäude, die Wohnnutzung ist dominant für den Satzungsbereich. Die Gebäude sind eingeschossig ausgeführt, allen Wohnhäusern sind Nebengebäude und Garagen zugeordnet. In einem der Gebäude ist auch eine gewerbliche Nutzung („Licht und Werbung“) vorhanden. Die noch unbebauten Flächen im Satzungsgebiet werden überwiegend als Weideland genutzt, zudem befindet sich teilweise um die Gebäude herum ein prägender Baumbestand.

Die bestehenden Siedlungsnutzungen befinden sich auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Es handelt sich um freistehende Wohnhäuser mit einem Vollgeschoss, auf einem Grundstück ist auch ein Mehrfamilienhaus vorhanden.

In der Umgebung des Satzungsbereiches befinden sich überwiegend Freiflächen und einige wenige Wohngebäude.

Die Straße „Lange Reege“ ist bituminös befestigt und randlich mit einem Schotterstreifen versehen, um auch den Begegnungsfall z. B. mit größer dimensionierten landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu ermöglichen.

Für den ÖPNV befindet sich eine Haltestelle im Bereich des Anschlusspunktes der Straße „Lange Reege“ auf die B 51. Die Haltestelle „B51“ wird von der Linie 163 bedient, das Fahrtenangebot ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

## 1.4 Planungsrahmenbedingungen

### Landesraumordnungsprogramm

Das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm aus dem Jahre 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden textlichen oder zeichnerischen Aussagen.

### Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2016 sind für das Satzungsgebiet folgende Aussagen getroffen worden:

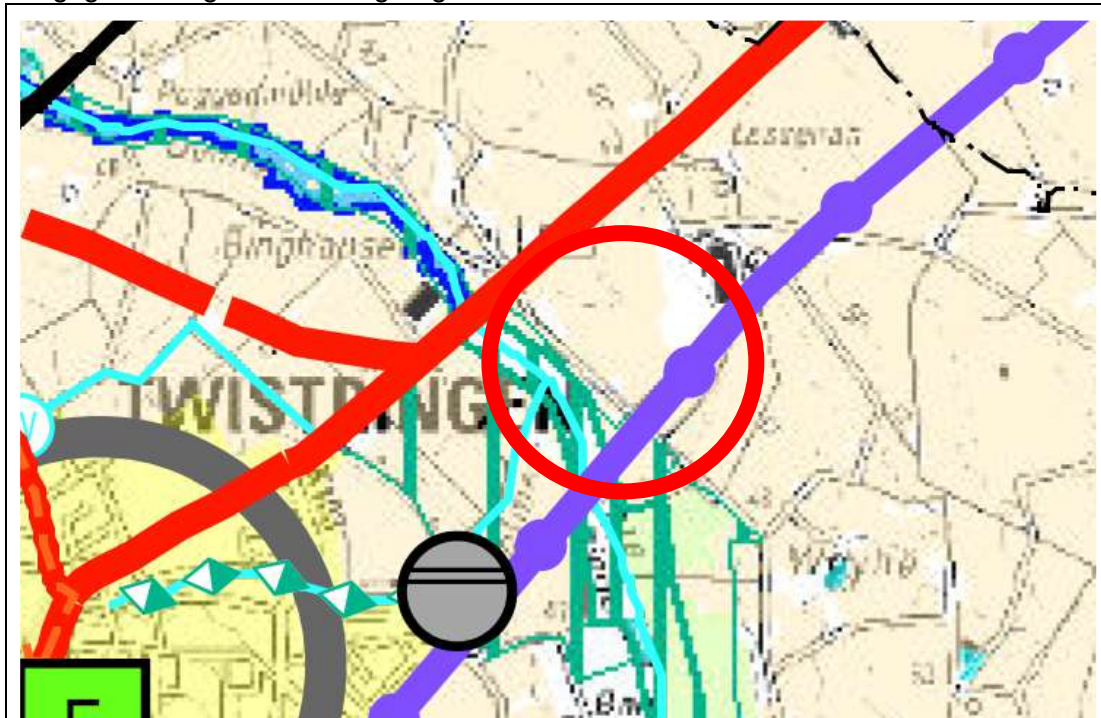


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Diepholz 2016

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Ziel der Raumordnung). Maßstabsbedingt ist hier eine klare Abgrenzung nicht erkennbar.

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen ist das Satzungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, südlich angrenzend befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche ist als Landschaftsschutzgebiet DH 74 „Rote Riede“ gesichert.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplanes der Stadt Twistringen

## 2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Twistringen hat die Absicht, im Ortsteil Abbenhausen zwei weitere Bauplätze für die Eigenentwicklung und im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzende gemüseverarbeitenden Betrieb zu sichern.

Die Attraktivität des Standortes ist auch in der räumlichen Nähe zur Kernstadt Twistringen begründet. Die Nachfrage Baumöglichkeiten an diesem Standort ist vorhanden.

Vor diesem Hintergrund erachtet es die Stadt Twistringen als erforderlich, Baugrundstücke in einem angemessenem Umfang unter Berücksichtigung der dörflichen Struktur zur Verfügung zu stellen. Zudem hat sich in jüngerer Vergangenheit gezeigt, dass die in den Satzungen und Bauleitplänen (in anderen Ortsteilen) festgesetzten Bauflächenpotenziale genutzt werden und Grundstücke vielfach bebaut wurden.

Zusätzliche Bauvorhaben sollen sich prinzipiell in die dörflichen Strukturen eingliedern, ohne diese zu überformen. Demzufolge sind Siedlungsarrondierungen, wie über diese Satzung, ein Vorrang gegenüber großflächigen Bauvorhaben in dörflichen Lagen einzuräumen.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können Städte und Gemeinden für bebaute Bereiche im Außenbereich Außenbereichssatzungen erlassen und festlegen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung bzw. die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Mit der Satzung soll also die Zulassungsfähigkeit bestimmter sonstiger Vorhaben im Außenbereich erleichtert werden. Die Stadt Twistringen schafft diese Erleichterung durch die vorliegende Satzung. Der Satzungsbereich bleibt weiterhin Außenbereich, sodass alle Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

### Städtebauliche Begründung

Städtebaulich werden durch diese Außenbereichssatzung zwei Lücken im Bebauungszusammenhang geschlossen.

Voraussetzung für die Erstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass die bebauten Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Im Satzungsbereich liegen bereits drei Wohngebäude, insofern Wohnbebauung von einigem Gewicht gegeben. Die landwirtschaftliche Prägung ist eher gering. Im gesamten Satzungsbereich und auch der näheren Umgebung ist keine aktive landwirtschaftliche Hofstelle zu finden. Daher wird in dem Gebiet die Möglichkeit zur Schaffung von zwei Wohngrundstücken als gegeben betrachtet.

Die angemessene Anzahl der möglichen zusätzlichen Bauplätze ist mit den raumordnerischen Vorgaben für eine ländliche Siedlung vereinbar, da die dörfliche Identität nicht beeinträchtigt wird. Der Einwohnerstand der Ortschaft Abbenhausen wird durch die mögliche Anzahl der Bauplätze moderat erhöht. Die Erschließung der möglichen Baugrundstücke ist durch die Straße „Lange Reege“ gesichert.

Aus den o.g. Gründen ist die Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die bestehende Bebauung befindet sich parallel zur Erschließungsstraße, rückwärtig befinden sich allein Nebengebäude. Durch eine Anpassung der Baugrenzen im Vergleich zur ersten Beteiligungsphase wurde gesichert, dass eine rückwärtige Bebauung, die mit einer geordneten städtebaulichen Ordnung nicht vereinbar wäre, vermieden wird.

### Nähere Bestimmungen zu Vorhaben im Gebiet

Die beiden zusätzlichen Bauplätze befinden sich straßengleitend auf momentan als Grünland genutzten Flächen.

Es wird eine zusammenhängend überbaubare Flächen entlang der Straße „Lange Reege“ festgesetzt, zu dieser ist ein Abstand der Bebauung i. d. R. von 3 m einzuhalten. Die überbaubare Tiefe des Grundstückes ragt tlw. bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes heran und ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen. Zur Vermeidung einer zweiten Bauzeile wurde vorhabenorientiert die Baugrenze an der Straße „Lange Reege“ in einem Teilbereich auf 10 m parallel dazu zurückgezogen.

So ist eine dem dörflichen Rahmen angemessene bauliche Entwicklung möglich..

Die maximale Gebäudelänge ist auf 30 m beschränkt, dies entspricht den Überlegungen für die beiden noch unbebauten Grundstücksflächen, wird aber auch im baulichen Bestand im

Satzungsgebiet schon annähernd erreicht. Es ist mit der Gebäudelänge das Haupt(wohn)gebäude mit hochbaulichen Nebenanlagen wie z. B. einer Garage gemeint. Dabei ist zwischen offenen und geschlossenen Garagen zu unterscheiden.

Eine an das Haupt(wohn)gebäude angebaute geschlossene Garage ist dabei mit zu berechnen, eine offene Garage („Carport“) gemäß § 1 Garagen- und Stellplatzverordnung GaSt-plVO hingegen nicht. Diese verfügt nicht über eine hochbauliche Wirkung wie eine geschlossene Garage.

Eine an das Gebäude heranreichende Terrasse ist ebenfalls bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht heranzuziehen, sie verfügt nicht über eine entsprechende Wirkung wie das hochbaulich relevante Haupt- oder Nebengebäude.

In einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der durch die Satzung begünstigt zulassungsfähigen Vorhaben getroffen werden. Die Stadt Twistringen hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und für die bebaubaren Bereiche Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung getroffen. Die nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB entwickelten Grundsätze für Wohngebäude sind bei Neubauten zu beachten. Die Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 11,50 m begrenzt bei einem zulässigen Vollgeschoss. Dies entspricht auch der vorhandenen Geschossigkeit innerhalb des Satzungsgebietes.

Mit der grundsätzlichen Maßgabe, dass sich Neubauten und Umbauten der Hauptgebäude nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen sollen, kann das typische Siedlungsbild mit symmetrisch geneigten (Krüppel-)Walm- und Satteldächern erhalten bleiben.

### **3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Stadt Twistringen führt im weiteren eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1, Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1, Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB durch. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte werden an dieser Stelle der Begründung ergänzt.

##### **3.1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

##### **3.1.2 Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Innerhalb dieser Beteiligung erging insbesondere eine Stellungnahme des Landkreises Diepholz. Befürchtet wurde von diesem zunächst, dass durch die Festsetzung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche eine 2. Bauzeile entstehen könnte, was mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wäre. Die Planung wurde daraufhin angepasst.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass auf dem der Bahn nächstgelegenen Grundstück die Lärmwerte der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten wären. Die Stadt Twistringen verweist darauf, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts gesehen wird.

Innerhalb des hier vorliegenden Satzungsgebietes wurde für einen untergeordneten, aber überwiegend bereits bebautem Bereich auf dem der Bahn nächstgelegenen Grundstück Lange Reege Nr. 26 eine Überschreitung des Wertes von 60 dB(A) zur Nachtzeit ermittelt. Nach Änderung der Baugrenzen sind hier großräumige Erweiterungen des bestehenden Gebäudes nicht möglich, hier kann der Schutz der besonders zu schützenden Schlaf- und Aufenthaltsräume im Rahmen der Grundrissgestaltung gesichert werden. Besonders zu schützende Schlafräume sind auf der dem Schienenverkehr und somit der Schallquelle abgewandten Seite einzurichten. Passiver Schallschutzmaßnahmen und/oder Fragen der Belüftung dieser Räume lassen sich ebenso auf Baugenehmigungsebene lösen wie die Anordnung von Terrassen oder anderer Freiraumnutzungen auf der der Bahn abgewandten Gebäudeseite. Insofern ist dieser Konflikt abschließend auf der Ebene der Genehmigungsebene lösbar.

Vom Landkreis Diepholz wurden Kompensationsmaßnahmen für ggf. zu entnehmende Gehölze angeregt. Dem wurde gefolgt, die Maßnahmen in die Satzung übernommen.

Weiterhin wurde innerhalb der Stellungnahme auf eine Altlastenverdachtsfläche aufgrund einer ehemaligen gewerblichen Nutzung hingewiesen. Die Planungen wurden um diesen Hinweis ergänzt.

Hinweise zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb und zum ÖPNV-Angebot wurden in die Begründung zur Satzung aufgenommen.

Hinweise des Amtes für regionale Landesentwicklung Leine-Weser bat darum, dass bitte ich darum, dass eine Erreichbarkeit des zwischen dem Plangebiet und der „Roten Riede“ gelegenen Grünlands nach Bebauung der möglichen Baugrundstücke sichergestellt bleibt. Diesbezüglich bestehen derzeit keine Probleme: der rückwärtige landwirtschaftlich genutzte Bereich befindet sich im Eigentum des Bauwilligen der angrenzenden freien Fläche. Es ist bereits über eigene Flächen erschlossen. Das genannte Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Twistringen und ist größtenteils strauch- und baumbestanden. Bei Bedarf kann das Wegeflurstück für eine Nutzung reaktiviert werden.

Die südwestliche Abgrenzung des Satzungsgebietes sollte aus agrarstruktureller Sicht gerade gezogen werden. Dies ist jedoch nicht möglich, weil sich die Abgrenzung an der feststehenden Landschaftsschutzgebietsabgrenzung orientiert.

Abschließend ergingen von verschiedenen Versorgungsträgern Hinweise auf Leitungen oder andere Infrastruktureinrichtungen, die im Rahmen der nachgeordneten Planung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen einer erneuten Behördenbeteiligung wurden Klarstellungen bzgl. des Begriffes „Gebäude“ i. V. m. der Zulässigkeit baulicher Anlagen (bis max. 30 m) angeregt. Es wäre zu erläutern, ob z. B. eine offene Garage (Carport) in die Gebäudelänge mit einzubeziehen wäre. Dabei wäre ggf. die städtebauliche Wirkung anders zu beurteilen als eine an das Gebäude herangebaute (geschlossene) Garage. Die Stadt Twistringen sieht das so, dass in diesem Fall ein Carport nicht zu berücksichtigen wäre, wohl aber eine geschlossene Garage. Die hochbauliche Wirkung wird hier durchaus unterschiedlich bewertet.

Die Stellungnahme des Landkreises Diepholz aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurde aufrechtgehalten. Es ist dabei aber auch zu berücksichtigen, dass es sich um einen baulichen Bestand handelt, in dem die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung zur Nachtsituation überschritten wird. Es ist im Rahmen der Grundrissgestaltung oder die Verwendung entsprechender Baumaterialien (schallgedämmte Lüftungssysteme) durchaus möglich, die (Schlaf-)Räume so auszurichten, dass entsprechende Werte nicht vorliegen. Da im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene eine Umsetzung der Anforderungen möglich ist, wird der damit verbundene Konflikttransfer für zulässig erachtet. Insofern war eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

Seitens des Naturschutzes wurde auf die Einhaltung der Anforderungen aus Sicht von Natur und Landschaft auf der Genehmigungsebene verwiesen. Dies erfolgt nachgeordnet zur Aufstellung der Satzung.

Weitere Hinweise ergingen von Leitungsträgern, die aber gleichfalls keine Änderung der Planung nach sich zogen

### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Betroffen sind folgende Belange:

#### **3.2.1 Belange der Raumordnung**

Nach dem RROP des Landkreises Diepholz ist das Satzungsgebiet angrenzend an ein Vorranggebiet für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelegen. Das Vorranggebiet selber ist von der Satzung nicht betroffen, angrenzend ist an der Straße „Lange Reege“ jedoch bereits Wohnbebauung vorhanden, so dass durch die zusätzlichen Baumöglichkeiten keine relevanten Beeinträchtigungen des Vorranggebietes erwartet werden. Zudem lässt die Außenbereichssatzung eine zusätzliche Bebauung nur in einem beschränkten Maße zu, so dass die Ziele der Raumordnung und Grundsätze der Raumordnung nach Ansicht der Stadt Twistringen nicht beeinträchtigt werden.

#### **3.2.2 Erschließung / ÖPNV-Anbindung**

Die bestehenden Erschließungsstraße ist für den bestehenden und zukünftigen Verkehr ausreichend ausgebaut.

Ein Anschluss an den ÖPNV ist durch eine Haltstelle an der B 51 in nördlicher und südlicher Richtung gegeben.

#### **3.2.3 Immissionsschutz**

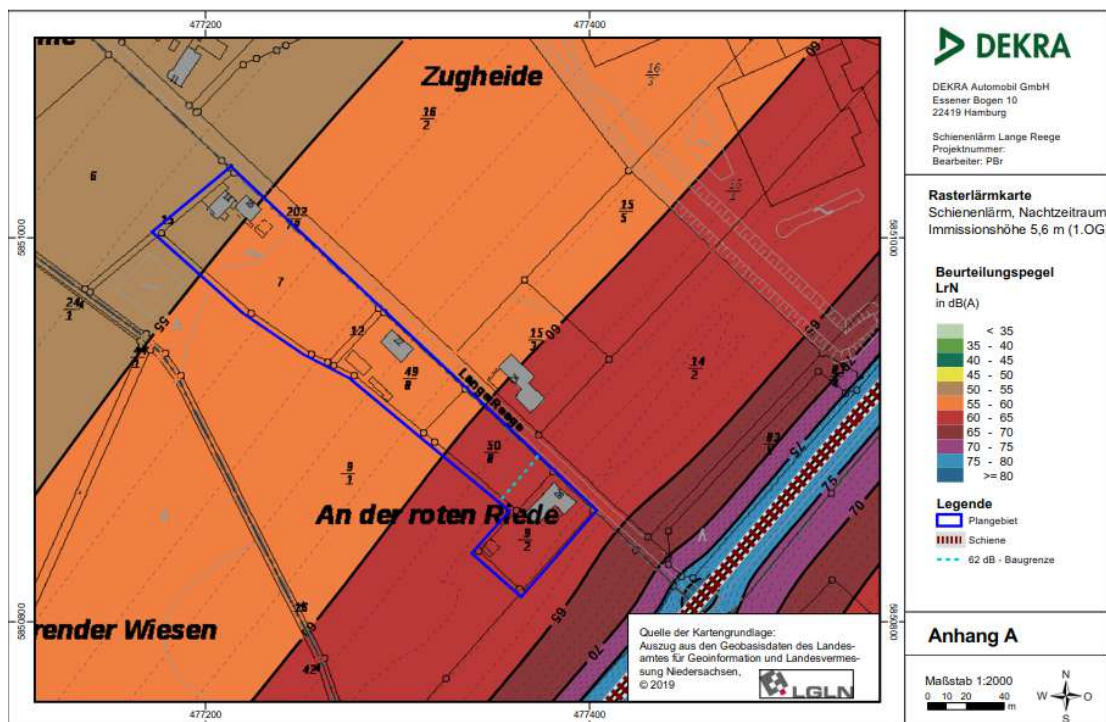
##### Verkehrslärm

Das Satzungsgebiet liegt in der Nähe der Bahnstrecke Osnabrück-Bremen und ist insofern von Verkehrslärm betroffen. Die erste noch unbebaute Fläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m von der Bahnstrecke, die zweite in einem Abstand von mind. ca. 230 m.

Im Rahmen der konkreten Objektplanung wurde eine Schienenverkehrslärmprognose erstellt. Für den Außenbereich (entsprechend einem Mischgebiet nach BauNVO) sollen nach DIN 18005 Orientierungswerte von 60 / 50 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden. Dies sind jedoch keine „Grenzwerte“, im Rahmen der Abwägung kann von diesen abgewichen werden. Als „gesundheitsgefährdend“ werden Werte von über 70 dB(A) Tags und 60 dB(A) nachts angenommen.

Aus Untersuchungen anderer Baugebiete entlang dieser Bahnstrecke im nahen Umfeld die Situation ist bekannt, dass während der zu berücksichtigenden Nachtstunde eine höhere Überschreitung vorliegt als zur Tagessituation. Deshalb ist die Nachtsituation besonders zu bewerten

Für das vorliegende Satzungsgebiet werden zur Nachtsituation Werte zwischen 64 und 54 dB(A) im Rahmen der freien Schallausbreitung ermittelt:



Daraus lassen sich im Weiteren Lärmpegelbereiche ableiten, aus den Anforderungen an die Außenbauteile der geplanten Gebäude erwachsen

Dabei ist aber auch zu beachten, dass insbesondere durch die schon bestehende Bebauung, aber auch durch Eingrünungen von Grundstücksflächen bereits ein gewisser Schallschutz im hier vorliegenden Satzungsgebiet vorhanden ist.

Dennoch werden im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der konkreten Gebäudeplanung ggf. höhere Anforderungen an die Materialien zu stellen sein.

Der Schutz des Freiraumes auf den Grundstücken kann im Übrigen durch Ausrichtung der Terrassen / Balkone o. ä. Richtung Westen oder durch zusätzlichen baulichen Schutz bei einer Südausrichtung gesichert werden.

Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien verwies auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

### Gewerbelärm

Nördlich des Satzungsgebietes befindet sich ein großflächiger Gewerbebetrieb, in dem Gemüse verarbeitet wird. Der Betrieb ist durch einen Sichtschutzwall abgegrenzt, der auch eine lärmindernde Funktion hat. Für den Betrieb liegen umfangreiche Lärmgutachten vor<sup>1</sup>.

Die Gebäude südlich der Straße „Lange Reege“ verfügen über einen Schutzanspruch vor Gewerbelärm von 60 / 45 dB(A) tags/nachts. Im Rahmen der Untersuchungen zu o. a. Betrieb wurden zwei Wohngebäude nördlich der Straße „Lange Reege“ als relevante Immissionsorte ermittelt. Für diese wurde die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der Wohnnutzung nachgewiesen. Konkret wird an dem als IO 3 bezeichneten Immissionsort Lange Rege Nr. 25 ein Immissionswert von 60 / 45 dB(A) erreicht. Da diese Immissionsorte dicht an dem Gewerbebetrieb liegen, kann eine Verträglichkeit auch Wohnnutzungen im Satzungsgebiet ebenfalls angenommen werden.

### Geruchsimmissionen

Im unmittelbaren Umfeld des Satzungsgebietes existieren keine tierhaltenden Betriebe, sodass davon ausgegangen wird, dass keine Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen bestehen.

## **3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000-Verträglichkeit**

### **□ Eingriffsregelung**

#### **Bestand**

Der Satzungsbereich ist durch bereits bebaute Grundstücke (Wohn- und Gartennutzung; **OEL/PHZ**<sup>2</sup>) sowie durch Grünlandflächen (**GIF**: Sonstiges feuchtes Intensivgrünland) geprägt. Baum- und Gehölzbestände sind hauptsächlich innerhalb der Gartenbereiche vorhanden. Nordwestlich an das zentrale Wohngrundstück angrenzend verläuft ein Weg (**OVW**), der überwiegend zugewachsen und mit Bäumen (**HBA**: Allee/Baumreihe) bestanden ist. Die Hausgärten der Wohnhäuser werden als Neuzeitlicher Ziergarten (**PHZ**) genutzt. Auf dem nordwestlichen Grundstück ist ein kleiner naturferner Folienteich im Garten angelegt worden. Angrenzend außerhalb des Plangebietes befindet sich ein größerer, naturferner Stauteich (SXS). Die angrenzenden Flächen des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt (AS: Sandacker, GIF). Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Weg (OVW) „Lange Reege“, der beidseitig von einem halbruderalen Bewuchs mit kleinen Entwässerungsmulden begleitet wird.

<sup>1</sup> DEKRA: :Prognose von Schallimmissionen. Hamburg, d. 14.12.2016

<sup>2</sup> Biotopcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen – Drachenfels 2016

Nördlich angrenzend befindet sich noch ein weiteres Wohngrundstück (OEL/PHZ). Am nord-westlichen und südlichen Plangebietsrand stehen insgesamt vier Einzelbäume (Weide, Schwarz-Erle, Eberesche, Obstbaum). Zudem befindet sich ein Weiden-Sumpfgewächsbüsch nährstoffreicher Standorte (BNR) außerhalb am südlichen Plangebietsrand. Aufgrund der geringen Flächengröße (< 100 m<sup>2</sup>) liegt hier kein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG vor.

Die Gebäude und älteren Bäume sowie das unmittelbar angrenzende Weidengebüsch bieten Lebensraumpotential für gebäude-, baum- und gehölz- und bodenbewohnende Vogel- und Fledermausarten. Bodenbewohnende Vogelarten können insbesondere in den geschützteren Bereichen der Gehölze vorkommen. Durch die intensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen sowie der geringen Abstände zu den bestehenden Wohngrundstück sind Offenlandarten innerhalb des Satzungsbereichs nicht zu erwarten. In den Gartenbereiche ist überwiegend von einer Nutzung durch ubiquitären Vogelarten auszugehen. Dauerhaft genutzte Nester oder Quartiere können innerhalb der älteren Baumbestände und der Gebäude zwar vorkommen, allerdings bleiben die Gebäude und Bäume zum derzeitigen Kenntnisstand erhalten. Das Plangebiet liegt außerhalb wertvoller Bereiche der Fauna.<sup>3</sup>

Das Plangebiet ist überwiegend von dem Bodentyp „mittlerer Gley-Parabraunerde“ mit einer sehr hohen Bodenfruchtbarkeit geprägt. In einem kleinen Teilbereich im Südosten liegt ein sehr tiefer Gley vor, ebenfalls mit einer sehr hohen Bodenfruchtbarkeit. Aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit zählen diese Bodentypen zum Suchraum für schutzwürdige Böden. Im Nordwesten befindet sich eine Teilfläche eines tiefen Gleys mit Erdniedermoorauflage im Plangebiet (geringe Bodenfruchtbarkeit). Da das Plangebiet bereits z. T. bebaut und versiegelt ist, entfallen die Bodenfunktionen (z. B. Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs, Speicher- und Puffermedium) auf diesen Flächen. Auf den unversiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen noch intakt. Für die zwei erstgenannten Bodentypen wird eine mäßige Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung angegeben; der tiefe Gley mit Erdniedermoorauflage ist hingegen stark durch Bodenverdichtung gefährdet. Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet 3-18 dm unterhalb der Geländeoberfläche. Das Schutzpotential der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als gering angegeben.<sup>4</sup> Der Grundwasserkörper „Ochtum Lockergestein“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird jedoch als schlecht bewertet.<sup>5</sup> Die Grundwasserneubildung variiert im Plangebiet zwischen 50 und 250 mm/a.<sup>6</sup> Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser-gewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup> Umweltkarten Niedersachsen: Wertvolle Bereiche. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: September 2020)

<sup>4</sup> NIBIS® Kartenserver: Bodenkarte (BK50), Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, Lage der Grundwasser-oberfläche (HK50). – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: September 2020)

<sup>5</sup> Umweltkarten Niedersachsen: WRRL. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: September 2020)

<sup>6</sup> NIBIS® Kartenserver: Grundwasserneubildung. – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: September 2020)

<sup>7</sup> Umweltkarten Niedersachsen: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: September 2020)

Das Plangebiet liegt im maritim geprägten Klimabereich. Kennzeichnend sind milde Winter und kühle Sommer. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei rd. 700 mm, die Lufttemperatur liegt durchschnittlich bei 9 °C.<sup>8</sup> Aufgrund der Lage des Plangebietes ist das Lokalklima der freien Landschaft zuzuordnen. Dabei wirken die landwirtschaftlichen Flächen und die westlich gelegenen Waldbereiche als Kaltluftentstehungsgebiete. Angaben zur Luftqualität liegen nicht vor. Das Landschaftsbild wird im Plangebiet von Wohngrundstücken und Weiden geprägt. Die Hallen des nordöstlich gelegenen Gewerbegebietes (rd. 150 m) überprägen die kleinräumigen Strukturen im Plangebiet jedoch großflächig. Als weitere Vorbelastung sind die südöstlich gelegene Bahnstrecke Osnabrück-Bremen (rd. 75 m) sowie die nordwestlich gelegene Bundesstraße B 51 (rd. 260 m) zu benennen. Südwestlich des Plangebietes liegt der Niederungsbereich der Roten Riede und der Delme mit angrenzend landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Als sonstige Sachgüter sind die Wohngrundstücke mit den Gebäuden und die landwirtschaftlichen Flächen zu benennen.

### **Auswirkungen**

In dem Satzungsgebiet werden in Ergänzung der bestehenden Bebauung entlang der Straßen „Lange Reege“ neue Bauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser geschaffen. Während ca. die Hälfte des Satzungsgebietes einer bestehenden Wohnbebauung und individuellen Gartenutzung unterliegt, sind mit der Neuausweisung weitere über den Bestand hinausgehende Flächeninanspruchnahmen verbunden, für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geprüft werden.

Mit der Inanspruchnahme von Grünland ist eine dauerhafte Versiegelung durch Hauptgebäude und bauliche Nebenanlagen sowie eine individuell gestaltete Gartennutzung anzunehmen. Mit der Neuversiegelung von Grundflächen sind dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Diese umfassen schutzgutbezogen:

- Verlust von Biotopstrukturen, überwiegend von Grünland, einschließlich der Lebensraumstrukturen für Arten und Lebensgemeinschaften sowie der biologischen Vielfalt,
- versiegelungsbedingte Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch Unterbrechung der Bodenfunktionen, Verminderung der Versickerungsleistung etc.,
- Veränderungen der kleinklimatischen Situation des Raumes,
- Kleinräumige Veränderung der landschaftlichen Eigenart (von offenen landwirtschaftlichen Freiflächen in Siedlungsstrukturen).

Die versiegelungsbedingte, dauerhafte Beeinträchtigung der Biotopstrukturen und des Bodenhaushaltes gegenüber der derzeitigen Bewirtschaftung der Flächen als Grünland werden als erheblich eingestuft. Demgegenüber werden die Betroffenheit des Wasserhaushaltes und der Klimafunktionen in Bezug auf Neuversiegelungen aufgrund der Kleinflächigkeit der baulichen Anlagen nicht als erheblich angenommen.

Durch die Planung werden Grundstücke zwischen den bestehenden Wohngebäuden erschlossen, die sich im Erscheinungsbild dem Bestand anpassen werden. Aufgrund der deutlichen

---

<sup>8</sup> NIBIS® Kartenserver: Klima. – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: September 2020)



landschaftlichen Überprägung der nördlich gelegenen Gewerbeflächen mit weiträumig sichtbaren Hallen bewirkt die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Somit verbleiben die Versiegelung durch die baulichen Anlagen und Erschließung als erhebliche Beeinträchtigung auf die Biotopstrukturen und den Bodenhaushalt.

- Die Eingriffsregelung ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

Mit der Umsetzung der Außenbereichssatzung werden Bauflächen geschaffen, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche an den Wohngrundstücken der Umgebung orientieren. Aufgrund der ländlich strukturierten und lockeren Bebauung des Umfeldes wird diese Bauweise auch auf das Satzungsgebiet übertragen, so dass eine Versiegelung von 40 % der Grundfläche eines Grundstücks anzunehmen ist.

**Zum Ausgleich** der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind vorzugsweise Maßnahmen zur Siedlungsrandbildung umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen sollen entlang der süd-, südwestlichen Plangebietsgrenze der Grundstücke erfolgen. Für den Eingriff werden auf Grundlage der anzunehmenden Neuversiegelung (40 % der Grundfläche) Ausgleichsmaßnahmen im Verhältnis von mindestens 1:1 von versiegelter Fläche angesetzt. Mögliche Maßnahmen sind:

- Anlage einer freiwachsenden Hecke: mehrreihig, standortheimische Bäume und Sträuchern; Mindestqualität 1 x verpflanzte Ware ohne Ballen, Mindesthöhe 100 cm
- Anlage einer Schnitthecke: einreihig, mindestens 3 Sträucher pro Meter; Mindestqualität 1 x verpflanzte Ware ohne Ballen
- Einzelbaumpflanzung von Obstbäumen (vorzugsweise alte Sorten) oder mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm)

### Pflanzliste und anrechenbarer Ausgleichswert

<b>Freiwachsende Hecke (Strauchhecke)</b>			
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weiden	<i>Salix div. spec.</i>		
<b>Ausgleichswert</b>	<b>1-reihig = 3 m<sup>2</sup>, 2-reihig = 6 m<sup>2</sup>, 3-reihig = 10 m<sup>2</sup> pro lfd. m</b>		

<b>Schnitthecke</b>			
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
<b>Ausgleichswert</b>	<b>= 3 m<sup>2</sup> pro lfd. m</b>		

<b>Bäume</b>			
<b>Größere Arten</b>		<b>Kleinere Arten</b>	
Eiche	<i>Quercus robur</i>	(Wild-)Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Hainbuche <i>Carpinus betulus</i> Esche <i>Fraxinus excelsior</i>	Feldahorn <i>Acer campestre</i> Wildapfel <i>Malus sylvestris</i>
<b>Ausgleichswert = 30 m<sup>2</sup> pro Baum</b>	<b>Ausgleichswert = 25 m<sup>2</sup> pro Baum</b>

<b>Obstbäume (beispielhaft):</b>			
Apfel	Birnen	Pflaume, Zwetschge	Kirsche
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise	Emma Leppermann	Büttners Rote Knorpel
Grüner Winterstettiner	Frühe aus Trévaux	Wangenheim	Gr. Schwarze Knorpel
Landsberger Renette	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge	Knauffs Schwarze
Roter Boskoop	Neue Poiteau	The Czar	Werdersche Braune
Schöner v. Nordhausen	Philippsbirne	Wagenheims	Werdersche Frühe
Schöner aus Boskoop		Frühzwetschge	
		Ontariopflaume	Schattenmorelle
<b>Ausgleichswert = 25 m<sup>2</sup> pro Baum</b>			

Aus der o.g. Pflanzliste mit Anrechnungsfaktor kann für jedes Grundstück entsprechend der Versiegelung für Gebäude und Nebenanlagen der Ausgleichswert ermittelt werden. Auch eine Kombination aus den o.g. Maßnahmen ist möglich.

Weiterhin wurden auf Anregung des Landkreises Diepholz auch Maßnahmen festgelegt, die auch mögliche Verluste von Gehölzen im Satzungsgebiet ausgleichen sollen. Kleinere Gehölze und Gebüsche sind im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzungen standortheimischer Laubgehölze zu kompensieren (mehrrheilige Gehölzpflanzungen). Für größere Bäume ist eine Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen der Pflanzqualität Hochstamm (10-12 cm Stammumfang) in innerhalb der Satzung definierten Verhältnissen vorzunehmen.

#### □ Artenschutz

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange bezieht sich im Wesentlichen auf die Fläche des Satzungsgebietes, wo Bauplätze neu geschaffen werden sollen. Die unbebauten Bereiche werden derzeit als Grünland intensiv genutzt. Baum- und Gehölzbestände sind überwiegend in den bestehenden Hausgärten vorhanden; eine Beseitigung dieser Gehölze wird durch die Planung nicht erwartet. Gebäudeabrisse sind ebenfalls nicht vorgesehen.

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Hinblick auf streng geschützte und besonders geschützte Arten können im Satzungsbe-  
reich Vorkommen von **Brutvögeln und Fledermausarten** nicht grundsätzlich ausgeschlossen  
werden. Mit dem Erhalt der Bäume und Gebäude auf den Wohngrundstücken können jedoch  
potentielle Fledermausquartiere und dauerhafte Brutplätze bestehen bleiben. Dauerhafte Fort-  
pflanzungsstätten in den Einzelbäumen wurden im Zuge der Geländebegehung zwar nicht  
gesichtet, können aber nicht ausgeschlossen werden. Temporäre Vogelbrutplätze können ge-  
nerell in den Einzelbäumen und Gebüsch sowie für bodenbrütende Arten in den halbrudera-  
len Bereichen ebenfalls vorliegen.

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausge-  
nommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standort-  
ausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener  
Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus An-  
hang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind an-  
hand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Nachfolgend wird dargelegt, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Realisie-  
rung der Planung berührt werden können und welche Konfliktlösungsansätze ggf. bestehen.

- Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Im Zuge der Baumaßnahmen können Vögel (insbesondere nicht flügge Jungvögel oder Vo-  
geleier) und Fledermäuse geschädigt werden. Ein Konflikt mit dem Verbotstatbestand lässt  
sich jedoch vermeiden, indem die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten (z. B. in den Win-  
termonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzung durch Fle-  
dermäuse durchgeführt werden bzw. vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige  
Person überprüft und sichergestellt wird, dass keine aktuell besetzten Vogelneester oder Fle-  
dermausquartiere vorhanden sind.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungs-  
verbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht  
dauerhaft gehindert wird.

- Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Stö-  
rung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet  
bereits einer hohen Störwirkung durch Menschen und Fahrzeuge unterliegt, sind nur solche  
Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von  
Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Von der geplanten Wohnnutzung wird tendenziell eher ein geringeres Störpotenzial für Tierar-  
ten erwartet. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch  
zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen  
Populationen von Brutvögeln und Fledermäusen ausgegangen werden muss. Vorsorglich soll-  
ten die lärm- und bewegungsintensiven Baumaßnahmen außerhalb der Brutvogelzeit durch-  
geführt werden.

- Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich dieses Verbotstatbestandes muss grundsätzlich zwischen temporär genutzten und langfristig genutzten bzw. regelmäßig wiedergenutzten Lebensstätten unterschieden werden. Bei temporär genutzten Lebensstätten ist insbesondere an Vogelnester zu denken, die nur über eine Brutzeit besiedelt sind. Diese verlieren ihren Schutz nach Aufgabe der Nutzung, d.h. am Ende der Brutzeit. Für dauerhaft bzw. mehrjährig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht auch nach der Brutzeit bzw. Quartiernutzung ein Schutz. Sofern ältere Bäume im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt werden, sollte zeitnah vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet vorliegen. Bei Feststellung dauerhaft genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei Umsetzung von zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Verletzungs- und Tötungsverbot) und ggf. örtlichen Überprüfungen ist somit ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar ist und die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

### **Fazit**

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder ggf. einer Überprüfung durch eine fachkundige Person können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

### □ Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Geestmoor und Klosterbachtal“ (FFH-Gebiet, EU-3118-331) befindet sich in rd. 2,3 km östlicher Entfernung zum Plangebiet. Das FFH-Gebiet umfasst u. a. eine Bachniederung mit Erlen-Eschen-Auwald, Erlen-Bruchwald sowie nährstoffreichen Sümpfen und Hochstaudenfluren.<sup>9</sup> Weitere Natura-2000-Gebiete liegen erst in größerer Entfernung zum Plangebiet. Die Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine Verträglichkeit ist daher gegeben.

#### Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nachfolgend werden die nächstgelegenen Schutzgebiete gemäß § 20 (2) BNatSchG aufgeführt.<sup>10</sup>

- NSG: „Geestmoor-Klosterbachtal und Schlattbeeke“ (HA 00209): rd. 2,3 km östlich
- LSG: „Mühlenbach – Wedehorner Holz“ (DH 00039): rd. 2,3 km östlich
- LSG: „Rote Riede“ (DH 00074): unmittelbar südwestlich angrenzend
- NP: „Wildeshauser Geest“ (NDS 00012): Lage innerhalb des Naturparks

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, die den Schutzziele der Schutzgebiete entgegenstehen.

### 3.2.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist grundstücksbezogen im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

### 3.2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im Bestand durch die öffentlichen und privaten Versorgungsträger gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den OOWV, eine entsprechende Kanalisation ist vorhanden.

### 3.2.7 Altlasten

Altablagerungen (ehemalige Deponien) sind nach Aktenlage im Satzungsgebiet selber nicht bekannt. An der Bahnstrecke nördlich der Straße „Lange Reege“ ist hingegen eine Altlast (verfüllte und teilabgedeckte Grube) bekannt.

Seitens des Landkreises Diepholz erging ein Hinweis auf eine Altlastenverdachtsfläche. Unter der Adresse Lange Reege 14, 16, 18, 20 ist aufgrund langjähriger gewerblicher Nutzungen die

<sup>9</sup> NUMIS Kartenserver: Natura 2000. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2019)

<sup>10</sup> NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparks. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2019)

Verdachtsfläche Nr. 251.042.5.909.0228 gelistet. Die Hinweise zur Satzung wurden entsprechend ergänzt, auf eine Kennzeichnung aufgrund unspezifischem Tatbestand und der unklarer Abgrenzung hingegen verzichtet. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde empfiehlt, dass der Planungs- bzw. Vorhabenträger für diese Verdachtsfläche die konkrete Verdachtsituation betr. möglicher Altlasten durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) auf Grundlage einer historischen Recherche und Untersuchungen beurteilen lässt bzw. aufklärt.

Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen auf dem Grundstück der Verdachtsfläche ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich.

#### **4. INHALT DER SATZUNG**

##### **4.1 Geltungsbereich der Satzung**

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der der Satzung anliegenden Karte im Maßstab 1:2.000 dargestellten Bereich des Stadtgebietes.

##### **4.2. Art der baulichen Nutzung**

Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann die im Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung entsteht oder verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

##### **4.3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit**

Für die Schaffung von Wohnnutzungen insbesondere i. V. m. dem nahen Gewerbebetrieb sollen zusätzliche Baugrundstücke geschaffen werden. Hier sind näheren Bestimmungen erforderlich, damit sich die neu entstehenden Wohngebäude in die umgebende, dörfliche Bebauungsstruktur einfügen. Daher werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen. Für die überbaubaren Flächen gelten folgende Bestimmungen:

Wohnzwecken dienenden Vorhaben müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Weiterhin gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Errichtung von Wohngebäuden, von Garagen, überdachten Stellplätze und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO ist nur innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Flächen zulässig.
- b) Die Firsthöhe der Gebäude, bemessen ab der OK Fahrbahn der Straße „Lange Straße“ wird auf 11,50 m begrenzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss.
- c) Die Gebäudelänge darf 30 m nicht überschreiten.

#### **4.4 Grundstückseinfassung zur Erschließungsstraße**

Die nicht überbauten Flächen entlang der Straße „Lange Reege“ sollen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO gärtnerisch gestaltet und als Grünbeete / Grünflächen angelegt werden. In dem Bereich sind deshalb Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen außerhalb der für die Erschließung oder Beeteinfassungen benötigten Bereiche unzulässig.

Die gestalterischen Vorgaben für die nicht überbaubare Grundstücksfläche dienen einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes und einer naturnahen Einbindung der Grundstücke in den Siedlungszusammenhang.

#### **4.5 Hinweise**

##### Altlasten

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Satzungsgebiet selber nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt aber im 250 m Puffer um eine Altablagerung an der Bahnlinie. Zudem befindet sich dort auch eine Altlastenverdachtsfläche.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

##### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

##### Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Im Bereich des Satzungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

##### Artenschutz

Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz und des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind bei der Realisierung der Satzung zu beachten.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen.

Werden die entsprechenden Maßnahmen während der Brutphase erforderlich, erfolgt zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen eine vorherige Überprüfung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches durch eine fachkundige Person.

## 5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	09.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung in der Kreiszeitung	
Beteiligung der Öffentlichkeit und betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	29.03.2021 – 30.04.2021
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	02.08.2021 – 03.09.2021
Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Twistringen	28.10.2021
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss im Amtsblatt des Landkreises Diepholz	01.12.2021

Ausarbeitung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg  
Oldenburg, den 27.10.2021

gez. D. Jansen

---

(Unterschrift)

Die Begründung ist der Außenbereichssatzung als Anlage beigelegt.

Twistringen, den 28.10.2021

gez. Jens Bley