

STADT TWISTRINGEN

Landkreis Diepholz



Bebauungsplan Nr. 26 – (100/103)

„Pflegeeinrichtung an der Steller Straße / Schwarzer Weg“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

November 2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



INHALT

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | RECHTSGRUNDLAGEN..... | 3 |
| 2 | ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG | 3 |
| 3 | RAHMENBEDINGUNGEN | 3 |
| 3.1 | Geltungsbereich | 3 |
| 3.2 | Planungsrahmenbedingungen | 4 |
| 4 | ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME | 5 |
| 5 | ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN | 5 |
| 6 | GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG | 6 |
| 6.1 | Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes/Artenschutz | 6 |
| 6.1.1. | Geschützte Bereiche, Biotopschutz | 6 |
| 6.1.2 | Artenschutz | 7 |
| 6.1.3 | Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung | 8 |
| 6.2 | Belange der Erschließung..... | 10 |
| 6.3 | Belange des Klimaschutzes | 11 |
| 6.4 | Belange der Wasserwirtschaft | 11 |
| 6.5 | Immissionsschutzrechtliche Belange | 11 |
| 6.6 | Nachbarschaftsrechtliche Belange | 13 |
| 7 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES..... | 16 |
| 7.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | 17 |
| 7.2 | Baugrenzen, Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen | 17 |
| 7.3 | Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ | 18 |
| 7.4 | Öffentliche Verkehrsfläche | 18 |
| 7.5 | Weitere Festsetzungen: Anlage einer Weißdornschnitthecke | 18 |
| 8. | VER- UND ENTSORGUNG / ALTLASTEN / ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE | 18 |
| 9. | STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN | 19 |
| 10 | HINWEISE | 20 |
| 11 | VERFAHREN | 20 |



1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen für diese Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 90 – PlanzV 90),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- das Niedersächsische Straßengesetz (NStrG)

in der jeweils geltenden Fassung.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Twistringen hat die Absicht, durch die Festsetzung eines Mischgebietes im zentralen Bereich ihres Stadtgebietes an der Steller Straße, die Errichtung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage planungsrechtlich zu ermöglichen.

Dafür liegt ein Konzept der Fa. IPS Projekte aus Lingen vor, welches einen länglichen, zweigeschossigen Gebäudekomplex mit einem Staffelgeschoss vorsieht. Innerhalb dieses Gebäudes ist die Bereitstellung von ca. 80 Wohneinheiten mit eigenem Duschbad sowie Gemeinschaftsräumen, Therapiebereichen, Apotheke u. ä. sind Geschossflächen in ungefähr gleicher Größenordnung pro Wohneinheit geplant.

Der Stellplatzbereich für bis zu 30 KFZ soll an der Steller Straße entstehen, erreicht wird dieser wiederum über den westlich gelegenen Schwarzen Weg oder alternativ über eine neue Zufahrt von der Steller Straße. Hier werden auch die Versorgungsfahrzeuge z. B. auch für die Küche das Gebäude anfahren.

Der Haupteingang in das Gebäude wiederum befindet sich in dessen zentralen Bereich an der Ostseite und ist mit Ausnahme von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen nur fußläufig erreichbar.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, soll die zulässige Nutzung nicht auf die Altenpflegeeinrichtung reduziert werden.

Im Umfeld des Plangebietes insbesondere aber auch an der Steller Straße sind unterschiedliche Nutzungen wie Wohngebäude, Verbrauchermarkt, Blumenladen, Polizeistation etc. anzufinden, so dass hier ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt werden soll.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat die Aufstellung des Bebauungsplans 26 - (100/103) am 21.02.2019 beschlossen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Steller Straße und westlich des Schwarzen Weges im Stadtgebiet von Twistringen, die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Stadtgebiet wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

3.2 Planungsrahmenbedingungen

Ziele der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2017 trifft für die Stadt Twistringen und das Plangebiet keine Ausweisungen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2016 stellt die Stadt Twistringen als Grundzentrum und somit als zentralen Ort dar.

Die zentralen Orte sind u. a. als Wohnstandorte entsprechend ihres Versorgungsauftrages und ihrer Standortqualität für die Sicherung einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung zu erhalten und zu verbessern.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen stellt für den südlichen Teil des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar, für den nördlichen Teil eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.



Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann also insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der Flächennutzungsplan ist nicht gemäß § 13 a (2) Nr. 2 zu berichtigen.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

4 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Das Plangebiet befindet sich zwischen Wohn- und Geschäftsgebäuden an der Steller Straße. Es ist nicht bebaut und stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Der nördliche, rückwärtige Teil des Plangebietes stellt sich als Grünfläche mit randlichem Baumbestand dar. Dort grenzen Wohngebäude mit Ziergärten, aber auch kleinere Freiflächen an.

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Straße „Schwarze Weg“, der zur Erschließung zweier Wohnbaugrundstücke dient. In seiner nördlichen Verlängerung ist er nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbar und stellt die Verbindung zur Bachstraße her.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich gemischte Nutzungen wie großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel, die Polizei und Wohngebäude.

5 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN

Die Stadt Twistringen führt gemäß §§ 3 und 4 BauGB Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen durch.

Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden v. a. nachbarschaftsrechtliche Belange thematisiert. Hierzu wurde ausgeführt, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände in jedem Fall einzuhalten sind, zudem wurde im südwestlichen Teil des Plangebietes der Abstand der Baugrenze zum Grundstücksrand von 3 auf 5 m vergrößert.

Zusätzlich wurde im Weiteren geprüft, inwiefern durch den geplanten Baukörper Verschattungen auf die angrenzende Bebauung einwirken.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden vom Landkreis Diepholz zusätzliche Aussagen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz eingefordert. Dem wurde gefolgt, die „Hinweise“ auf der Planzeichnung entsprechend ergänzt. Weiterhin wurde ein Hinweis darauf gegeben, dass aufgrund einer ehemaligen gewerblichen Nutzung auf der Fläche diese als Altlastenverdachtsfläche geführt wird. Eine Bodenuntersuchung durch einen Sachverständigen wird für erforderlich gehalten. Dem wird vor Beginn der Baumaßnahmen gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.

Weiterhin wurde auf die Lage des Plangebietes am Rand der historischen Altstadt hingewiesen. Vor- oder frühgeschichtliche Funde können nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden. Die Begründung wurde um diese Aussagen ergänzt.

Abschließend wurde auch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) hinterfragt. Die Entwicklung des Plangebietes zu einem Mischgebiet ist jedoch auch angesichts der umgebenden gemischten Nutzungen (z. B. auch Einzelhandel, Polizei etc.) überhaupt nicht ausgeschlossen und soll auch zur Ergänzung der Stadtmitte gefördert werden. Die derzeit vorgesehene Nutzung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage ist als Anlage für soziale bzw. gesundheitliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässig. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet möchte sich die Stadt Twistringen aber nicht allein auf die (derzeit) geplante Nutzung festlegen und auch andere Nutzungen ermöglichen. Die Entwicklung des Mischgebietes entspricht den Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Twistringen und ist zudem auch aus dem Umfeld ableitbar.

Der Ochtumverband verwies auf den einzuhaltenden Räumstreifen in einer Breite von 5 m entlang der Delme.



Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie ergingen Hinweise aus bodenschutzfachlicher Sicht. Sie betreffen jedoch nicht die Bauleitplanung und sind auf nachgeordneter Planungsebene zu beachten. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde dennoch um diese Aussagen ergänzt.

Hinweise des OOWV, der EWE und der Avacon Netz GmbH sind im Weiteren im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB ergingen zwei Stellungnahmen.

In einer ersten wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass die Verbindung zur Osterstraße weiterhin für den Durchgangsverkehr nicht zu nutzen sein soll. Dies ist planungsrechtlich durch die Festsetzung eines Fuß- und Radweges auf dem nördlichen Teil dieser Parzelle gesichert. Einem Verbot der Nutzung des südlichen Teils dieser öffentlichen Verkehrsfläche für die geplanten Nutzer der Pflegeeinrichtung wurde hingegen nicht entsprochen, da es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt.

Übrige Hinweise betrafen die Grundstückseinfriedung. Dem kann ggf. im nachgeordneten Verfahren entsprochen werden, eine komplette Einzäunung des Grundstückes ist jedoch nicht vorgesehen. Geplant ist hingegen zur Grundstückseinfriedung eine lebende Hecke.

In einem zweiten Schreiben wurden Höhendifferenzen von 5,50 m auf dem Grundstück befürchtet. Der Einwandschreiber weist auf eine Höhendifferenz auf dem Grundstück hin und befürchtet, dass ausgehend vom Bezugspunkt für die Gebäudehöhen im hinteren Bereich des Grundstückes Gebäudehöhen von über 10 m über Geländeniveau errichtet werden könnten. Sofern Grenzabstände und die II-Geschossigkeit eingehalten werden, ist dies theoretisch auch möglich. Die befürchtete „Wand“ von über 10 m Höhe drei Meter von der Grenze ist wie ausgeführt aufgrund der Abstandsregelung nicht möglich. Die Höhe beschreibt hier einen beispielhaften, aber plausiblen Aufpunkt an der Gebäudefassade über der Steller Straße, lässt jedoch keine Rückschlüsse auf die tatsächliche Gebäudehöhe über derzeitiger Geländehöhe zu.

Auch in diesem Schreiben wurde die Forderung erhoben, die Durchfahrt zur Osterstraße über den Schwarzen Weg zu unterbinden. Dies ist jedoch bereits über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

6 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Es sind folgende Belange in die Betrachtung einzustellen:

- Belange von Natur und Landschaft,
- Belange der Erschließung,
- Belange der Wasserwirtschaft,
- Belange der Klimaschutzes,
- Immissionsschutzrechtliche Belange
- Nachbarschaftsrechtliche Belange
- Archäologische Denkmalpflege

6.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes/Artenschutz

6.1.1. Geschützte Bereiche, Biotopschutz

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiete ist im Osten das FFH-Gebiet „Geestmoor und Klosterbachtal“ in ca. 4,2 km Entfernung. Weitere Gebiete liegen in noch größerer Entfernung zum Plangebiet wie das



FFH-Gebiet „Wietingsmoor“ mit dem das EU-Vogelschutzgebiet „Diepholzer Moorniederung“ in über 6 km Entfernung.

Aufgrund der großen Entfernung wird nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die FFH-Gebiete und das Vogelschutzgebiet ausgegangen.

Weitere Schutzgebiete und geschützte Objekte sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht ausgebildet.

6.1.2 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gesetzliche Grundlage:

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG.

Gemäß Absatz 1 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- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus 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 (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 [2] Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 (5) BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten gemäß Abs. 1:

... Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Relevante Arten im Plangebiet

Kenntnisse oder konkrete Hinweise zur vorliegenden Fauna liegen nicht vor.



Abgeleitet nach dem Habitatpotenzial des Plangebietes bietet im Hinblick auf Fledermausvorkommen (alle Arten gemäß EU-FFH-Richtlinie streng geschützt) allenfalls eine Alteiche im äußersten nordwestlichen Plangebiet ein Entwicklungspotenzial für Quartiersqualitäten. Weitere geeignete Baum- oder Gebäudehabitats mit Quartiersqualitäten für Fledermäuse sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Potenzial der Fläche in seiner möglichen Funktion als Jagdhabitat für Fledermäuse ist an dieser Stelle artenschutzrechtliche (Tötung, Störung, Betroffenheit als Lebensstätte) nicht relevant.

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG (s.o.) den streng geschützten Arten gleichgestellt. In der Weißdornhecke am östlichen Plangebietsrand, in der Alteiche im äußersten Nordwesten und in den sonstigen vorhandenen Einzelgehölzen können gehölzbrütende Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

Bodenbrüter dürften auf Grund der isolierten innerörtlichen Lage und der entsprechenden Störwirkungen mit hinreichender Sicherheit nicht zu erwarten sein.

❑ **Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Durch Erhalt des Altbaumes am nordwestlichen Plangebietsrand und unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten bei im Einzelfall unvermeidbar zu beseitigende Einzelgehölzen, ist gewährleistet, dass kein artenschutzrechtlicher Tatbestand erfüllt wird.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht dauerhaft entgegen.

6.1.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 26 – (100/103) wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Er erfüllt die Maßstäbe zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“). Für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Bestandsbeschreibung wird die Bestandsituation (Ende April 2019) zu Grunde gelegt. Für die Eingriffsregelung sind die Rechtsverhältnisse (§ 34 BauGB) und die Bestandsausprägung relevant.

❑ **Bestand**

Das Plangebiet stellt sich als halbruderale Gras- und Staudenflur dar. Örtlich werden Störungen durch z.B. Einträge von Gartenabfällen oder durch Nutzung als Feuerstelle deutlich.



Abbildung 2: Blick in Richtung Norden

Im Nordwesten steht eine auf Grund ihrer Größe ortsbildprägende Alteiche und im äußersten Norden des Plangebietes, nahe der Delme (außerhalb des Plangebietes) steht eine einzelne jüngere Esche und es kommt örtlich erster spontaner Gehölzbewuchs hoch.

Am östlichen Rand ist das Plangebiet durch eine ortstypische Weißdornhecke eingefasst.

In den angrenzenden Gehölzen sind weitere Gehölzstrukturen mit einzelnen ortsbildprägende Bäume ausgeprägt.

Im Plangebiet sind keine besonderen Qualitäten für Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bzw. kein erhöhtes Potenzial für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten erkennbar.

Bodenbrütende Vogelarten sind auf Grund der innerörtlichen Lage und der sich zeigenden Störungen nicht zu erwarten. Die Alteiche und die Weißdornhecke können geeignete Habitate für Gehölzbrüter bieten.

Bei der Alteiche kann vorsorglich von einem Quartierspotenzial für Fledermäuse, z.B. als Tagesversteck, ausgegangen werden.

Neben der nördlich des Plangebietes verlaufenden Delme¹ sind im Plangebiet keine Oberflächengewässer ausgeprägt.

Die Grundwasserneubildungsrate wird im Plangebiet in der südlichen Teilfläche mit 200-250 mm und im nördlichen Bereich mit 150 -200 mm angegeben².

Das Plangebiet zur Bodenregion Geest. Bodentyp ist Mittlerer Pseudogley-Parabraunerde.

Im örtlichen Siedlungsklima ist allgemein den vorhandenen Großgehölzen eine positive Wirkung beizumessen.

¹ Fließgewässer der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Delme Oberlauf, Quelle Niedersächsische Umweltkarten, Zugriff 20.08.2019

² NIBIS Kartenserver, Zugriff 20.08.2019



❑ **Auswirkungen der Planung/ Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut und ist planungsrechtlich als Gebiet gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) einzustufen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von gerundet 7.000m² auf.

Im nördlichen Teilbereich gelten die Festsetzungen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (ca. 1.840 m²) und ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) 25 b BauGB für die ortsbildprägende Alteiche.

Diese Festsetzungen lassen im Sinne des Vermeidungsgebotes der Eingriffsregelung keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft erkennen.

Der größere südliche Teilbereich des Plangebietes wird auf ca. 4.700 m² als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 (→ 80 % Versiegelung = 3.760 m²) festgesetzt.

Durch die Neuversiegelung einschließlich der zulässigen Beseitigung der vorhandenen Weißdornhecke werden erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft, insbesondere für das Schutzgut Boden in seiner Funktion als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Filter- und Puffermedium z.B. zum Schutze des Grundwassers, begründet.

Die Verkehrsfläche (ca. 360 m²) bezieht sich auf die bereits bestehende und weitgehend befestigte Durchwegung (Schwarzer Weg), so dass hier keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Anpflanzung der Weißdornhecke am südlichen Plangebietsrand kommt dem Ortsbild zu Gute.

Der mit den erheblichen Beeinträchtigungen durch das Mischgebiet verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gilt bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht gab das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden wäre vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schicht- getreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

6.2 Belange der Erschließung

Für die Erschließung des Grundstückes stehen zwei Alternativen zur Verfügung.

Zum einen kann die Erschließung über den Anschluss der Straße „Schwarzer Weg“ an die „Steller Straße“ erfolgen. Von der Straße „Schwarzer Weg“ kann auf kurzem Wege der Parkplatz der Altenpflegeeinrichtung erreicht werden. Bei Nutzung der Straße „Schwarzer Weg“ ist der für die Erschließung in Anspruch genommene Teil bedarfsgerecht auszubauen. Die Parzelle verfügt dafür über eine ausreichende Breite, der dafür ggf. erforderliche Teil des Weges wurde deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.



Als Alternative kann auch eine Direktanbindung an die Steller Straße an zentralem Standort erfolgen. Hierfür wird im Bebauungsplan geregelt, dass die anzulegende Hecke in einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden darf. Dadurch ist eine Direktanbindung des Stellplatzbereiches möglich.

6.3 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- ⇒ *Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*
- ⇒ *Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.*

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und durch den Erhalt der ortsbildprägenden Alteiche positiv klimawirksame Vegetationsstrukturen in der Ortslage von Twistringen gesichert werden.

6.4 Belange der Wasserwirtschaft

Die Belange der schadlosen Ableitung des mit der weiteren Versiegelung verbundenen zusätzlichen Oberflächenwassers werden im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln sein. Da die Planung sich auf nur ein Grundstück bezieht, kann eine Verlagerung auf die nachgeordnete Planungsebene erfolgen.

Es wird ggf. eine Rückhaltung des Wassers auf dem Grundstück selber mit gedrosselter Einleitung entsprechend der durch den Landkreis Diepholz vorgegebenen Abflussreduzierung auf den Wert der natürlichen Abflussspende für landwirtschaftliche Flächen von 2 l/s x ha vorzusehen sein. Dies ist sowohl auf den Grünflächen im Norden des Plangebietes als auch über technische Maßnahmen (wie z. B. Stauraumkanäle unterhalb des Stellplatzbereiches) umsetzbar.

6.5 Immissionsschutzrechtliche Belange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, innerhalb derer auch Wohnnutzungen zugelassen werden, ist in der Regel der Immissionsschutz zu beachten. Das Plangebiet befindet sich an der Steller Straße, insofern ist hier mit Straßenverkehrslärm zu rechnen.

Es ist dabei zu beachten, dass hier aufgrund der möglichen Nutzungsmischung ein Mischgebiet festgesetzt wird, innerhalb dessen besonders schützenswerte Wohnnutzungen gemäß DIN 18005 über einen Schutzanspruch von 60/50 dB(A) tags/nachts vor Verkehrslärm verfügen. Es handelt sich bei diesen Werten jedoch um Orientierungswerte, die eingehalten werden sollen, was z. B. auch mit Hilfe von passiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgen kann. Für Büronutzungen gelten dabei niedrigere Schutzansprüche als für Wohnräume zum dauernden Aufenthalt oder Schlafräume.

Hinsichtlich der von der Steller Straße ausgehenden Emissionen ist nach Prognose des Ing.-Büros Schubert im Jahr 2025 eine Verkehrsbelastung von ca. 2.800 KFZ zu erwarten.



In einer abschätzenden Lärmbetrachtung mit dem Programm LIS wurde diese zu erwartende Belastung in eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung eingestellt. Dabei werden für das Plangebiet die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 60 / 50 dB(A) in einem Abstand von 20 m zur Steller Straße mit 56,8 / 49,4 dB(A) eingehalten.

| I M M I S S I O N S - E R M I T T L U N G | |
|--|-------------------|
| Twistringen Steller Straße | |
| ----- | |
| Grundlagen | |
| KFZ - Aufkommen/24Std. | : 2800 |
| LKW - Anteil (Tag) | : 5% |
| LKW - Anteil (Nacht) | : 5% |
| Strassenneigung | : 0 % |
| Strassenoberflaeche | : Asphaltbeton |
| zul. Geschwindigkeit | : 50 Km/h |
| Entfernung zur Ampel | : entfaellt |
| Strassenhaelfte | : nicht relevant |
| Entfernung | : 20 m |
| Hoehendifferenz | : 5.5 m |
| Tiefe des Bewuchses | : entfaellt |
| Bewuchsdichte | : entfaellt |
| Mehrfachreflexion | : liegt nicht vor |
| Einfachreflexion | : liegt nicht vor |
| ----- | |
| Korrekturwerte | |
| Strassenneigung | : 0.0+ dB(A) |
| Geschwindigkeit (Tag) | : 4.9- dB(A) |
| Geschwindigkeit (Nacht) | : 4.9- dB(A) |
| Ampelzuschlag | : 0.0+ dB(A) |
| Strassenoberflaeche | : 0.5- dB(A) |
| ----- | |
| KFZ/Std. (dB/A) : 168 => 55.7/Tag # 31 => 48.3/Nacht | |
| ----- | |
| Korrekturwerte | |
| Ls | : 1.1+ dB(A) |
| L 1/2 | : 0.0+ dB(A) |
| ----- | |
| Mittelungspegel : 56.8 dB(A)/Tag # 49.4 dB(A)/Nacht | |
| ----- | |

Aufgrund dessen sind keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Nutzer erforderlich bzw. in der Satzung festzuschreiben.

Der Vorhabenträger hat sich u. a. auch aus Gründen des Immissionsschutzes dazu entschieden, die Stellplätze im Bereich der Steller Straße anzuordnen und das Gebäude der geplanten Altenpflegeeinrichtung wiederum von der Straße weiter abzurücken. Diese Maßnahme dient nicht nur der Optimierung der Organisation der Einrichtung selber, sondern auch dem Immissionsschutz des Gebäudes vor dem Straßenverkehrslärm. Zudem gelangen die Fahrzeuge der Angestellten/Besucher der Pflegeeinrichtung nicht weiter auf das Vorhabengelände, so dass dieses durch innergebietlichen Verkehr nicht weiter beeinträchtigt wird.

Weiterhin werden auch weniger schützenswerte Nutzungen wie die Andienung der Küche auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite angeordnet.



6.6 Nachbarschaftsrechtliche Belange

Um ein Einfügen des geplanten Gebäudes in die bestehende Nachbarschaft sicherzustellen, sind randlich nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese gehen teilweise über den nach Nds. Bauordnung festgelegten Mindestgrenzabstand von 3 m hinaus. Weiterhin ist zu beachten, dass über die festgesetzte maximale Geschossigkeit und die Gebäudehöhe in der Höhe unmaßstäbliche Gebäude ausgeschlossen sind.

Auf vorgetragenen Wunsch aus der Nachbarschaft wurde sich aber auch mit den Verschattungseffekten des Gebäudes der geplanten Altenpflegeeinrichtung auseinandergesetzt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB erfüllt sein. Eine gesetzliche Definition, was konkret unter gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu verstehen ist, existiert nicht. Die in der Praxis angewendete DIN 5034-1 von 2011 stellt daher einen Anhaltspunkt und somit ein Indiz für die Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen dar. Dies bedeutet nicht, dass die Maßgaben der DIN 5034-1 strikt eingehalten werden müssen.

Die DIN 5034-1 fordert eine mindestens einstündige Besonnungsdauer am 17. Januar für einen Aufenthaltsraum einer Wohnung und eine zumindest vierstündige Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche am 21.03. bzw. 23.09. in einem Aufenthaltsraum.

Es liegen für das vorliegende Plangebiet Untersuchungen für verschiedene Tageszeiten (09.00 Uhr, 12.00 Uhr, 15.00 Uhr und 18.00 Uhr) in den Monaten April, Juli und Oktober vor. Aus diesen ist ableitbar, dass in der „dunklen“ Jahreshälfte eine Verschattung durch das geplante Gebäude auf die nächste westlich und östlich angrenzende Bebauung (Immissionspunkt ist die Geländeoberkante) auftritt, aufgrund der von Osten über Süden nach Westen „wandernden“ Sonne insbesondere in der Zeit vom Vormittag bis zum Nachmittag ausreichend Besonnung vorliegt. Das westlich angrenzende Gebäude ist dabei nur sehr früh morgens in der Bodenebene verschattet (in Höhe der Fenster sowie der höheren Ebenen fällt diese noch geringer aus), die östlich angrenzenden Gebäude nur zur späteren Nachmittagszeit.

Die Untersuchung hat den geplanten Gebäudekörper mit Lage und Geschossigkeiten als Grundlage berücksichtigt.



Die Ergebnisse der Simulation im Einzelnen:

Monat April:



Schattenstudie M 1:1000
Steller Straße - Twistringen

29.07.2019

Monat April

ROOSMANN
Architekten
Stadtplaner
Projekterstellung
Immobilien

Projekte
ips Projekte GmbH & Co. KG
Mepener Straße 67 - 48068 Lingen
Tel. 0591/963962 - Fax 0591/963940
email: contact@ips-lingen.de



Monat Juli



Schattenstudie M 1:1000
Steller Straße - Twistringen

29.07.2019

Monat Juli

ROOSMANN
Architekten
Stadtplaner
Projektentwicklung
Immobilien



Projekte

ips Projekte GmbH & Co. KG
Meppener Straße 67 - 49858 Lingen
Tel. 05191/963560 - Fax 05191/963560
email: contact@ips-lingen.de



6.7 Archäologische Denkmalpflege

Der Landkreis Diepholz verweist darauf, dass das Landesamt für Denkmalpflege aufgrund der Lage das Plangebiet noch zur historischen Altstadt rechnen würde. Mit vor- oder frühgeschichtlichen Funden müsste daher gerechnet werden. Es sollte deshalb im Vorfeld der Bebauung eine sogenannte harte Prospektion mit mehreren Suchgräben durchgeführt werden.



7 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend den in Kapitel 2 beschriebenen Planungszielen wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um die geplante Nutzungen mit besonderer Wohnform und Pflegeeinrichtung planungsrechtlich abzusichern. Die Tagespflege als Anlage für soziale Zwecke kann sich aus dieser Festsetzung entwickeln.

Weitere mischgebietstypische Nutzungen sollen allerdings als Art der baulichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden, da es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

Ausgeschlossen werden von den in Mischgebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten, da sich diese wegen ihres Emissionsverhaltens, des Flächenbedarfs oder ihres allgemein üblichen Erscheinungsbildes nicht in das hier vorliegende Plangebiet einpassen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen ausreichend andere und geeignetere Flächen im Stadtgebiet Twistringens zur Verfügung, so dass der hier in Rede stehende Bereich von diesen Nutzungen freigehalten werden kann.

Ebenso werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten als Ergebnis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Twistringen 2019³ als zulässige Nutzung ausgeschlossen.

Für das Mischgebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Des Weiteren wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine optimale, auf die Bedürfnisse von Senioren zugeschnittene Wohnanlage, zu ermöglichen.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Um eine angemessene Höhenentwicklung zu sichern wird eine Gebäudehöhe von maximal 10 m über dem Fußweg an der Steller Straße festgesetzt. Für technisch bedingte Anlagen oder Gebäudeteile (z. B. Lüftung, Schornstein, Fahrstuhl) darf diese Höhe um maximal 1 m überschritten werden.

7.2 Baugrenzen, Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie die Grundstücksfläche optimal ausnutzen lassen und dabei aber auch die angrenzende Bebauung mit berücksichtigt. Überwiegend beträgt der Abstand zu den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen 3 m, im südwestlichen Teil jedoch zur Beachtung nachbarschaftlicher Abstandswünsche 5 m. Zur Steller Straße ist die Baugrenze in einem größeren Abstand vorgesehen. Hier soll u. a. aus Immissionsschutzgründen ein Puffer zu dem Verkehrsweg sichergestellt werden. Zudem sind hier die Stellplätze für das Vorhaben geplant, der Bereich ist auch als solcher festgesetzt.

Der Abstand der Baugrenze von 5 m zu den angrenzenden Grundstücken ermöglicht im Übrigen unter Berücksichtigung der Abstandserfordernisse gemäß NBauO eine weitestgehende Ausnutzung der Grundstücksflächen. Nach Norden hin wird das Baugebiet mit seinen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch die Parkanlage begrenzt.

³ Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH: Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Twistringen. Dortmund/Hamburg, 05.09.2019



7.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung festgesetzt. Der Bereich wird aktuell bereits als Freiraum genutzt. Er wird auch zur abgemessenen Gestaltung des Umfeldes der Pflegeeinrichtung aufgewertet und ist der Öffentlichkeit (weiterhin) zumindest zur Tageslichtzeit zugänglich.

7.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Ein Teil des Schwarzen Weges wird zur Sicherstellung der Erschließung des Baugebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Dieser Teil des Weges ist für KFZ allgemein nutzbar, er dient auch jetzt bereits der Erschließung eines Grundstückes östlich des Schwarzen Weges.

Die Fortführung des Schwarzen Weges nach Norden ist als Fuß- und Radweg festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass über diesen Weg kein Durchgangsverkehr für KFZ abgewickelt werden kann.

7.5 Weitere Festsetzungen: Anlage einer Weißdornschnitthecke

Zur Auflockerung des Ortsbildes ist in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ gemäß § 9 (1) 25 a BauGB eine ortstypische Schnitthecke aus Weißdorn (*Crataegus Monogyna*) anzulegen. Zu verwenden sind Sträucher, 2 x v. in Pflanzabständen von 20 cm. Eine Unterbrechung der Hecke für eine Zufahrt bis max. 6 m Breite ist zulässig.

8. VER- UND ENTSORGUNG / ALTLASTEN / ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Das Gebiet ist an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz anzuschließen.

| | |
|----------------------------------|---|
| Wasserver-sorgung | Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband. |
| Löschwasser-versorgung | Der Löschwasserbedarf im Planungsgebiet beträgt nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt 405, des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e. V. 1.600 l pro Minute je Löschwasserbereich. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. |
| Gas- und Stromver-sorgung | Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die EWE Aktiengesellschaft, Betriebsabteilung Delmenhorst, die mit Strom durch die e-on avacon. |
| Abwasser-entsorgung | Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation. Aufgabenträger ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband |
| Müllbeseitigung | Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH (AWG) des Landkreises Diepholz. |
| Oberflächen-entwässerung | Die schadlose Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen der Genehmigungsplanung abschließend gesichert. |
| Altlasten | Nach Aussage des Landkreises Diepholz ist das Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche im Kataster mit der Nummer 251.042.5.909.0094 aufgrund einer ehemaligen gewerblichen Nutzung verzeichnet. Da keine weiteren, konkreten Aussagen über mögliche schädliche |



| | |
|--|---|
| | Bodenveränderungen oder Grundwasserbelastungen vorliegen, wird es für erforderlich gehalten, das Plangebiet durch einen Sachverständigen oder Gutachter für Bodenschutz/Altlasten umfassend untersuchen und bewerten zu lassen. |
|--|---|

9. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

| | |
|--|----------------------------|
| Gesamtfläche | 6.952 m² |
| Mischgebiet | 4.709 m ² |
| Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ | 1.841 m ² |
| Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Eingrünung“ | 43 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 258 m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg | 101 m ² |

10 HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holz- und Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/103) befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes Ridderade-Ost der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.
4. Bei Pflanz- bzw. Baumaßnahmen sind insbesondere folgende technische Regeln zu beachten:
 - DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
 - DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten
 - DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen
 - DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
5. Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

11 VERFAHREN

| | |
|----------------------------|---|
| 21.02.2019 | Beschluss des Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen nach § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss) |
| 25.09.2019 – 25.10.2019 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB |
| 19.12.2019 | Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Twistringen |

Twistringen, den 19.12.2019

LS

gez. Jens Bley
Bürgermeister

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg

