

LANDKREIS DIEPHOLZ

STADT TWISTRINGEN



**BEBAUUNGSPLAN NR. 26-(100/93)
„SÜDLICH DER DILLENSTRASSE“**

1. ÄNDERUNG

nach § 13a BauGB

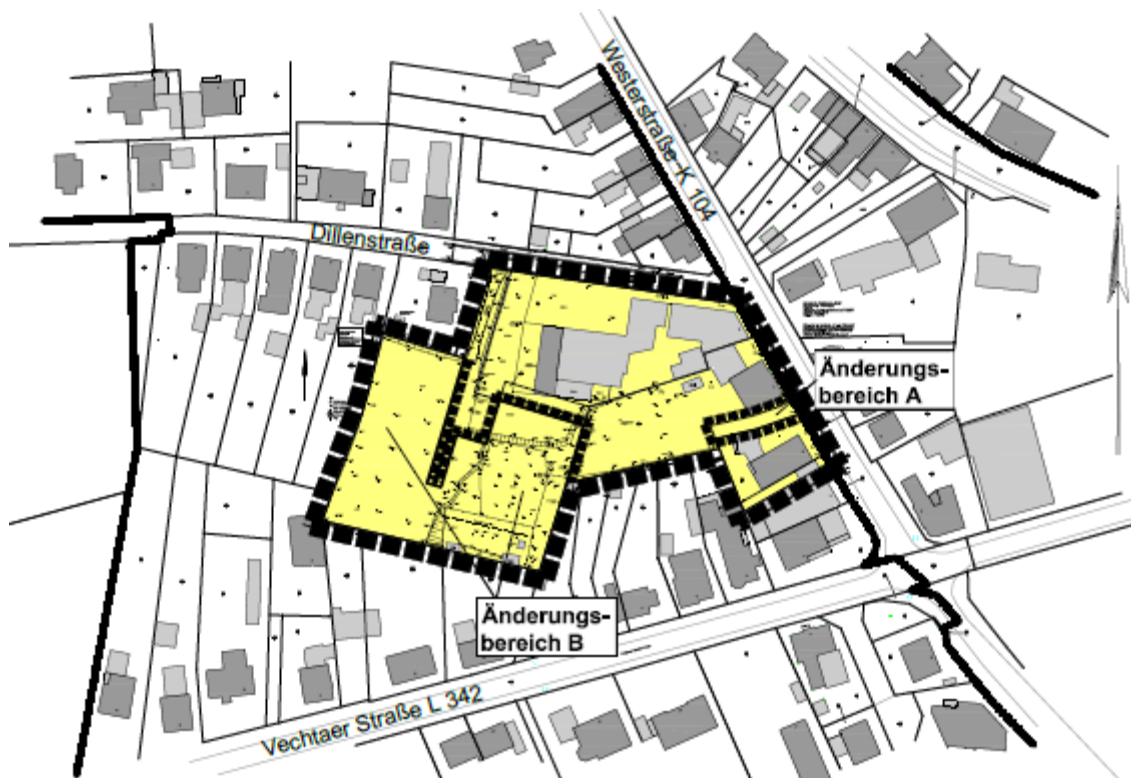
ÄNDERUNGSBEREICHE A UND B

ABSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

Stand: Dezember 2019

ÜBERSICHTSPLAN



**PLANUNG-BAULEITUNG-BERATUNG-GUT-
ACHTEN**

Bauleitplanung, Städtebau
Garten- und Landschaftsplanung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Wasserbau

MUMM UND PARTNER

Beratende Ingenieure und Architekt

Im Hagen 2
27793 Wildeshausen

Telefon: 04431/93980
Telefax: 04431/939833





Inhaltsverzeichnis	Seite
1. ALLGEMEINES	4
1.1. Vorbemerkungen	4
1.2. Planverfahren	4
1.3. Verfahrenshinweise	5
2. PLANUNGSANLASS.....	6
2.1. Änderungsbereich A	6
2.2. Änderungsbereich B	6
3. PLANGEBIET	7
3.1. Lage des Plangebietes / Städtebauliche Situation.....	7
3.2. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	8
4. PLANUNGSVORGABEN.....	9
4.1. Ziele der Raumordnung	9
4.2. Flächennutzungsplan	10
4.3. Bebauungspläne	11
5. KONZEPT / ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	11
6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, BEHÖRDEN UND TÖB	12
6.1. Ergebnisse der Auslegung und TÖB-Beteiligung	12
7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	13
7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	13
7.2. Verkehrsflächen	15
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
8.1. Naturschutz und Landschaftspflege	15
8.2. Verkehrliche Erschließung	19
8.3. Ver- und Entsorgung	19
8.3.1 Wasserversorgung	19
8.3.2 Energieversorgung mit Erdgas und Strom.....	20
8.3.3 Abwasserentsorgung	20
8.3.4 Oberflächenentwässerung	21
8.3.5 Abfallentsorgung	21
8.3.6 Fernmeldetechnische Versorgung.....	21
8.4. Emissionen / Immissionsschutz	21
8.5. Landwirtschaft.....	23
9. SONSTIGE HINWEISE	23
10. PLANUNTERLAGE	24
11. FLÄCHENBILANZ	24
12. PLANVERFASSEN.....	26



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 54 „Südlich der Dillenstraße“	8
Abbildung 2: Änderungsbereiche	9
Abbildung 3: Auszug RROP 2016	10
Abbildung 4: Genehmigter Flächennutzungsplan	11



1. ALLGEMEINES

1.1. Vorbemerkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/93) „Südlich der Dillenstraße“ 1. Änderung, erfolgt auf den rechtlichen Grundlagen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl S. 1057), des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.05.2017, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, sowie des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 in der jeweils letzten geltenden Fassung.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26-(100/93) 1. Änderung beinhaltet die beabsichtigte städtebauliche Konzeption. Es werden die städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Belange dargestellt und die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben.

1.2. Planverfahren

Der Einführung des § 13a BauGB wurde den Städten und Gemeinden die bauliche Innenentwicklung erleichtert. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen insbesondere der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau vorhandener Ortsteile. Sie dürfen ausschließlich für Flächen im beplanten oder unbeplanten Innenbereich aufgestellt werden.

Der Anwendungsbereich für Bebauungspläne der Innenentwicklung beschränkt sich nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung. Der Bebauungsplan „Südlich der Dillenstraße“ 1. Änderung dient der Innenentwicklung der Stadt Twistringen. Er dient hier im Besonderen der behutsamen Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartieres im städtischen Innenbereich von Twistringen.

Nach 13a Abs. 1 BauGB darf die Planung keine Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gleichmaßen dürfen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von europäischen Vogelschutzgebieten oder FFH – Gebieten nicht gegeben sein. Diese Annahmen liegen für den Planbereich nicht vor.

Im Weiteren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorausgesetzt, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Diese Voraussetzung wird für die beiden Änderungsbeiriche erfüllt.



Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann im Planverfahren vereinfacht sowie zeitlich verkürzt im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Hierbei kann von dem im üblichen Bauleitplanverfahren vorgeschriebenen 2-stufigen Beteiligungsverfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gleichermaßen wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die im Folgenden aufgeführten Anlagen sind Bestandteil der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26-(100/93). Sie können als Originalgutachten bei Bedarf bei der Stadt Twistringen eingesehen oder angefordert werden.

Anlage 1	Schalltechnisches Gutachten Fa. itap, vom 27.09.2016
Anlage 2	Geotechnischer Bericht Fa. Urbanski & Versmold vom 14.04.2016
Anlage 3	ergänzender geotechnischer Bericht Fa. Urbanski & Versmold vom 09.01.2017
Anlage 4:	Potentialeinschätzung zur Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen Meyer & Rahmel GbR vom 18.02.2016

Die Ergebnisse dieser Gutachten sind Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Änderungsbereiche A und B werden hierdurch nicht berührt.

1.3. Verfahrenshinweise

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.07.2019. dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/93) „Südlich der Dillenstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von 12.08.2019 bis einschließlich 13.09.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum waren diese auszuliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.twistringen.de unter der Rubrik Bauen + Wirtschaft > Bauleitpläne im Verfahren sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.



Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 in seiner Sitzung am 13.02.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung am 01.04.2020 rechtskräftig geworden.

2. PLANUNGSANLASS

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26-(100/93) „Südlich der Dillenstraße“ 1. Änderung soll eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich ermöglichen. Hier hat sich zwischen der „Dillenstraße“ im Norden und der „Vechtaer Straße“ im Süden ein recht weitläufiges und rückwärtig bisher unbebautes innerörtliches Areal entwickelt, das eine behutsame Nachverdichtung durch kleinmaßstäbliche Wohnbebauung im Zuge der Innenentwicklung erlaubt.

Z. Zt. liegen die Flächen brach oder sind als Rasenflächen eingesät. Der Bereich wird von den umliegenden Einfamilienhäusern teilweise als Gartenfläche mitgenutzt. Eine Teilfläche dient der an der Dillenstraße gelegenen Schlosserei als Abstellfläche.

Auf diesem Flächenareal soll eine neue Wohnbebauung entstehen.

Im Zuge der Planung ergibt sich die Chance, die entlang der „Dillenstraße“ und im Eckbereich „Dillenstraße/Westerstraße“ bestehende Situation im Zuge der vorliegenden Planung baulich und städtebaulich zu ordnen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden von der „Dillenstraße“ aus.

Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/93) „Südlich der Dillenstraße“ hat Rechtskraft. Die Notwendigkeit der 1. Änderung ergab sich durch die Parzellierung des Gebiets. Es ergaben sich Parzellen mit einer Flächengröße von 514 m² bis 595 m² sowie zwei Parzellen mit einer Größe von 772 m² bis 861 m².

2.1. Änderungsbereich A

Im Fortgang der Entwicklung der Bauflächen hat sich ergeben, dass der Eigentümer der Parzelle 77/20 nicht die Absicht verfolgt, die innere Erschließung des Baugebiets zu beanspruchen, sondern seine Fläche über sein östlich gelegenes Baugrundstück zu erschließen. Für die so vorgesehene Erschließung der Planfläche an die Westerstraße K104 ist im Änderungsbereich „A“ ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers, der Stadt Twistringen, der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Anbindung erfolgt an die Westerstraße K104.

2.2. Änderungsbereich B

Die Zufahrtsbreite der Westerstraße K104 hat durch die Festsetzung einer Dienstbarkeit im Entwurf ein Maß von 5 m. Die nördlich und westlich an der Parzelle 77/20 angrenzenden Grundstücke sollen über die Planstraße A oder über die Dillenstraße erschlossen werden. Unter diesen Erschließungsvoraussetzungen kann der im rechtskräftigen B-Plan Nr. 26-(100/93) „Südlich der Dillenstraße“ dargestellte Stich im Rahmen der Überplanung des Änderungsbereichs „B“ entfallen. Die Baugrenzen



werden angepasst. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Änderungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 lässt insbesondere auf den kleineren Parzellen die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu. Die 1. Änderung sieht daher entsprechend § 17 BauNVO eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 vor.

3. PLANGEBIET

3.1. Lage des Plangebietes / Städtebauliche Situation

Die Stadt Twistringen hat 12.161 Einwohner, die sich auf einer Fläche von 11.422 ha verteilen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/93) „Südlich der Dillenstraße“ 1. Änderung befindet sich im Westen der Stadt Twistringen.

Die städtebauliche Situation ist im Südwesten geprägt durch eine begrünte Brachfläche mit vereinzeltem Baumbestand. Im Nordosten befindet sich an der Ecke „Dillenstraße/Westerstraße“ Straßenrandbebauung. Der Großteil des Plangebiets befindet sich in zweiter Reihe hinter Einzel- und Doppelhäusern entlang der „Dillenstraße“ und der „Vechtaer Straße“.

Das Plangebiet weist leichte Höhenunterschiede auf.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser. Im Westen liegt das Hildegard-von-Bingen-Gymnasium Twistringen sowie ein Kindergarten. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Vollsortimenter.

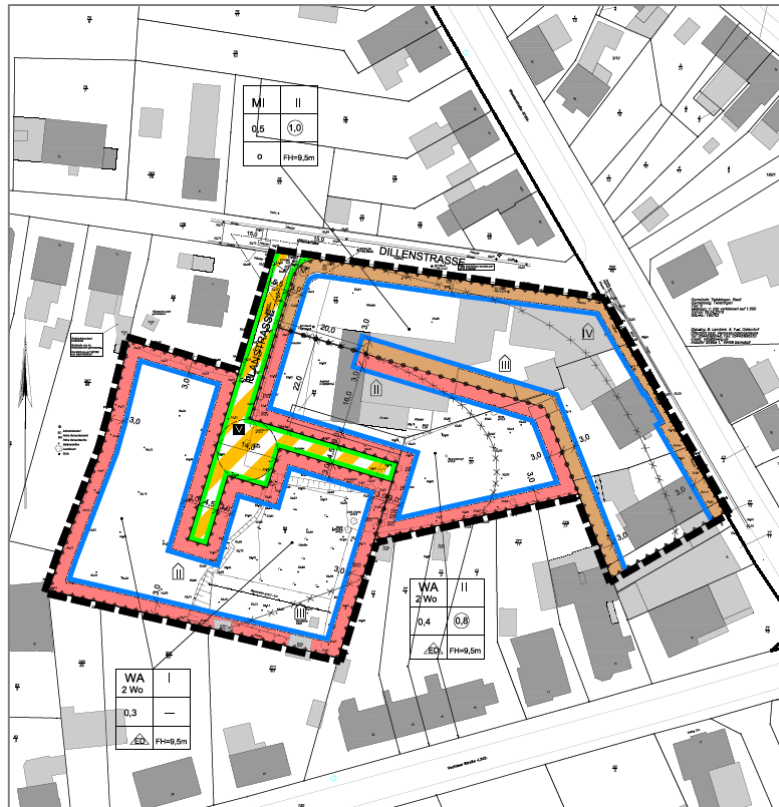


Abbildung 1: Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 54 „Südlich der Dillenstraße“

3.2. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-(100/93) sind aus der nachliegenden Abbildung 2 ersichtlich. Die Flächen liegen in der Gemarkung Twistringen.

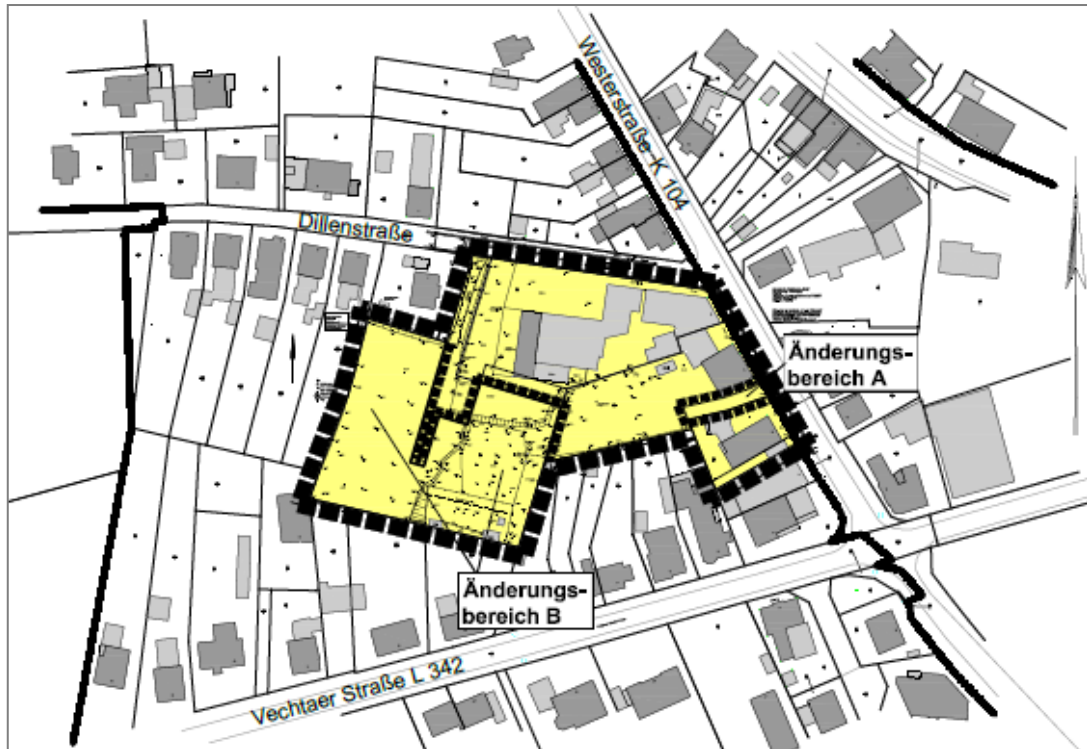


Abbildung 2: Änderungsbereiche

4. PLANUNGSVORGABEN

4.1. Ziele der Raumordnung

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden ihre Bauleitpläne den formulierten Zielen der Raumordnung anzupassen. Für das Land Niedersachsen liegt das Landesraumordnungsprogramm 2017 vor.

Für den Landkreis Diepholz besteht ein Regionales Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2016.

Die Stadt Twistringen ist in die Siedlungskategorie eines Grundzentrums einzustufen. Als Verflechtungsbereich ist der Landkreis Diepholz anzusehen. Als Grundzentrum hat die Stadt alle Aufgaben der Daseinsfunktionen zu erfüllen. Hierzu gehört unter anderem die Bereitstellung von Wohnbauland zur Schaffung von geeignetem Wohnraum für die Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Bereitstellung von standortnahe Gewerbe ist eine weitere Aufgabe der Daseinsvorsorge.

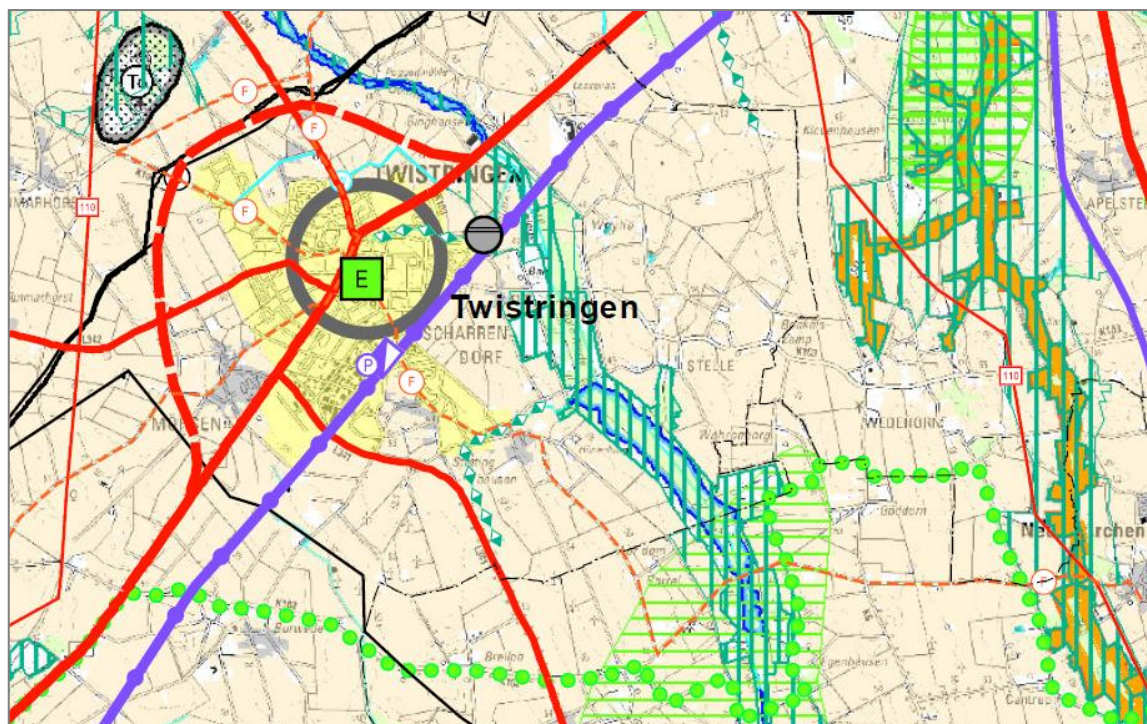


Abbildung 3: Auszug RROP 2016

4.2. Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen aus dem Jahr 1998 weist für das Plangebiet gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen aus. Dieser Bebauungsplan sieht ein Mischgebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet vor.

In Abweichung zu der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung sieht der in Aufstellung befindliche vorliegende B-Plan vor die zur „Dillenstraße“ gelegenen rückwärtigen Flächen künftig als Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die Stadt Twistringen beabsichtigt den Flächennutzungsplan zu ändern und die sich neu ergebende Art der Bodennutzung entsprechend den Grundzügen darzustellen.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB kann eine Gemeinde im beschleunigten Verfahren einen Bebauungsplan aufstellen, bevor der Flächennutzungsplan für diesen Bereich geändert wird. Der Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen soll deshalb für den vorliegenden Planbereich zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung an die Planung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/93) „Südlich der Dillenstraße“ angepasst werden.

Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird gewährleistet. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB ist beachtet.

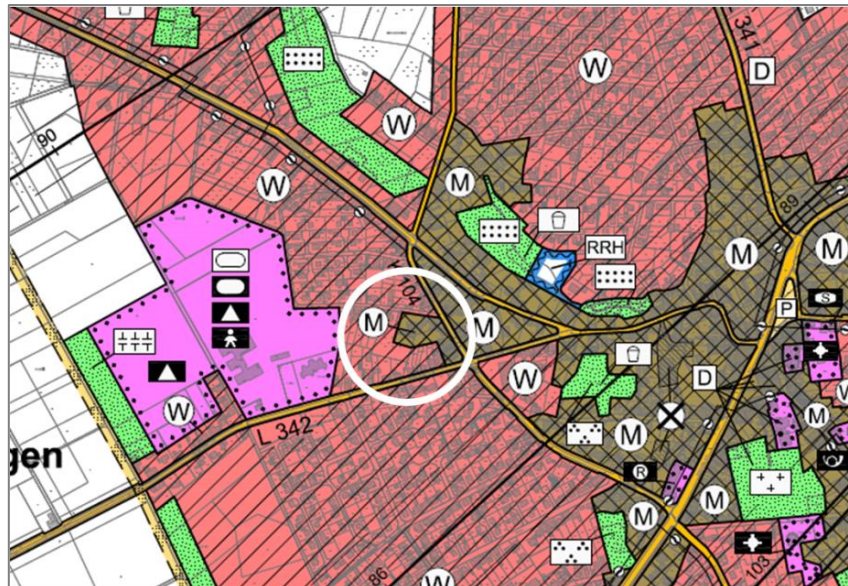


Abbildung 4: Genehmigter Flächennutzungsplan

4.3. Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt im Südosten der Bebauungsplan Nr. 26-(100/30) an, dieser weist ein Mischgebiet aus. Weitere Bebauungspläne grenzen nicht an das Plangebiet an.

Im Umfeld des Plangebietes der 1. Änderung befinden sich folgende rechtskräftige Bebauungspläne: Nordwestlich des Plangebietes weist der Bebauungsplan Nr. 26-(100/22) ein Kleinsiedlungsgebiet aus. Daran angrenzend, im Westen des Plangebiets, setzt der Bebauungsplan Nr. 83 den Bereich des Gymnasiums als Sondergebiet fest. Der B-Plan Nr. 26-(100/39) im Süden weist ein Allgemeines Wohngebiet aus.

5. KONZEPT / ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Für das Plangebiet sollen bestimmte städtebauliche Zielsetzungen verfolgt werden. Diese bilden gleichzeitig die Grundlage für die verbindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- Ziel und Zweck der Planung ist es, mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26-(100/93) „Südlich der Dillenstraße“ 1. Änderung bestehende gemischte Baufläche zu beordnen sowie neue Wohnbauflächen zu generieren. Eine Baulücke wird geschlossen.
- Das Plangebiet wird von der „Dillenstraße“ über eine private Planstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen.
- Die Bebauung soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren.



- Die Planung soll dazu beitragen, mögliche Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu bewältigen und so ein vertragliches Nebeneinander zu gewährleisten.
- Der Planentwurf der 1. Änderung A und B folgt dem Rahmen der Zielsetzung.

6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, BEHÖRDEN UND TÖB

Die privaten und öffentlichen Belange sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Belange werden gegeneinander und untereinander sachgerecht abgewogen. Die Abwägungsergebnisse werden in die Planung und die Begründung eingestellt.

Am 29.08.2018 fand im Ratssaal des Rathauses Twistingen eine Informationsveranstaltung zur Frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligungen wurden keine Anregungen und Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

6.1. Ergebnisse der Auslegung und TÖB-Beteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.08.2019. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 12.08.2019 bis einschließlich 13.09.2019 statt.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie bei der frühzeitigen Unterrichtung gingen 27 Stellungnahmen ein.

In sechs Stellungnahmen wurde eine erneute Beteiligung bei Planungsänderung gefordert.

Durch die Nachbargemeinden erfolgte die Zustimmung zur Planung.

Stellungnahmen erfolgten durch die Ver- und Entsorgungsträger. Es wurden Hinweise und zu beachtende Sachverhalte, die bei der Erschließung zu berücksichtigen sind, mitgeteilt.

Das LBEG machte Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen geltend. Sie wurden in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanentwurfes eingestellt.

Durch den Ochtumverband und durch die OOWV wurde auf Zuständigkeiten sowie auf Grundsätze der Bemessung zur Planung der Rückhalte- und Drosselbauwerke falls erforderlich verwiesen.

Der Landkreis Diepholz machte keine naturschutzbehördlichen Bedenken geltend. Er verweist darauf, dass der im Plan enthaltene textliche Hinweis zum Artenschutz um die Überprüfung vor Gebäudeabbrissen zu ergänzen ist. Die Ergänzung ist gemäß der Forderung des Landkreises erfolgt.



Im Übrigen stellt der Landkreis Diepholz fest, dass die Belange der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in einer Potenzialabschätzung zur Brutvogel- und Fledermausbetroffenheit (Meyer & Rahmel GbR vom 18.02.2016) abgeprüft wurden und dass die vorliegende Planung keine Voraussetzung dafür schafft, dass eine erneute Überprüfung durchgeführt werden muss.

Der Fachdienst Umwelt und Straße – UAB/UBB verweist auf die Ausführungen des Gutachtens der Firma Urbanski & Vermold. Sie sind im weiteren Verfahren zu beachten.

Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass bei Verdachtsflächen grundsätzlich (insbesondere kleinräumige) Verunreinigungen des Untergrundes vorliegen können. Die Baumaßnahmen inklusive Rückbaumaßnahmen auf dem Grundstück der Verdachtsfläche ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstigen Erdarbeiten von einem Gutachter der Sachverständigen erforderlich. Die Verdachtsfläche liegt jedoch angrenzend an den Änderungsbereich.

Der Fachdienst Umwelt und Straße – UWB verweist darauf, dass die Oberflächenentwässerung durch den OOWV sicherzustellen ist. Es wird gebeten, den OOWV im Verfahren zu beteiligen. Dies ist erfolgt.

7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden für die städtebauliche Entwicklung des Areales die konkreten planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Entsprechend den im Kapitel 5 entwickelten städtebaulichen Zielen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

Die getroffenen Festsetzungen setzen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die beabsichtigte Nutzung, den Grad der Flächenversiegelung sowie die Größe und Konzentration der Baumas- sen im Plangebiet fest.

Die bauliche Nutzung im Plangebiet wird in Art und Maß, in Bezug auf die zulässige Bauweise sowie bezogen auf die maximal überbaubaren Grundstücksanteile durch rechtsverbindliche Festsetzung im Bebauungsplan in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Allgemeines Wohngebiet

Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO.

Dies sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, und



3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

In dem südlichen allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl für das Wohngebiet beträgt 0,3. Die so festgesetzte Grundflächenausnutzung hat sich im Fortgang der Planung als zu gering erwiesen. Im Rahmen der 1. Änderung soll diese gemäß § 17 BauNVO auf 0,4 erhöht werden.

In dem weiter nördlich gelegenen rückwärtigen WA-Bereich soll die Errichtung einer höchstens II-geschossigen Bebauung zugelassen werden. Hier kann eine etwas höhere Grundstücksausnutzung erfolgen. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8. Je Gebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Die Firsthöhe wird allgemein auf 9,5 m begrenzt. Bezugspunkte sind die Oberkanten des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte.

Mischgebiet

Das Mischgebiet dient gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In dem Mischgebiet sind zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Mischgebiet sind nicht zulässig:

3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen, und
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die Nichtzulässigkeit ist durch die Kleinräumigkeit des Plangebietes und dessen für Verkehrsbelastungen begrenzte Erschließungen begründet. Verkehrsbelastungen die bei Zulässigkeit durch die ausgenommenen Nutzungen entstehen, würden zwangsläufig zu nicht vertretbaren Einschränkungen führen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig.



Im Mischgebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,5 und die Geschossflächenzahl 1,0. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet orientiert sich an der bestehenden Bebauung entlang der „Westerstraße“. Die Firsthöhe ist ebenfalls auf 9,5 m begrenzt.

7.2. Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die „Dillenstraße“ erschlossen. Innerhalb des Gebiets erfolgt die Erschließung über eine private Wohnstraße mit einem Wendehammer. Die Stichstraße entfällt im Rahmen der 1. Änderung (siehe: 2. Planungsanlass).

Die Planung sieht vor im Aufmündungsbereich der neuen Planstraße mit der „Dillenstraße“ Mülltonnenstellplätze planungsrechtlich festzusetzen. Diese Maßnahme wird notwendig, da die festgesetzte Wendeanlage zwar das Wenden für Pkws ermöglicht, das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen im Plangebiet jedoch nicht möglich ist.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1. Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und zu bewerten.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB wird dieser Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 wird im beschleunigten Verfahren vom Umweltbericht abgesehen. Aus diesem Grund gibt es zu diesem Plan keinen Teil II der Begründung.

Örtliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/93) „Südlich der Dillenstraße“ 1. Änderung umfasst einen innerorts gelegenen Teilbereich südlich der Dillenstraße, umrahmt von vorhandener Mischgebietsbebauung.

Der Bereich wird im Norden durch die Dillenstraße, im Westen und Süden durch Hausgärten sowie im Osten durch die Westerstraße abgegrenzt.

Der Planbereich betrifft innerhalb dieser Fläche bisher sowohl unbebaute Teilflächen als auch bereits versiegelte und bebaute Flächen.



Schutzgebiete/Schutzobjekte

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte durch die Planung im Geltungsbereich des B-Planes der 1. Änderung betroffen.

Biotopvorkommen

Im Jahr 2016 wurde eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierungsschlüssel von Drachenfels durchgeführt. Der unbebaute Bereich wird durch mesophiles Grünland geprägt. Es kommen Arten wie *Holcus lanatus*, *Lolium perenne* und *Alopecurus pratensis* vor. Östlich an die Grünlandfläche angrenzend befindet sich eine Gehölzfläche mit *Salix spec.* und *Betula pendula*. Daran schließt eine ruderalisierte Gartenfläche unter anderem mit viel *Urtica dioica* an. Im östlichen Planbereich befinden sich drei Einzelhäuser mit Gartenanlagen aus überwiegend standortfremder Vegetation und Garagen. Nördlich im Plangebiet befindet sich eine KFZ-Werkstatt mit umliegenden Lagerflächen, die augenscheinlich alte US-amerikanische Wohnwagen (Airstreams) restauriert. Die Lagerflächen liegen brach.

Boden

Im Plangebiet kommen laut der Bodenübersichtskarte des LBEG Pseudogley-Parabraunerden vor. Teilweise sind im Norden und Osten Flächen bereits überbaut und versiegelt.

Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich die Verdachtsfläche Nr. 251.042.5.909.0128. Sie ist bedingt durch eine langfristige gewerbliche Nutzung. Durch das Büro Urbanski und Vermold wurde eine Bodenuntersuchung vorgenommen. Die Bodenuntersuchung ergab keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altlasten. Veranlasst durch den Hinweis des Landkreises wurde ein Ergänzungsgutachten mit Datum vom 09.01.2017 in Auftrag gegeben.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Hierzu siehe Gutachten von Meyer & Rahmel GbR vom 18.02.2016.

Gesetzliche Grundlagen

Die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG setzen die Zugriffs-, Beeinträchtigungs- und Störungsverbote der Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und des Art. V der Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht um:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder 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 Erhaltungsstand 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, oder
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.

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung ist demzufolge, zu klären, ob von der Planung – unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft – besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sind, welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind und ob sich für bestimmte Arten das Erfordernis und die Möglichkeit für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ergibt.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Diepholz teilte am 20.11.2015 mit, dass eine Potentialansprache durch ein Gutachterbüro erforderlich sei, um die potentielle Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen einschätzen zu können. Da die Fläche im Stadtgebiet von Twistringen und von Siedlungsstrukturen umgeben ist, wird eine Potentialeinschätzung von der Unteren Naturschutzbehörde als ausreichend erachtet.

In der Potentialeinschätzung sind die Arten zu berücksichtigen, deren Lebensstätten durch Baumfällungen oder Gebäudeabbriss zerstört werden würden, oder die direkt durch Tötung oder Störung betroffen wären.

Am 10.12.2015 wurde eine Ortsbegehung durch das Gutachterbüro Dr. Meyer & Rahmel durchgeführt, um den Baumbestand auf potentielle Lebensstätten von Fledermäusen und Brutvögeln abzusuchen. Am 16.02.16 wurde eine Nachsuche nach Vogelnestern an den Gebäuden vorgenommen.

Die Biologin Frau Meyer-Rahmel kam zu den folgenden Ergebnissen:

Fledermäuse

Es könnten potentiell sieben baumhöhlenbewohnende Arten durch das Vorhaben betroffen sein: Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler und Rauhautfledermaus.

Kein Baum im Plangebiet wies Risse, Schadstellen oder Öffnungen auf, die von Fledermäusen potentiell genutzt werden könnten. Das heißt, es ist keine Lebensstätte für baumbewohnende Fledermäuse durch die Fällung betroffen.

Gebäudebesiedelnde Fledermausarten, die potentiell betroffen sein könnten, sind: Rauhaut-, Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus.

Für diese Fledermäuse wären Quartiermöglichkeiten im Dachbereich und an den Fenstergauben der im Plangebiet vorhandenen Wohnhäuser prinzipiell gegeben. Die Halle scheint keine geeigneten



Spaltenquartiere aufzuweisen, da keine Verschalung vorhanden ist. Im Bereich der Werkstatt gibt es eine Holzverschalung im Dachbereich, die stellenweise Spalten aufweist. Halle und Werkstatt mit dem Dachkasten sind als Winterquartier ungeeignet. Als Sommerquartier könnte der Dachkasten potentiell von Zwergfledermäusen genutzt werden. Weitere potentielle Sommerquartiere könnten sich für Breitflügelfledermäuse und Zwergfledermäuse auch in den Gebäuden möglicherweise hinter der Hauswand, unter dem Dach oder an den Fenstergauben befinden. Eine Aussage zur Nutzung als Winterquartier ist nicht möglich, da die Arten nicht sichtbar hängen, sondern versteckt überwintern. Aussagen zur Nutzung der Gebäude als Sommerquartier sind nur anhand einer speziellen Erfassung möglich.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können nur eintreten, wenn im Plangebiet Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind und dann auch nur, wenn ein Eingriff geplant ist bzw. die Wohnhäuser abgerissen werden. Für die Halle und Werkstatt bleiben Verbotstatbestände unberührt, wenn das Gebäude in den Wintermonaten bzw. vor Beginn der Wochenstubenzeit (Mai-Juli) abgerissen wird. Da die Wohnhäuser bestehen bleiben, bestehen hierfür keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Durch Baumfällungen werden keine Beeinträchtigungen für die streng geschützten Fledermausarten verbunden sein.

Die Bebauungsplanänderungen A und B schaffen keine Voraussetzung dafür, dass eine erneute Überprüfung durchgeführt werden muss.

Brutvögel

Es könnten Brutplätze der typischen Siedlungsvogelarten im Plangebiet vorhanden sein. Potentiell könnten folgende besonders geschützte Arten auftreten: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Dohle, Grauschnäpper, Grünfink, Feld- und Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Star, Zaunkönig, Zilpzalp.

In den Gehölzen wurden keine vorjährigen Nester gefunden. Zwei vorjährige oder ältere Amselnester befinden sich in der offenen rückwärtigen Halle. Weitere Niststandorte wurden nicht festgestellt. Die Amsel baut ihre Nester jedes Jahr neu, sodass durch den Verlust dieser alten Nester keine Lebensstätte zerstört werden würden.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG würde vermieden, wenn die Baumfällungen und auch der Gebäudeabriss außerhalb der Brutperiode bzw. zwischen August und März durchgeführt wird.

Mit Datum vom 22.02.2016 teilte der Landkreis Diepholz mit, dass die einmalige Begehung für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit ausreichend ist. Er wies jedoch darauf hin, dass die in der Potenzialansprache vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entsprechend in die Planung aufzunehmen sind.



Auswirkungen der Planung

Durch die Anhebung der baulichen Nutzung von 0,3 auf 0,4 kommt es zu zusätzlichen Bodenversiegelungen und damit zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Ebenso gehen vorhandene Biotopstrukturen verloren und der Naturhaushalt, die biologische Vielfalt sowie das Landschaftsbild werden nachhaltig beeinträchtigt.

Im Rahmen des vorliegenden beschleunigten Verfahrens ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Satz 4 i.S. § 1 a Abs. 3 letzter Satz 6 BauGB).

8.2. Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich ist in Bezug auf seine räumliche Lage gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Das Plangebiet ist über die Dillenstraße angebunden. Die rückwertige Bebauung wird über eine private Erschließungsstraße mit Wendehammer und Stichstraße erschlossen. Die Planstraße ist rd. 110 m lang und 5,5 m breit. Die Erschließung der Parzelle 77/30 erfolgt über eine als GFL bezeichnete Fläche an der Westerstraße K104.

In fußläufiger Entfernung zum überplanten Gebiet befinden sich die Haltestellen „Gymnasium, Twistringen“, „Weiße Riede, Twistringen“ und „Lindenstraße, Twistringen“, welche eine Anbindung an den örtlichen und überregionalen Buslinienverkehr darstellen.

8.3. Ver- und Entsorgung

Die Planung sieht die Nachverdichtung eines bestehenden Quartieres vor. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sichergestellt.

8.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Verbandsnetz des OOWV. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.



Die Löschwasserversorgung wird über die neu zu erstellenden Leitungen des OOWV sowie unabhängige Löschwassereentnahmestellen (Löschwasserteiche oder Zisternen) sichergestellt. Die Planung der Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Twistringen sowie dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz.

Nach § 42 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Juli 1978. Die Löschwassergrundversorgung soll über das örtliche Hydrantennetz des OOWV in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr erfolgen. Die Angaben hierzu sollen nach Erfolg der Vorabarbeitung konkretisiert werden.

8.3.2 Energieversorgung mit Erdgas und Strom

Die Energieversorgung des Plangebietes ist durch die Versorger EWE mit Erdgas und Avacon AG mit Strom sichergestellt. Bei allen Leitungen muss eine ständige Erreichbarkeit gegeben sein, um Unterhaltungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten durchführen zu können. Bestehende Rechte müssen erhalten bleiben.

Es muss sichergestellt sein, dass alle Leitungstrassen, Stations- und Verteilerplätze usw. im Baugebiet untergebracht werden können, um eine ausreichende und sichere Energieversorgung zu gewährleisten.

Um die Erschließung im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB sichern zu können, muss die erforderliche Bauzeit zum Verlegen der Versorgungsleitungen eingeplant werden. Es wird eine gemeinsame Verlegung mit allen Versorgungsträgern angestrebt. Um rechtzeitige Absprache bezüglich des Bauzeitenplanes wird gebeten.

Jeder muss damit rechnen, dass auf öffentlichen und privaten Grundstücken Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind. Bauplanende und bauausführende Firmen sind angewiesen, sich aktuelle Planauskunft bei den jeweiligen Versorgern einzuholen.

8.3.3 Abwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung sowie für die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist der OOWV zuständig. Die Aufgabe Schmutzwasserbeseitigung ist an den OOWV übertragen, ebenso die Oberflächenwasserbeseitigung. Eine vertragliche Regelung ist mit dem Verband abzustimmen.

Die Abwasserentsorgung der Bauflächen soll durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Stadt Twistringen erfolgen. Die Kläranlage der Stadt Twistringen ist ausreichend bemessen, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen. Der OOWV hat hierzu positive Stellung genommen. Der Schmutzwasseranschluss ist an eine vorhandene Leitung DN 200 in der Dillenstraße möglich.



8.3.4 Oberflächenentwässerung

Die Stadt Twistringen hat zur Untersuchung der anstehenden Böden und deren Versickerungsfähigkeit durch die Urbanski & Versmold GmbH das Bodengutachten mit Datum vom 14.04.2016 erstellen lassen. Das Gutachten hat ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Der Wasserdurchlässigkeitswert k_f (m/s) liegt bei $6,41 \times 10^{-9}$.

Die Oberflächenentwässerung der 1. Änderung muss, da das Bodengutachten keine anderweitige Lösung ermöglicht, über einen Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation in der Dillenstraße durch Rückhaltung über einen Staukanal eingeleitet werden. Der Kanal hat einen Durchmesser von DN 500. Die zulässige Einleitungsmenge beträgt 2 l/s ha.

Die Oberflächenentwässerung der Parzelle 77/20 muss gedrosselt der Oberflächenentwässerung der Westerstraße zugeleitet werden. Hierbei sind die Sockel- und Gebäudehöhen entsprechend anzupassen.

8.3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Diepholz zur erweiterten Deponie Bassum.

8.3.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist beabsichtigt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, als Lizenznehmer der Klasse II und III nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Telekommunikationsgesetz (TKG).

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien muss jederzeit möglich sein. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

8.4. Emissionen / Immissionsschutz

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/93) „Südlich der Dillenstraße“ hat die Stadt Twistringen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sicherzustellen. Der Bebauungsplan „Südlich der Dillenstraße“ hat Rechtskraft.



In diesem Zusammenhang wurde für den Bebauungsplan Nr. 26-(100/93) „Südlich der Dillenstraße“ untersucht, ob und durch welche schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Geräuschemissionen die im Plangebiet künftig lebenden und arbeitenden Menschen negativ beeinträchtigt werden können. Die Ergebnisse des Gutachtens sind dargelegt und haben für die 1. Änderung Bestand. Es wurden Lärmpegelbereiche II bis IV festgesetzt.

Die Firma Itap (Institut für Technische und angewandte Physik) wurde beauftragt ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Es wurden alle auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen untersucht.

1. Gewerbliche Lärmemissionen

Im Bereich des Plangebiets befindet sich ein Vollsortimenter (K+K) sowie ein Korkwarengeschäft. Für den Vollsortimenter wurden der Parkplatzverkehr und der Liefer- und Ladeverkehr in der Prognose berücksichtigt. Die Auswirkungen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die für die beiden Betriebe auf der Grundlage von entsprechenden flächenbezogenen Lärmquellen sowie Punktquellen die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm mit ausreichender Sicherheit am Tage nicht überschritten werden. Zur Nachtzeit treten durch die berücksichtigten Betriebe keine Geräuschemissionen auf.

2. Verkehrliche Emissionen

Auf das Plangebiet wirken verkehrliche Emissionen der Dillenstraße, der Vechtaer Straße und der Westerstraße ein.

Für die Erstellung der Prognose der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsgeräuschemissionen zieht das Gutachten den vorliegenden Verkehrsentwicklungsplan 2011 der Stadt Twistringen heran. Hieraus werden die Verkehrszählraten und Analysedaten aus dem Jahr 2010 für die beurteilungsrelevanten Straßen für das Jahr 2030 hochgerechnet. Die Prognose ermittelt für die entsprechenden Straßenabschnitte die folgenden Verkehrsbelastungen DTV (Kfz/Tag): Vechtaer Straße -3.637 Kfz; Westerstraße – 2.402 Kfz und Dillenstraße – 1.000 Kfz.

Das Gutachten setzt im Planbereich eine Geschwindigkeit von 50 km/h voraus.

Bei der Immissionsprognose für den Verkehrslärm wird eine freie Schallausbreitung ohne Abschirmung oder Reflexion zugrunde gelegt. Für die Immissionsprognose wurde das 1. OG (4,8 m) als Aufpunkthöhe gewählt, da dies in der Regel am stärksten belastet wird.

Die Auswirkungen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt.

Die dem Gutachten zugrundeliegenden wesentlichen DIN-Normen sind bei der Stadt Twistringen für jedermann einsehbar.



Es sind insbesondere die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ und die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

8.5. Landwirtschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-(100/93) „Südlich der Dillenstraße“ berührt keine landwirtschaftlichen Belange. Die überplanten Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt.

9. SONSTIGE HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für den Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Falls sich bei Bau- oder Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes trotzdem Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverfärbungen ergeben, sind diese unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ortsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Wasser- und Bodenverbandes Unterhaltungsverband Hunte.

Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen und festgesetzten Gehölzstrukturen ist bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im Siedlungsbereich und in der freien Landschaft die DIN 18920 zu beachten.

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen 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. Unmittelbar vor den Baumfällarbeiten und Gebäudeabrissen sind die zu beseitigenden Bäume und Gebäude auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen.



Vorhandener Oberboden ist 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, E-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 schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, 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. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

10. PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage wurde erstellt durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieure des Vermessungsbüros Lambers & Ostendorf Ingenieure, Aldorfer Straße 1, 49406 Barnstorf.

Die Planunterlage im Maßstab 1:500 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

11. FLÄCHENBILANZ

FLÄCHENBILANZ ALT

Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.004,50 m ²
Mischgebiet (MI)	2.776,50 m ²
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>612,00 m²</u>
Größe des Plangebietes gesamt	<u>8.393,00 m²</u>



ÄNDERUNGSBEREICH

Allgemeines Wohngebiet (WA)	121,50 m ²
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>- 121,50 m²</u>
Änderungsbereich	<u>121,50 m²</u>

FLÄCHENBILANZ DER 1. ÄNDERUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.126,00 m ²
Mischgebiet (MI)	2.776,50 m ²
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>490,50 m²</u>
Größe des Plangebietes gesamt	<u>8.393,00 m²</u>



12. PLANVERFASSER

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26-(100/93) „Südlich der Dillenstraße“ wurde ausgearbeitet von:

Mumm und Partner
Beratende Ingenieure und Architekt
Im Hagen 2, 27793 Wildeshausen

Wildeshausen, den 09.03.2020

gez. Mumm