

# STADT TWISTRINGEN

Landkreis Diepholz



## Bebauungsplan Nr. 26 – (100/112)

„Bahnhofstraße / Kolpingstraße“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

## Begründung

**Juni 2021**



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1

Postfach 3867

Telefon 0441/9 71 74-0

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

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

26121 Oldenburg

26028 Oldenburg

Telefax 0441/9 71 74-73

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

## **INHALT**

<b>TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1 RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>3 RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
3.1 Geltungsbereich .....	4
3.2 Planungsrahmenbedingungen .....	4
<b>4 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME .....</b>	<b>5</b>
<b>5 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>6 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....</b>	<b>6</b>
6.1 Belange des Verkehrs.....	6
6.2 Immissionen .....	6
6.3 Belange des Umweltschutzes .....	6
6.3.1 Eingriffsregelung .....	6
6.3.2 Artenschutz .....	8
6.3.3 Biotopschutz.....	9
6.4 Oberflächenentwässerung .....	10
6.5 Abwägungsergebnis.....	10
<b>7 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>10</b>
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
7.2 Baugrenzen, Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen .....	11
7.3 Abweichende Bauweise .....	11
7.4 Nebenanlagen und Garagen.....	11
7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	11
<b>8 VER- UND ENTSORGUNG, ALTLASTEN .....</b>	<b>11</b>
<b>9. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN .....</b>	<b>12</b>
<b>10 HINWEISE .....</b>	<b>12</b>
<b>11 VERFAHREN.....</b>	<b>13</b>

## TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 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)

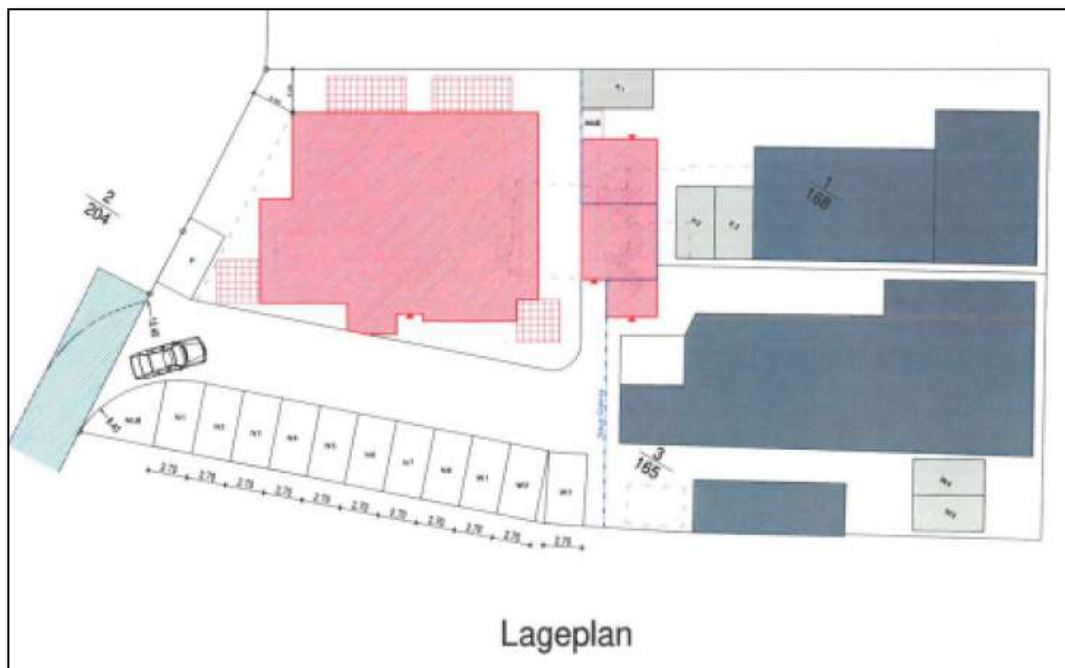
in der jeweils geltenden Fassung.

### 2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Bereich der Ecke Bahnhofstraße / Kolpingstraße plant ein Investor die Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses (plus Staffelgeschoss) mit insgesamt 5 Wohneinheiten. Das Gebäude soll im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Bahnhofstraße 24 und 26 entstehen. Die Zufahrt für das Grundstück soll über die Kolpingstraße erfolgen und ist über eine Baulast auf dem Flurstück 204/2 gesichert. Sie erfolgt damit parallel auf den östlich angrenzenden Friedhofsflächen. Insbesondere die Bahnhofstraße ist bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Ziel der Stadt Twistringen ist es daher, gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten – hauptsächlich im Erdgeschoss – weiter zu forcieren.

Da die geplante Bebauung in zweiter Reihe erfolgen soll, dies aber in der baulichen Nachbarschaft bis jetzt nicht gegeben ist, kann das Vorhaben nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt werden. Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich nicht vor.

Die konkrete Planung für das Plangebiet sieht wie folgt aus:





Da für das Plangebiet kein verbindliches Planungsrecht besteht und sich das Vorhaben aufgrund der Lage nicht in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB einfügt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei werden auch die südlich an das konkrete Vorhaben befindlichen Grundstücksflächen zur städtebaulichen Abrundung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf dem Flurstück 166/13 ist an der Kolpingstraße in jüngerer Vergangenheit gerade ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten als zweigeschossiges Gebäude (mit ausgebautem Dachgeschoss) errichtet worden.

Da innerhalb der Stadt Twistringen der Bedarf an der Schaffung von Wohnungen unterschiedlicher Größenordnung vorhanden ist und auch gewerbliche Flächen in zentraler Lage benötigt werden, steht die Stadt der Planung positiv gegenüber und hat die Aufnahme des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Das beschleunigte Verfahren ist dann nach § 13a (1) Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. Dies ist hier nicht der Fall. Insofern kann das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen, ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen. Der gültige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **3 RAHMENBEDINGUNGEN**

---

#### **3.1 Geltungsbereich**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat die Aufstellung des Bebauungsplans 26 - (100/112) am 09.07.2020 beschlossen.

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtzentrums. Der Geltungsbereich betrifft die Flurstücke 639/169, 168/1, 165/3, 166/9, 166/12, 166/13 und 167/8 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 204/2 der Flur 15 der Gemarkung Twistringen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,45 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**

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.

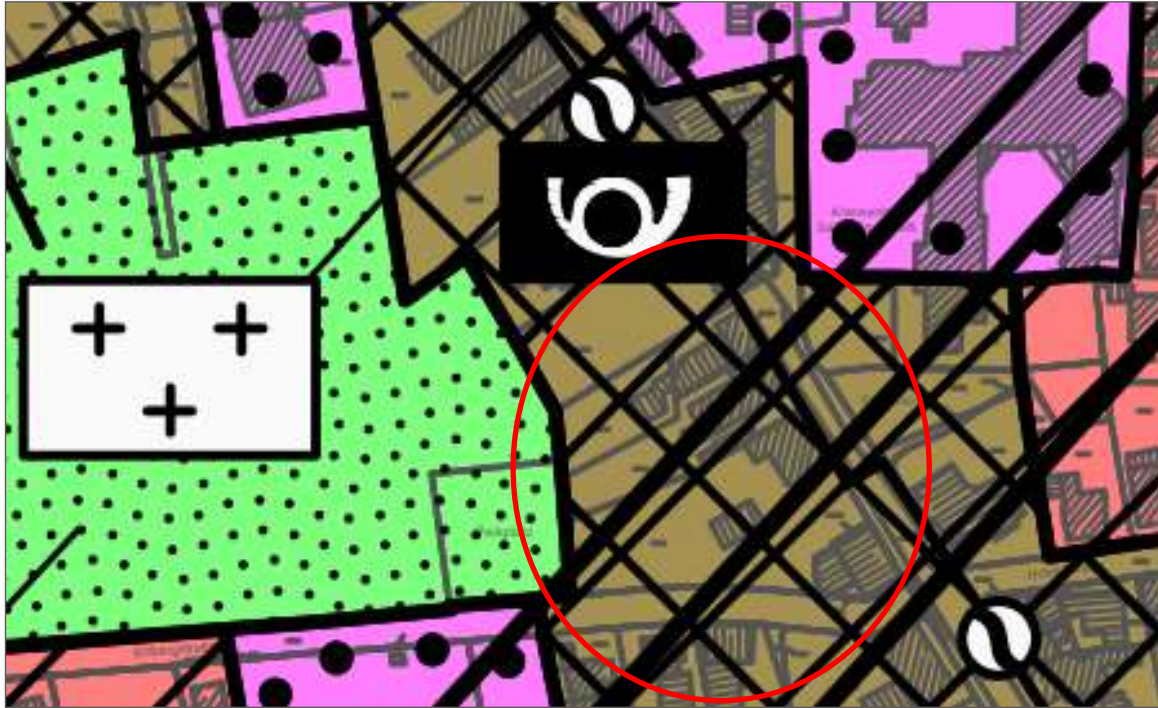
Weiterhin ist die Stadt Twistringen als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

## Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

## Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar:



Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Darstellungen weiterer gemischter Bauflächen, von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“, von Wohnbauflächen und von Gemeinbedarfsflächen (u.a. für Krankenhaus und Post).

Der Bebauungsplan mit der Zielsetzung der Festsetzung eines Urbanen Gebietes kann also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 4 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Twistringen überwiegend umgeben von bebauten Bereichen. Allein in westlicher Richtung befindet sich mit dem Friedhofsgelände ein unbebauter Bereich.

Entlang der Bahnhofstraße befinden sich zweigeschossige Gebäude mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss, im Erdgeschoss sind teilweise geschäftliche Nutzungen anzufinden.

In der Kolpingstraße ist aktuell ein Wohngebäude als Mehrfamilienhaus neu bezogen worden. Auch dieses verfügt über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. In der Kolpingstraße gilt aktuell Tempo 50, die Bahnhofstraße ist als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo-20-Zone ausgewiesen.



## 5 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN

Die Stadt Twistringen unterrichtet die Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 (2) und 3 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung.

Im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind der Stadt Twistringen keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Im Rahmen der formalen öffentlichen Auslegung ergingen keine Hinweise.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erging seitens des Landkreises Diepholz ein Hinweis auf eine Altlastenverdachtsfläche aufgrund früherer gewerblicher Nutzung im Plangebiet. Die Hinweise beziehen sich auf den Teil des Plangebietes, der bereits bebaut ist (Bahnhofstraße 28 und 32) bzw. vor Kurzem neu bebaut wurde (Mehrfamilienhaus an der Kolpingstraße). Dabei wurde das Grundstück komplett von Resten der alten Baulichkeiten „befreit“. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht insofern nicht. Kampfmittel wurden dabei ebenfalls nicht vorgefunden.

Vom Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen erging ein Hinweis zur Versorgung des Plangebietes durch den ÖPNV, Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Weitere Hinweise betrafen die Erschließungsplanung und sind für die Bauleitplanung nicht relevant.

## 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.

Im folgenden Abschnitt werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

### 6.1 Belange des Verkehrs

#### Straßen

Das Plangebiet ist über die Kolpingstraße und Bahnhofstraße erschlossen. Für die vorgesehene rückwärtige Bebauung ist eine private Erschließung am östlichen Rand des Flurstückes 204/2 vorgesehen. Diese ist über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht und über Baulasten gesichert. Durch die geplanten zusätzlichen fünf Wohneinheiten werden die Belange der groß- und kleinräumigen Erschließung nicht tangiert.

### 6.2 Immissionen

#### Verkehrslärm / Gewerbelärm

Das Plangebiet befindet sich in ausreichender Entfernung zu lärmintensiven Gewerbebetrieben oder Verkehrswegen. Auch auf der Bahnhof- und Kolpingstraße liegen keine übermäßig hohe Verkehrsbelastungen, zudem liegt größtenteils bereits eine Straßenrandbebauung vor. Das ergänzend geplante Mehrfamilienhaus liegt rückwärtig zu den bebauten Bereichen und wird durch die bestehende Bebauung zusätzlich vor Verkehrslärmimmissionen geschützt.

Insofern ist hier nicht von einer unzulässigen Immissionssituation auszugehen.

### 6.3 Belange des Umweltschutzes

#### 6.3.1 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplans Nr. 26-(100/112) „Bahnhofstraße/Kolpingstraße“ wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen. Eine Überwachung (Monitoring) ist nach § 4c BauGB nicht anzuwenden.

#### Bestand - Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild

Im Bestand stellt sich das Plangebiet als großflächig versiegelte bzw. bebaute Fläche (**OED**: Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet) mit sehr kleinen unversiegelten Bereichen (**ER**: Beet/Rabatte; **UHM**: Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte) dar. Randlich sind kleine Zierhecken (**BZH**) angelegt worden. Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die angrenzenden Flächen sind ebenfalls durch Bebauung (OED), Parkplätze (OVP) und Straßen (OVS) geprägt. Westlich schließt ein Friedhof (PFA) an das Plangebiet an.

Das Plangebiet bietet durch die intensive anthropogene Nutzung nur bedingte Lebensraumpotentiale für Tierarten. Im Bereich der Rabatten, der halbruderalen Bereiche sowie der versiegelten Flächen sind aufgrund der hohen Störwirkung keine Brutvögel zu erwarten. Die Zierhecken können von gehölzbrütenden Vogelarten als temporäre Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden. Allerdings ist lediglich von einem Vorkommen ubiquitärer Vogelarten auszugehen, die gegenüber der hohen Störwirkung der Wohnnutzung eine hohe Toleranz aufweisen. Des Weiteren sind die Hecken noch sehr jung und wenig dicht gewachsen. Fledermäuse (z. B. Zwergfledermaus) können in den Gebäuden des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Amphibien oder sonstige Arten sind aufgrund der schlechten Habitatausprägungen nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodenregion „Geest“ und ist durch den Bodentyp „mittlerer Pseudogley-Parabraunerde“ geprägt (Bodenart: schluffiger, lehmiger Sand). Auf den unversiegelten Flächen werden die Bodenfunktionen u. a. als Lebensraum und Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie als Speicher- und Puffermedium zwar z. T. erfüllt, jedoch bestehen aufgrund der bestehenden anthropogenen Nutzung bereits Beeinträchtigungen. Für die Bodenfunktionen liegt eine mäßige Gefährdung durch Bodenverdichtung vor. Der Bodentyp weist eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf.<sup>1</sup>

Der Grundwasserflurstand liegt im Plangebiet bei > 2 m.<sup>2</sup> Der Grundwasserkörper „Ochtum Lockergestein“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird jedoch als schlecht bewertet.<sup>3</sup> Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Die Grundwasserneubildung liegt zwischen 50 und 100 mm/a.<sup>4</sup> Die Teilbereiche liegen außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.<sup>5</sup>

Twistringen liegt in der klimaökologischen Region „Geest- und Bördebereich“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung“, und ist somit durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luft-

---

1 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK50), Bodenverdichtung, Bodenfruchtbarkeit. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: September 2020)

2 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie (HK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: September 2020)

3 Umweltkartenserver Niedersachsen: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: September 2020)

4 NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: September 2020)

5 Umweltkartenserver Niedersachsen: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: September 2020)



feuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 700 mm.<sup>6</sup> Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Twistringen. Durch die großflächige, angrenzende Bebauung und der unmittelbaren Stadtlage herrscht im Plangebiet ein Siedlungsklima vor.

Das Landschaftsbild wird vom Siedlungsgebiet der Stadt Twistringen geprägt. Westlich grenzt Friedhof an das Plangebiet, der Ortsbild prägend in diesem Bereich ist. Am südlichen Geltungsbereich verläuft die Kolpingstraße; entlang der östlichen Plangebietsgrenze die Bahnhofstraße.

#### Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU<sub>1</sub> und MU<sub>2</sub>) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Somit ist im Plangebiet eine Versiegelung von rd. 3.586 m<sup>2</sup> möglich. Teilbereiche sind im Plangebiet bereits durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt. Faktisch wird es im Plangebiet jedoch zu keiner nennenswerten Neuversiegelung im Vergleich zum derzeitigen Bestand kommen. Die Bebauung im Plangebiet wird umstrukturiert. Die bisher unversiegelten Flächen sind bereits stark überprägt und weisen keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf. Auch der ursprünglich vorherrschende Bodentyp wird durch die bisherigen Baumaßnahmen bereits stark verändert und überprägt sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird durch die hiesige Planung daher nicht prognostiziert. Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie im derzeitigen Bestand.

Da der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

#### **6.3.2 Artenschutz**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. 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.

#### Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Systematische Untersuchungen zur Fauna des Plangebietes liegen nicht vor. Anhand der Habitatstrukturen ist ein Lebensraumpotenzial für gehölz- und gebäudebewohnende Brutvögel und Fledermäuse<sup>7</sup> jedoch auszuschließen. Bodenbrütende Vogelarten sind im Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung nicht zu erwarten. Da die Gebäude im Plangebiet nicht abgerissen werden, ist keine Betroffenheit von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten gegeben. Lediglich das geringe Potential gehölzbrütender Vogelarten in den Zierhecken ist nicht gänzlich auszuschließen, wenn es auch aufgrund der hohen Störwirkung sehr gering ist.

#### Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der

<sup>6</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: September 2020)

<sup>7</sup> Alle Fledermausarten sind aus diesen Artengruppen unterfallen alle einheimischen Arten den Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

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

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

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

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot 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 Störung 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 Tierarten 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.

- 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. Regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei temporär genutzten Lebensstätten ist vorliegend insbesondere an Vogelneester zu denken, die nur über eine Brutzeit besiedelt sind. Diese verlieren ihren Schutz nach Aufgabe der Nutzung, d.h. am Ende der Brutzeit, so dass bei Umsetzung von zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Verletzungs- und Tötungsverbot) 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 auf aktuell genutzte, einjährige Vogelneester können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

### 6.3.3 Biotopschutz

- Natura-2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Geestmoor und Klosterbach“ (FFH-Gebiet, EU 3118-331) liegt rd. 4,5 km östlich des Plangebietes.<sup>8</sup> Das FFH-Gebiet ist durch eine Bachniederung mit Auenwaldbeständen, Quellbereichen und einer mesotraphenten Übergangsmoorvegetation geprägt. Weitere Natura 2000-Gebiete befinden sich in über 5 km Entfernung zum Plangebiet.

Die Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine Verträglichkeit ist daher gegeben.

- Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte

<sup>8</sup> Umweltkartenserver Niedersachsen: Natura-2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: September 2020)



Nachfolgend werden die nächstgelegenen Schutzgebiete gemäß § 20 (2) BNatSchG aufgeführt.<sup>9</sup>

- NSG: „Geestmoor-Klosterbachtal und Schlattbeeke“ (HA 00209), rd. 4,3 km östlich
- LSG: „Rote Riede“ (DH 00074): rd. 1km östlich
- LSG: „Mühlenbach – Wedehorner Holz“ (HA 00039), rd. 4,3 km östlich
- NP: „Wildeshauser Geest“ (NDS 00012): Lage innerhalb des Naturparks

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

#### 6.4 Oberflächenentwässerung

Durch die Planungen werden faktisch keine weiteren Flächen als Bestand versiegelt, so dass zusätzliche Anforderungen an die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers nicht ableitbar sind. Die Flächen im Plangebiet entwässern in die städtische Kanalisation.

#### 6.5 Abwägungsergebnis

Die Stadt Twistringen kommt im Rahmen ihrer sachgerechten Abwägung der betroffenen Belange nach derzeitigem Kenntnisstand zu der Auffassung, dass ein verbindliches Bauleitplanverfahren erforderlich und zulässig ist.

## 7 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

---

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der in Kapitel 2 beschriebenen Planungsziele und aufgrund der Bestandssituation in der Umgebung wird für das Plangebiet ein Urbanes Gebiet (MU<sub>1</sub> und MU<sub>2</sub>) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da sie sich in die vorhandenen Strukturen nicht einfügen. Insbesondere Vergnügungsstätten sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen (Trading-Down) nicht am Standort gewünscht, siehe dazu auch Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Twistringen (2020). Darin wird zum Schutz des Stadtzentrums – wozu das Plangebiet eindeutig gehört – der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen wird. Es werden andere „Positivbereiche“ im Stadtgebiet definiert, die sich für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten eignen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und das höchstzulässige Maß entsprechend der BauNVO für ein Urbanes Gebiet ausgenutzt. Damit wird der Zielsetzung einer Verdichtung in zentraler Ortslage Rechnung getragen. Dieser Wert berücksichtigt die Versiegelung in dem Plangebiet und in dessen Umgebung mit Ausnahme des Friedhofgeländes.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, was zum einen auch dem baulichen Bestand entspricht und zum anderen teilweise in der Nachbarschaft auch vorzufinden ist. Zur Vermeidung übermäßiger Höhen wird die maximale Höhe von baulichen Anlagen begrenzt. Das kürzlich errichtete Wohnhaus an der Kolpingstraße verfügt über eine Firsthöhe von 12,88 m. Für das MU<sub>2</sub> wird daher eine Gebäudehöhe von 13,0 m und eine Traufhöhe von 8,0 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Für das MU<sub>1</sub> wird

---

<sup>9</sup> Umweltkartenserver Niedersachsen: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparks. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: September 2020)

eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt. Aufgrund der geringeren zulässigen Gebäudehöhe als im MU<sub>2</sub> wird auf eine maximale Traufhöhe verzichtet, sodass eine flexiblere Gebäudegestaltung möglich ist. Ziel dieser differenzierten Festsetzung ist es, die Höhenentwicklung der Nachbarschaft aufzugreifen und gleichzeitig eine Abstufung zur Freifläche zu erzielen.

Auch verfügen die Gebäude in der Nachbarschaft vielfach über zwei Vollgeschosse und geneigte Dächer, innerhalb derer weitere Wohneinheiten untergebracht sind. Nach Inaugenscheinnahme wird eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Dreigeschossigkeit jedoch nicht erreicht.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsanforderungen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind einzuhalten.

## **7.2 Baugrenzen, Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefasst. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglichen. Zu den unbebauten nördlichen und westlichen Grundstücksseiten sind die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m festgesetzt, zur Kolpingstraße und zur Bahnhofstraße wird die Baugrenze bestandsgemäß festgesetzt. Hier können bei Bedarf die öffentlichen Verkehrsflächen bei der Sicherstellung der Abstandsanforderungen herangezogen werden.

## **7.3 Abweichende Bauweise**

Bestandsorientiert wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die z. T. bestehende Bebauung ohne Grenzabstände planungsrechtlich sichert. Weiterhin soll die schon im Plangebiet bestehende Gebäudelänge durch Neubauten nicht überschritten werden.

## **7.4 Nebenanlagen und Garagen**

Außerhalb der überbaubaren Bereiche sind Nebenanlagen und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

## **7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Für die Erschließung und Erreichbarkeit des rückwärtig zu den Hauptstraßen gelegenen Grundstücksflächen wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen festgesetzt.

# **8 VER- UND ENTSORGUNG, ALTLASTEN**

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

<b>Wasserver-sorgung</b>	Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband.
--------------------------	---

<b>Löschwasser- versorgung</b>	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.
<b>Gas- und Stromver- sorgung</b>	Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die EWE Aktiengesellschaft, Betriebsabteilung Delmenhorst, die mit Strom durch die e-on avacon.
<b>Abwasser- entsorgung</b>	Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation. Aufgabenträger ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband.
<b>Müllbeseitigung</b>	Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH (AWG) des Landkreises Diepholz.
<b>Oberflächen- entwässerung</b>	Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Bestand durch Ableitung in die vorhandene Kanalisation. Im Rahmen der Baugenehmigungsebene wird für das Vorhaben die schadlose Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers nachzuweisen sein.
<b>Altlasten / Altlastenver- dachtsfläche</b>	Im Geltungsbereich des Planungsgebietes befinden sich nach Aktenlage keine erfassten Altablagerungen.
<b>ÖPNV</b>	Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich des Bahnhofs, der von den beiden Linien RE9 und RS2 bedient wird. Durch die Linien gibt es ein halbstündliches Fahrtenangebot in Richtung Bremen bzw. stündliche Fahrten in Richtung Diepholz

## 9. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Urbanes Gebiet (MU <sub>1</sub> und MU <sub>2</sub> )	4.483 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.483 m<sup>2</sup></b>

## 10 HINWEISE

- 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. Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.
4. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnis-/Bewilligungsfeldes „Ridderade-Ost“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

## 11 VERFAHREN

---

09.07.2020	Aufstellungsbeschluss
22.04.2021	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
11.05.2021 – 11.06.2021	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
22.07.2021	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Aufgestellt:



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

Oldenburg, den 22.07.2021

STADT TWISTRINGEN  
Der Bürgermeister

Twistringen, den 22.07.2021

LS

gez. Jens Bley  
Bürgermeister