

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26-(100/110) "Sondergebiet Klinik", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Twistringen, den 29.06.2023 L.S. gez. J. Bley  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.07.2023). 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.

Barnstorf, den 26.07.2023 L.S. gez. M. Lambers  
Offentl. best. Vermessungsingenieur

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 20.06.2023 gez. M. Meier  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 und am 22.04.2021, hinsichtlich des Geltungsbereichs geändert, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/110) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.07.2020 und geändert am 24.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Twistringen, den 29.06.2023 L.S. gez. J. Bley  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 23.03.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/110) mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.04.2023 bis 12.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Twistringen, den 29.06.2023 L.S. gez. J. Bley  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26-(100/110) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 29.06.2023 L.S. gez. J. Bley  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/110) ist damit am 01.08.2023 in Kraft getreten.

Twistringen, den 24.08.2023 L.S. gez. J. Bley  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/110) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/110) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twistringen, den ..... STADT TWISTRINGEN  
Der Bürgermeister

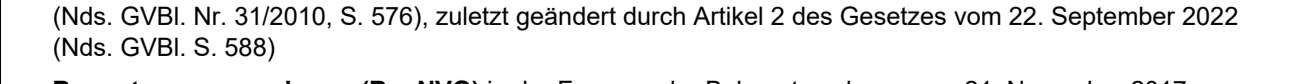
## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

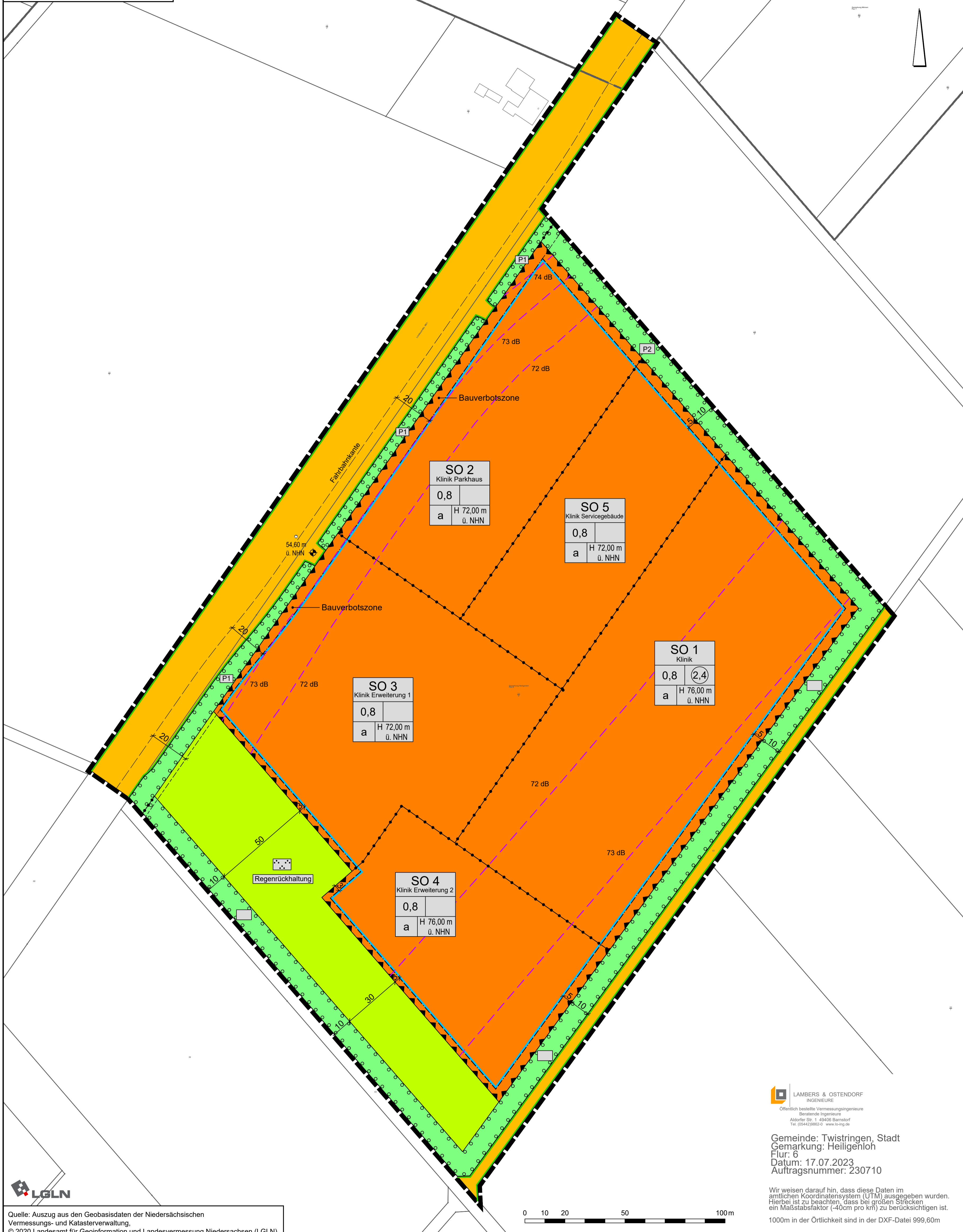
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

# Es gilt die BauNVO 2017



LAMBERS & OSTENDORF  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Amsterdamer Str. 1, 49400 Badbergen  
Tel. 04423/23-1000  
www.lamberts-ostendorf.de

Gemeinde: Twistringen, Stadt  
Gemarkung: Heiligenloh  
Flur: 6  
Datum: 17.07.2023  
Auftragsnummer: 230710

Wir weisen darauf hin, dass diese Daten im amtlichen Koordinatensystem (UTM) ausgegeben werden. Hierbei ist zu beachten, dass bei großen Strecken ein Maßstabsfaktor (-40cm pro km) zu berücksichtigen ist. 1000m in der Örtlichkeit sind in der DXF-Datei 999,60m

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

- SO1 Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Klinik
- SO2 Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Klinik Parkhaus
- SO3 Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Klinik Erweiterung 1
- SO4 Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Klinik Erweiterung 2
- SO5 Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Klinik Servicegebäude

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2,4 Geschossflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- H 76,00 m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

## 9. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Regenrückhaltung

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 15. Sonstige Planzeichen

- 72 dB Außenlärmpegel in dB(A)
- Abgrenzung unterschiedlicher Außenlärmpegel
- Bauverbotszone 20 m
- 54,00 m ü. NHN Höhenbezugspunkt in m über NHN
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

## 1. Das Sonstigen Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Klinik“ dient dem Betrieb und der Nutzung einer Klinik mit allen ergänzenden Einrichtungen.

- Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) „Klinik 1“
- Eine Klinik oder mehrere Kliniken für ambulante und stationäre Behandlungen
  - Einrichtungen und Praxen für Ärzte und sonstige freie Berufe i. S. v. § 13 BauNVO im medizinischen Bereich
  - Einrichtungen für Krankengymnastik
  - Medizinische und pharmazeutische Forschungseinrichtungen
  - Einrichtungen für Physiotherapie, Ergotherapie, Logopädie und Ernährungsberatung sowie zur Rehabilitation und Prävention
  - Einrichtungen der Palliativmedizin
  - Einrichtungen der Geriatrie
  - Einrichtungen für medizinische Aus-, Fort- und Weiterbildung
  - Sonstige Einrichtungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke
  - Wohngebäude für Personal und einzelne Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Beringungspersonen sowie Klinikpersonal
  - Büronutzungen für die Klinikverwaltung
  - Einrichtungen der Gastronomie und Begegnungsstätten im funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes
- Stellplätze
  - Hubschrauberlandeplatz
  - Nebenanlagen
- Der Hubschrauberlandeplatz kann auf dem obersten Geschoss des Klinikgebäudes eingerichtet werden.

## Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) „Klinik 2“

- Ein Parkhaus oder mehrere Parkhäuser und Stellplatzanlagen
  - Rettungswache
  - Sonstige Nutzungen, die der Zweckbestimmung zugeordnet sind
  - Nebenanlagen
- Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet 3 (SO 3) „Klinik Erweiterung 1“
- Eine Klinik oder mehrere Kliniken für ambulante und stationäre Behandlungen
  - Sonstige Einrichtungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke
  - Einrichtungen und Praxen für Ärzte und sonstige freie Berufe i. S. v. § 13 BauNVO im medizinischen Bereich
  - Sonstige Nutzungen, die der Zweckbestimmung zugeordnet sind
  - Nebenanlagen

## Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet 4 (SO 4) „Klinik Erweiterung 2“

- Einrichtungen für medizinische Aus-, Fort- und Weiterbildung
- Einrichtungen und Praxen für Ärzte und sonstige freie Berufe i. S. v. § 13 BauNVO im medizinischen Bereich
- Einrichtungen für Physiotherapie, Ergotherapie, Logopädie und Ernährungsberatung sowie zur Rehabilitation und Prävention
- Medizinische und pharmazeutische Einrichtungen
- Kindertagesstätte
- Sonstige Nutzungen, die der Zweckbestimmung zugeordnet sind
- Nebenanlagen

## Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet 5 (SO 5) „Klinik Servicegebäude“

- dem Krankenhausbetrieb dienende Einrichtungen
- Nebenanlagen

Nebenanlage sind im Baugbiet auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

## 2. In dem Sonstigen Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudehöhen von über 50,0 m zulässig sind.

## 3. Immissionschutz-Lärmschutz

- (1) In schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Nr. 3 DIN 4109-01/02 – einschließlich Patientenzimmern – sind offene Fenster grundsätzlich unzulässig. Ein Fenster, das nur mithilfe eines Schlüssels, der sich in der ausschließlichen Hoheitsgewalt des Betreibers des Klinikums befindet, und/oder durch eine besondere technische Vorrichtung zu Brandschutzzwecken für jedermann offenbar ist, gilt nicht als offenes Fenster. Der Betreiber des Klinikums darf ein solches Fenster mit dem in seiner ausschließlichen Hoheitsgewalt befindlichen Schlüssel nur öffnen
- zu Reinigungs- und Wartungszwecken in Abwesenheit des Patienten und
  - zu Brandschutzzwecken.
- Als Alternative zum Öffnen und Schließen der Fenster durch einen Schlüssel sind automatische Öffnungssysteme zulässig.
- (2) In einem Raum, der der Unterbringung von Patienten dient, und den sonstigen schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Nr. 3 DIN 4109 sind offene Fenster ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters die nach Nr. 6.1 lit g) TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte (tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A)) eingehalten werden.
- (3) Sind in einem Raum im Sinne des Abs. 1 offene Fenster unzulässig, ist dessen ausreichende Be- und Entlüftung sicherzustellen.

## 4. Höhe baulicher Anlagen

Die in den Sonstigen Sondergebieten (SO) festgesetzten Gebäudehöhen gilt als Maximalwert und bezieht sich auf die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf von technischen Anlagen wie z. B. technisch bedingten Anlagen oder konstruktiv bedingten Bauteilen usw. überschritten werden.

Dies gilt auch für Anlagen des Hubschrauberlandeplatzes, sofern er oberhalb des obersten Geschosses angeordnet wird.

## 5. Zu- und Abfahrten zum Sonstigen Sondergebiet „Klinik“

Für die Bereiche der öffentlichen Grünfläche parallel zur B 51 gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Bundesstraße.

## 6. Oberflächenentwässerung

Das im Plangbiet anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt auf den natürlichen Abfluss in den Straßenseitengraben an der Bundesstraße 51 abzuführen.

## 7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der Fläche P1 ist eine straßenbegleitende Baumreihe anzulegen. Dabei sind die Bäume in Pflanzabständen von mind. 8–10 m zu setzen. Als Pflanzqualität sind Bäume mit einem Stammumfang von 16–18 cm zu wählen. Geeignete Arten sind u. a. Traubeneiche und Bergahorn. Innerhalb der Fläche P2 sind auf einem Flächenanteil von 40 % heimische standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen. Als Pflanzqualität für die Bäume ist ein Stammumfang von 16–18 cm zu wählen und die Sträucher sollen eine Höhe von 50–100 cm aufweisen. Die Pflanzungen innerhalb der Fläche P2 sind vorrangig als Gehölzgruppen von 2–4 Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Laubbäume sind dabei mittig in Pflanzabständen von mind. 8–10 m zu setzen. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt mit Pflanzabständen von mind. 2 m. Auch die Pflanzung einzelner Bäume und Sträucher sowie von Gehölzgruppen, die ausschließlich durch großkronige Bäume oder durch Sträucher gebildet werden, ist zulässig. Abgängige Gehölze sind mit geeigneten Arten der nachstehenden Gehölzauswahl zu ersetzen.

Auf den restlichen Flächenanteilen der Pflanzflächen P1 und P2 ist jeweils ein Extensivrasen zu entwickeln. Für die Einsatz des Extensivrasens ist zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden. Die Rasenflächen sind ein- bis maximal dreimal im Jahr zu Erhaltung des rasenartigen Charakters zu mähen.

Tabelle 1: Gehölzauswahl heimischer Gehölze

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Spitz-Ahorn*	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn*	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feld-Ahorn**	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche**	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche**	<i>Prunus padus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubeneiche*	<i>Quercus petraea</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Verbuminum opulus</i>
Wildobst in Sorten	

\*Baumarten I. Ordnung; \*\*Baumarten II. Ordnung

# Hinweise

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

Es werden sämtliche Erdarbeiten in diesem Bebauungsplan einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen.

2. Sollen bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

4. Die einschlägigen Bestimmungen des § 4 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna sollte die gesamte Bauflächerrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotsabständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch eine fachkundige Person nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist unmittelbar vor der Fällung von Altbäumen durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob eine Nutzung durch Fledermausarten oder Vögel gegeben ist. Werden besetzte Vogelnester oder Fledermausquartiere festgestellt, sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotsabstandes zu ergreifen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es anlage- und betriebsbedingt zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche, welche einen ungesicherten Erhaltungszustand aufweist. Somit kommt es zur Schwächung der lokalen Population. Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang sicherzustellen, ist als Ausgleichsmaßnahme die Schaffung von sieben Lerchenfenstern vorzusehen.

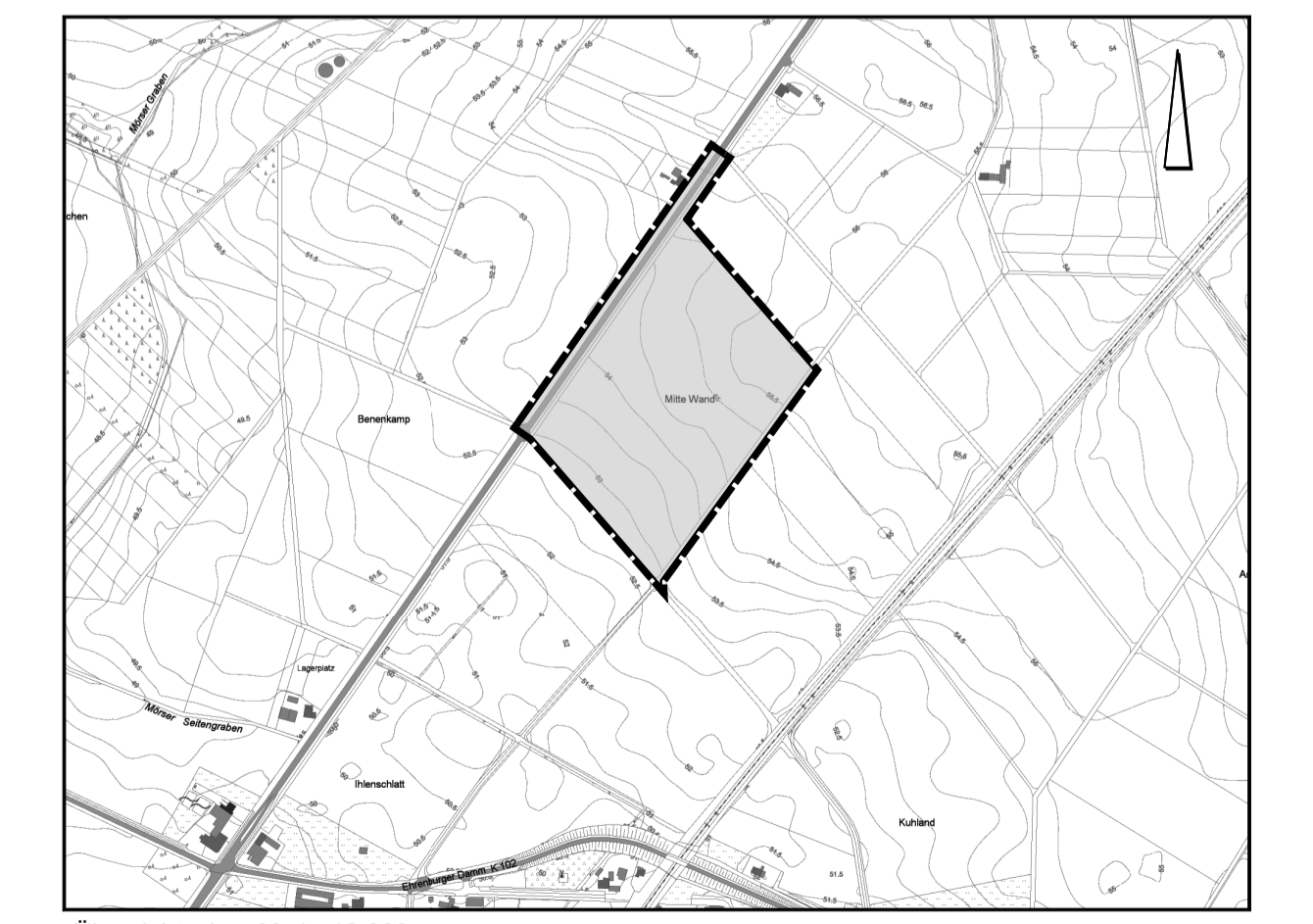
5. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des begrichtlichen Erlaubnis-Bewilligungsfeldes „Röderade-Dee“ der Winterhall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

6. Die Bewirtschaftung / Nutzbarkeit landwirtschaftlicher Flächen im Umfeld ist im Rahmen der guten fachlichen Praxis weiterhin möglich. Insbesondere auch saisonal auftretende Emissionen in Verbindung mit der Flächenbewirtschaftung (Lärm, Staub, Licht, Geruch, Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, etc.) sind hinzunehmen.

7. Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Stadt Twistringen, Baumt, bereitgestellt.

# Stadt Twistringen Landkreis Diepholz

## Bebauungsplan Nr. 26-(100/110) "Sonstiges Sondergebiet Klinik" - Standort Borwede -



Übersichtsplan M. 1 : 10.000  
Mai 2023  
Abschrift  
M. 1 : 1.000