

Begründung

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35
„Obere Delme“



27. Mai 2025



Büro für Raumplanung GmbH

UNR – Büro für Raumplanung GmbH

Löninger Straße 66

49661 Cloppenburg

Tel.: 04471 / 965 – 400

Fax: 04471 / 965 – 481

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

Ortschaft: Twistringen

Planungsgebiet: „Obere Delme“

Gemarkung Twistringen, Flur 9, Flurstücke 191/26, 623/1, 625, 626, 627/1, 627/3, 628/1, 629/6, 629/7, 629/9, 629/10, 629/11, 630/5, 632/1, 632/2, 633/1, 633/2, 634/1 und 634/2

Verfahrensart: Vereinfachtes Verfahren – Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Verfahrenstand: Urschrift

UNR – Büro für Raumplanung GmbH

Löninger Straße 66

49661 Cloppenburg

Tel.: 04471 / 965 – 400

Mail: info@unr-raumplanung.de



Büro für Raumplanung GmbH

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	1
2. Ziele und Zwecke der Planung	3
3. Rahmenbedingungen	4
3.1 Geltungsbereich.....	4
3.2 Planungsrahmenbedingungen.....	6
4. Ergebnis der Bestandsaufnahme.....	8
5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	9
5.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.....	9
5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	9
5.3 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der durch die erneute Änderung betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a (2) BauGB & § 4a (3) BauGB.....	11
6. Grundlagen für die Abwägung.....	12
6.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
6.2 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	14
6.3 Belange des Verkehrs.....	14
6.4 Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung.....	15
6.5 Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.....	15
6.6 Die Belange des Umweltschutzes, Naturschutz, Landschaftsschutz, Artenschutz.....	16
6.7 Städtebauliche Konzepte.....	20
6.8 Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	20
6.9 Abwägungsergebnis.....	21

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen	
7. Inhalte des Bebauungsplans	22
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	22
7.2 Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen.....	23
7.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	23
7.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24
8. Ver- und Entsorgung	26
9. Städtebauliche Übersichtsdaten	27
10. Nullvariante und Alternativenprüfung	27
10.1 Nullvariante	27
10.2 Alternativenprüfung	27
11. Hinweise	28
12. Verfahren	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht des Plangebiets	5
Abbildung 2: Geltungsbereich, maßstabslos	5
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen RROP LK Diepholz	7
Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Twistringen	8

ANLAGEN:

Anlage 1: I+B Akustik GmbH (19.12.2024): Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ der Stadt Twistringen.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

1. Rechtsgrundlagen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ erfolgt auf den folgenden rechtlichen Grundlagen:

- **Das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellungen des Planinhalts** (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576 – VORIS 20300), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 6. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409) m.W.v. 29.12.2023.
- **Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 64 – VORIS 28200), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. September 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 82).

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz** (NNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104 – VORIS 28100), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. 289).
- **Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340).
- **Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- **Neufassung der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (Fundstelle: GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050).

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

2. Ziele und Zwecke der Planung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 26-100/35 „Obere Delme“, 3. Änderung, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Twistringen und ist bereits baulich genutzt. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind. Der seit dem 01.10.2024 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26-(100/117) „Am Delmequell“ liegt mehr als 100 m nördlich des Plangebietes und ist getrennt durch zwei Erschließungsstraßen („Geers Weide“ und „Luchtenburg“) mit insgesamt 3 Bauzeilen. Auch wenn ein räumlicher Zusammenhang angenommen würde, läge die Grundfläche kumuliert unter 20.000 m².

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich. Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der seit dem 19.01.1983 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ setzt derzeit an der Wildeshäuser Straße zwischen der Delmestraße und der Straße Geers Weide ein Mischgebiet fest. Diese Festsetzung war seinerzeit u.a. den im Gebiet bestehenden Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Hofstellen geschuldet. Dieser Bereich hat sich durch Neubauten (teilweise auch

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

nach Abrissen von Gebäuden) mittlerweile so weit gewandelt, dass der Charakter eines Mischgebietes weitgehend verloren gegangen ist. Die aktuell geplanten Wohnbauvorhaben auf den letzten freien Baugrundstücken stehen der Festsetzung als Mischgebiet insoweit entgegen, dass dadurch dessen Charakter endgültig verloren gehen würde. Die Stadt Twistringen beabsichtigt daher, entsprechend der tatsächlichen Entwicklung statt des Mischgebietes ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Zur Stärkung der Innenentwicklung soll in einem Teilbereich auch eine Bebauung in zweiter Reihe auf bereits bebauten Grundstücken ermöglicht werden. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-(100/35) „Obere Delme“ soll dafür die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Zentrum der Stadt Twistringen und hat eine Größe von ca. 1,81 ha. Südlich verläuft die „Wildeshäuser Straße“ und nördlich wird die Fläche durch den öffentlichen Park „Obere Delme“ begrenzt. Ein Kreuzungsbereich „Wildeshäuser Straße“, „Vechtaer Straße“, „Langenstraße“ und „Delmestraße“ liegt südöstlich. Östlich dahinter befindet sich der Parkplatz „Delmestraße“. Südlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets befinden sich Wohnhäuser. Nordwestlich und westlich wird der Geltungsbereich durch die Straßen „Geers Weide“ und „Topheide“, mit Wohn- und Gewerbeeinheiten begrenzt.

Eine Zuwegung zum Plangebiet ist von südlicher Seite über die „Wildeshäuser Straße“, von westlicher Seite über die „Topheide“ und „Geers Weide“ und von Osten über die „Delmestraße“ möglich.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

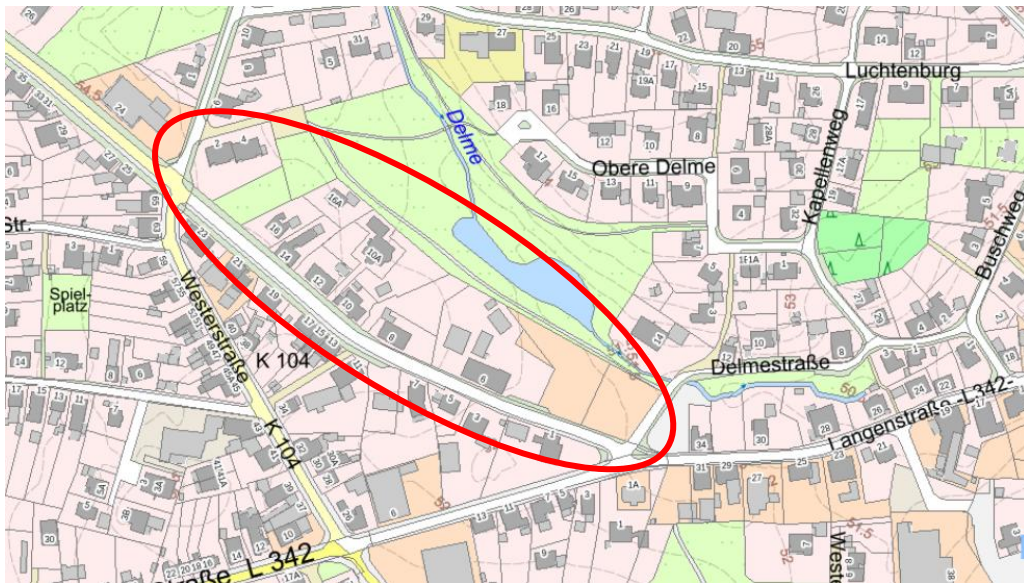


Abbildung 1: Übersicht des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/35) "Obere Delme" umfasst die Flurstücke 191/26, 623/1, 625, 626, 627/1, 627/3, 628/1, 629/6, 629/7, 629/9, 629/10, 629/11, 630/5, 632/1, 632/2, 633/1, 633/2, 634/1 und 634/2 der Flur 9 der Gemarkung Twistringen und ist in der nachstehenden Abbildung ersichtlich.



Abbildung 2: Geltungsbereich, maßstabslos

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

3.2 Planungsrahmenbedingungen

Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, in den Jahren 2008 und 2017 neu bekannt gemacht und zuletzt 2022 geändert. Am 30.08.2022 hat das Kabinett die Änderungsverordnung gem. § 4 (2) Satz 1 NROG beschlossen. Diese ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Für das Plangebiet sind keine konkreten Darstellungen im LROP Niedersachsen getroffen, daher steht es der Planung nicht entgegen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 des Landkreises Diepholz ist die Gemeinde als Grundzentrum (2.2-01) aufgeführt, außerdem befindet sich das Plangebiet in einem zentralen Siedlungsgebiet (2.2-02). Die Stadt Twistringen und damit auch das Plangebiet ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet (3.2.4-03).

Für die in der Rede stehende Fläche werden keine weiteren Darstellungen getroffen, daher steht das RROP der Planung nicht entgegen.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

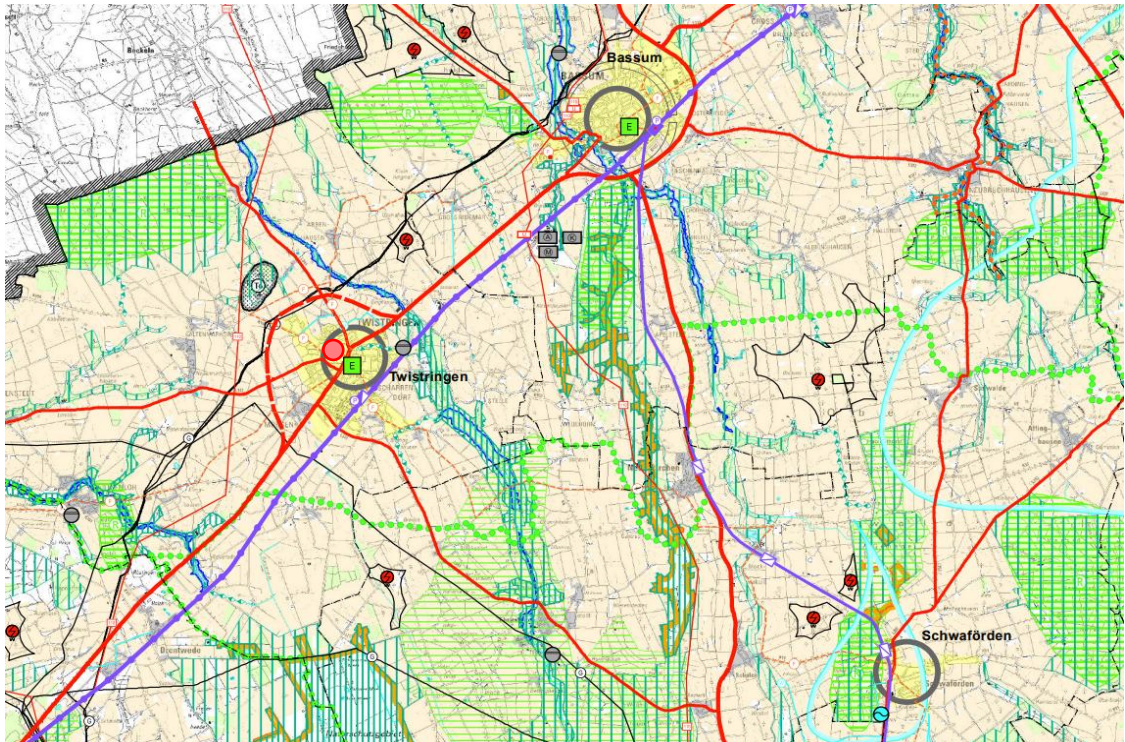


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen RROP LK Diepholz, das Plangebiet ist mit einem roten Punkt markiert.

Flächennutzungsplan

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bebauungspläne gem. § 8 (2) BauGB im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen definiert das Plangebiet als gemischte Baufläche. Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, für den ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird, kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Der Flächennutzungsplan ist anschließend gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

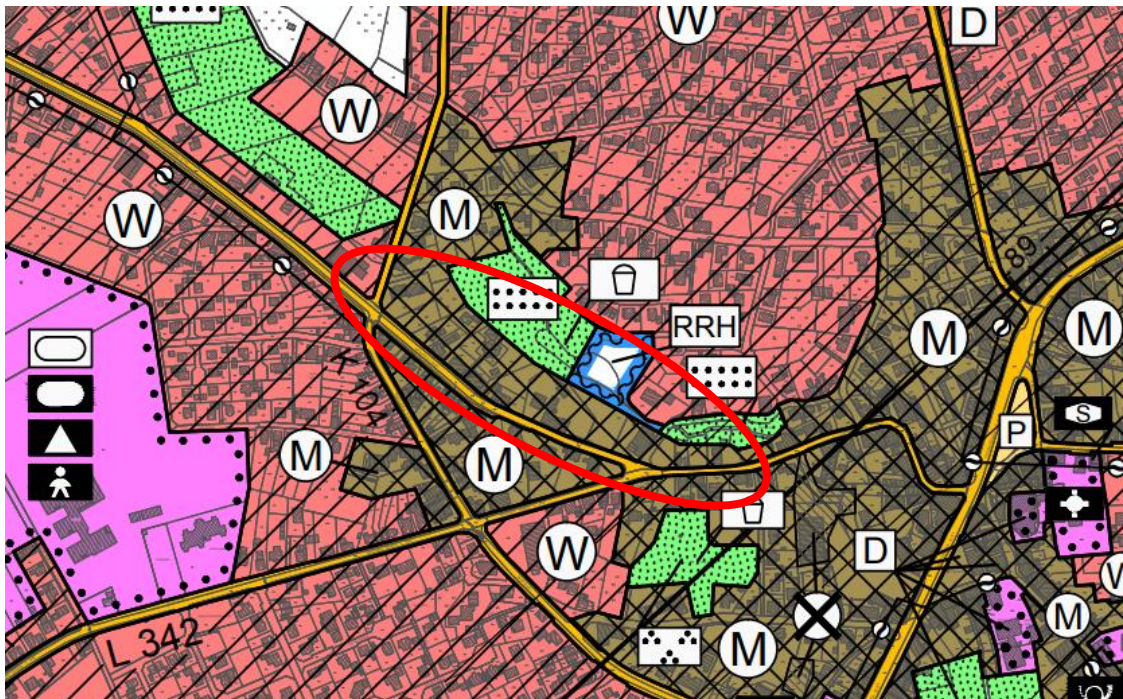


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26-100/35 „Obere Delme“. Dieser setzt für das Plangebiet derzeit ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest.

Bei der Beurteilung des Vorhabens sind die Ziele der Raumordnung (LROP; RROP), des Flächennutzungsplans der Stadt Twistringen, die Belange der Wohn- und Arbeitsbedingungen, der städtebaulichen Entwicklung, die Auswirkungen auf die Umwelt und Landschaft sowie die Belange der Bevölkerung besonders zu betrachten.

4. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich von Twistringen. Es ist in Teilen bebaut, sowie in östlicher, südlicher und westlicher Richtung von bebauten Bereichen umgeben. Das Plangebiet wird derzeit zu Wohnzwecken genutzt.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadt Twistringen führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gem. § 1 (7) BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Gem. § 3 (2) BauGB wurde der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 mit der Begründung und der Bekanntmachung im Zeitraum vom 07.10.2024 bis 08.11.2024 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: Öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden. In diesem Verfahrensschritt sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Weitergehend wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im selben Zeitraum gem. § 4 (2) BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Seitens des **Landkreises Diepholz** gab es folgende Anmerkungen:

Den Anregungen des **Fachdienstes Kreisentwicklung - Naturschutz** bezüglich der artenschutzrechtlichen Anforderungen wird gefolgt und ein entsprechend abgestimmter Hinweis auf der Planzeichnung und in der Begründung ergänzt.

Der Hinweis des **Fachdienst Umwelt und Straße – Abfall und Bodenschutz** auf mögliche Altlastenverdachtsfälle im Plangebiet wird in der Begründung ergänzt. Der Empfehlung einer gutachterlichen Bewertung wird nicht gefolgt. Das betreffende Grundstück ist bereits neu bebaut worden.

Die vom **Fachdienst Bauordnung und Städtebau - Brandschutz** vorgebrachten Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz werden auf der Umsetzungsebene beachtet und Begründung entsprechend ergänzt.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

Der vom **Fachdienst Bauordnung und Städtebau - Städtebau** vorgebrachten Bitte um Klarstellung der Festsetzung zu den Gebäudehöhen wird entsprochen. Der Anregung zur detaillierteren Begründung der textlichen Festsetzungen Nr. 1-3 wird gefolgt und das Kapitel 7 um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Der Fachdienst **Bauordnung und Städtebau - Immissionsschutz** fordert eine genauere Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen aufgrund der höheren Schutzansprüche im Allgemeinen Wohngebiet. Dieser Forderung wurde nachgekommen und eine Untersuchung der Verkehrsimmissionen durchgeführt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingestellt. Lärmpegelbereiche sowie bauliche Maßnahmen zum Schallschutz wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Der vom **Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz** vorgebrachte archäologische Hinweis zur Genehmigungspflichtigkeit von Bodeneingriffen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vom **Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV)** vorgebrachten allgemeinen Hinweise zur Oberflächenentwässerung, der Schmutzwasserbeseitigung und der Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sowie zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen oder sind auf der nachgeordneten Erschließungs- bzw. Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Der Anregung des **OOWV** und des **Ochtumverbandes** zur Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes wird nicht gefolgt, da sich mögliche baulicher Erweiterungen sich im Rahmen der bereits für den Bestand geltenden Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl bewegen.

Die allgemeinen Hinweise des **Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie** werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.

Die allgemeinen Hinweise zum Leitungsschutz der **EWE Netz GmbH** und **Avacon Netz GmbH** werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich auf der Umsetzungsebene beachtet.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

In Folge der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen musste der Plan insbesondere mit Hinblick auf den Immissionsschutz angepasst werden. In Folge wird eine erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanes gem. § 4a (2) BauGB durchgeführt.

5.3 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der durch die erneute Änderung betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a (2) BauGB & § 4a (3) BauGB

Der geänderte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 wurde mit der Begründung und der Bekanntmachung im Zeitraum von 05.05.2025 bis 19.05.2025 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: Öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Weitergehend wurde den durch die Änderung betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange im selben Zeitraum die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Seitens des **Landkreises Diepholz** gab es folgende Anmerkungen:

Der **Fachdienst Kreisentwicklung – Naturschutz** hat keine Bedenken, soweit die in dem vorangegangenen Verfahrensschritt abgegebenen Hinweise beachtet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Dem Vorschlag des Fachdienstes **Bauordnung und Städtebau - Immissionsschutz** zur redaktionellen Anpassung der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz in Schlafräumen zur Klarstellung des Festsetzungscharakters wird gefolgt.

Der Hinweis des **OOWV**, er habe keine Bedenken, soweit seine im vorangegangenen Verfahrensschritt vorgebrachten Hinweise beachtet werden, wird zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis der Abwägung zu den damaligen Hinweisen ist in der Begründung dokumentiert. Neue Hinweise wurden nicht vorgebracht.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

Der Hinweis des **Ochtumverbandes**, seine Stellungnahme aus dem vorherigen Verfahrensschritt sei nicht in die Unterlage eingearbeitet wurde, wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das Ergebnis der Abwägung zu den damaligen Hinweisen ist in der Begründung dokumentiert. Neue Hinweise wurden nicht vorgebracht.

6. Grundlagen für die Abwägung

Gem. § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander abzuwägen.

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

6.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden städtebauliche Aspekte sowie Geruchs- und Lärmimmissionen in der Abwägung bewertet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet bleiben weitgehend unverändert. Die Erweiterung des überbaubaren Bereiches ermöglicht eine moderate Nachverdichtung. Auf Umsetzungsebene wird auf eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung des Plangebietes geachtet. Verschattungen sollen möglichst vermieden werden.

Lärm- und Geruchsimmissionen

Im Plangebiet selbst und in dessen Umgebung bestehen keine Geruchsemittenten. In westlicher Lage zum Plangebiet befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Topheide“ eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Von dieser können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen, welche für den ländlichen Raum normal und im Plangebiet als Vorbelastung hinzunehmen sind.

Ein erhöhter Zu- und Abgangsverkehr wird nicht erwartet. Zwar kann durch die Umwandlung eines Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet möglicher-

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

weise eine erhöhte Wohnkonzentration entstehen, jedoch könnten bei Beibehaltung des Mischgebietes zukünftig gewerbliche Nutzungen hinzutreten. Insofern wird nicht mit nennenswerter Änderung bei der Verkehrsbelastung gerechnet. Mit der Festsetzung eines WA wird die Schutzwürdigkeit des Planbereiches erhöht. Daher wurde die I+B Akustik GmbH beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten¹ zu erstellen, in welchem die Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets durch den öffentlichen Straßenverkehr ermittelt werden. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschbelastung auf dem Plangebiet durch den öffentlichen Straßenverkehr auf den angrenzenden Verkehrswegen wird nach den Vorgaben der DIN 18005 durchgeführt. Auf Basis der ermittelten Beurteilungspegel im Tag- und Nachtzeitraum werden für das Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel gem. den Vorgaben der DIN 4109-1 / -2 ermittelt.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die entsprechenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gem. der schalltechnischen Untersuchung abschnittsweise im Bereich des Lärmpegelbereiches III und IV (gem. DIN 4109 /8/).

Daher sind im Plangebiet für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen.

Die Lärmpegelbereiche, sowie die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens erarbeiteten Vorschläge für textliche Festsetzungen für den passiven Schallschutz werden in den Bebauungsplan übernommen, um einen adäquaten

¹ Anlage 1: I+B Akustik GmbH (19.12.2024): Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ der Stadt Twistringen.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

Schallschutz für die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen sicherzustellen.

6.2 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die vorliegende Planung ermöglicht die Realisierung weiteren Wohnraumes. Konkrete Projekte für senioren- und familienbezogene Einrichtungen, Sport-, Freizeit und Erholungseinrichtungen sowie des Bildungswesens sind nicht vorgesehen und stehen in der Stadt Twistringen an anderer Stelle ausreichend zur Verfügung. So sind z.B. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc. in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Ausreichende Grünflächen und Erholungsbereiche sind mit dem angrenzenden fußläufig erreichbaren öffentlichen Park "Obere Delme" vorhanden. Dies unterstützt eine aktive Lebensweise und bietet Raum für soziale Interaktion.

6.3 Belange des Verkehrs

Fuß- und Radwege

An der „Wildeshäuser Straße“ befinden sich Fußwege, die teilweise für Radfahrer freigegeben sind. Auch an der Straße „Topheide“ gibt es einen einseitigen Fußweg. Die Straßen „Geers Weide“ und Delmestraße sind gemischte Verkehrsflächen ohne Fuß- und Radweg. Beide sind verbunden durch einen Gehweg im öffentlichen Park „Obere Delme“

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegenen Haltestellen „Twistringen Weiße Riede“ (nordwestlich), „Twistringen Gymnasium“ (südwestlich) und „Grundschule am Markt – Twistringen“ (östlich) sind mittig vom Plangebiet aus gesehen fußläufig in ca. 500 m erreichbar. Das Fahrplanangebot aller Linien mit Ausnahme der Linie 125 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die „Wildeshäuser Straße“ an die Kreisstraße 104 und damit auch an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Ost- nach Nordwestrichtung über die vorhandene „Wildeshäuser Straße“, die den Geltungsbereich im Süden begrenzt. Eine Umgehung des Plangebiets ist über den Gehweg, der ebenfalls östlich bis nordwestlich im Norden an der Fläche entlangführt möglich. Der Ausbau weiterer Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

6.4 Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung

Die geplante Umwandlung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet berücksichtigt umfassend die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere mit Hinblick auf verschiedene Altersgruppen, Familien und Menschen mit Behinderungen.

Für Familien, insbesondere solche mit Kindern, sind in der Umgebung des Plangebietes bereits kinderfreundliche Umgebungen geschaffen. Dies umfasst nicht nur sichere Spielplätze und Grünflächen (öffentlicher Park „Obere Delme“), sondern auch die Integration von Bildungseinrichtungen in der Nähe (ca. 500 m Entfernung), um den Bedürfnissen von jungen Familien gerecht zu werden.

Neben Bildungseinrichtungen und Grünflächen sind nahe des Plangebiets ebenfalls mehrere Pflegeeinrichtungen angesiedelt. Eine Seniorenresidenz sowie eine Senioren-WG befinden sich in ca. 700 m Entfernung. Auch ein Altersheim und eine Sozialstation sind in ca. 550 m Entfernung zu erreichen. Eine Tagespflege liegt ca. 850 m entfernt.

Zusammenfassend berücksichtigt die geplante Umwandlung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet umfassend die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung.

6.5 Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die Landschaft ist im Bereich des Plangebiets durch die Wohnbebauung des Innenstadtbereichs der Stadt Twistringen geprägt. In dieses Landschaftsbild

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

gliedert sich die Planung der 3. Änderung des Bebauungsplans ein. Eine zusätzliche Beeinträchtigung über das Maß der bisherigen Beeinträchtigungen hinaus ist nicht zu erwarten.

Die Erhaltung bestehender Ortsteile ist von Bedeutung, um den Charme und die historische Identität bestimmter Gebiete zu bewahren. Die Planung sollte darauf abzielen, die bereits vorhandenen Elemente in die Neugestaltung zu integrieren und somit eine Kontinuität in der städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten.

Die Planung zielt darauf ab, die Lebensqualität der Bewohner zu steigern und die Attraktivität des Stadtteils zu erhöhen.

6.6 Die Belange des Umweltschutzes, Naturschutz, Landschaftsschutz, Artenschutz

Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Wildeshauser Geest“ (NP NDS 00012), der einen großen Teil der Fläche im Dreieck Oldenburg, Bremen und Vechta einnimmt.

Am östlichen Stadtgebiet von Twistringen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Rote Riede“ (LSG DH 00074) in ca. 1,7 km Entfernung. Weiter südlich, an dieses angeschlossen, befindet sich ein weiteres Landschaftsschutzgebiet „Kuhbachtal“ (LSG DH 00022) in einer Entfernung von ca. 4,2 km. Das Naturschutzgebiet „Bruchwald bei Ehrenburg“ ist eingebettet in das Landschaftsschutzgebiet und befindet sich ca. 6,8 km südöstlich des Plangebiets. Das Landschaftsschutzgebiet „Dehmse“ (LSG DH 00064) befindet sich nordwestlich 3,5 km entfernt und das Landschaftsschutzgebiet „Heiligenloher Beeke und angrenzende Bachniederungen“ (LSG DH 00078) befindet sich südöstlich ca. 3,6 km entfernt zum Plangebiet. Im Zuge der Planung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu rechnen.

Die Planung ermöglicht durch die Erweiterung des überbaubaren Bereiches eine moderate Nachverdichtung bei gleichbleibender Grundflächenzahl. Weitergehend wird ein bestehendes Mischgebiet in der vorliegenden Planung zu einem

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

allgemeinen Wohngebiet neu festgesetzt. Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB wird daher von der Planung nicht betroffen, da keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts von der Planung zu erwarten ist.

Gehölzschutz

Verbleibende Gehölzbestände im Plangebiet, die nicht im Rahmen von Bautätigkeiten entnommen werden müssen, sind während der Baumaßnahmen gem. den Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ gegen mechanische Schäden der oberirdischen Gehölzteile sowie der Wurzelbereiche zu sichern.

Artenschutz

Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren müssen die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden. In der artenschutzrechtlichen Prüfung gilt es einzuordnen, ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden und die damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von gemeinschaftlich geschützten Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch die Umsetzung der Planung eintritt. Der Geltungsbereich umfasst zum Großteil eine bereits vorhandene Wohnbebauung. Entsprechend den Vorgaben des Landkreises Diepholz wird vorsorglich ein Hinweis zum Artenschutz in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Bodenschutz

Bodenverhältnisse

Der vorgefundene Bodentyp ist Mittlerer Pseudogley-Parabraunerde mit mittlerer Ertragsfähigkeit. Das Gebiet hat mit der Grundwasserstufe 7 einen mittleren

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

Grundwasserhochstand von > 20 dm und einen mittleren Grundwassertiefstand von > 20 dm.²

Kampfmittel

Es liegen bislang keine Informationen über Kampfmittel im Planbereich vor. Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet bzw. tatsächlich Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde sowie der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die örtliche Ordnungsbehörde sowie die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Altlasten

Es liegen keine konkreten Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes Böden befinden, die mit Altlasten oder anderen umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.³ Im Plangebiet ist jedoch aufgrund seiner vorherigen gewerblichen Nutzung ein Teilbereich als Verdachtsfläche im Altlastenkataster geführt (Nr. 251.042.5.909.0354). Aufgrund des mittlerweile erfolgten Abrisses der vorhandenen Bausubstanz mit anschließender genehmigter Bebauung mit Wohnhäusern vor Aufnahme dieser Bauleitplanung, geht die Stadt Twistringen davon aus, dass weitere Untersuchungen zur Abklärung der Verdachtssituation nicht erforderlich sind

Auf das potenzielle Vorkommen von Altlasten wird mit einem Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplanes hingewiesen

Erdarbeiten, ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische (Zufalls-)Funde (Bodendenkmale im Sinne des NDSchG) auftreten. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutzge-

² Quelle: NIBIS Kartenserver, Stand: (Juni 2024)

³ Quelle: NIBIS Kartenserver, Stand: (Juni 2024)

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

setzes Niedersachsen sind Funde unverzüglich dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde Diepholz zu melden. Nach NDSchG sind der Fund oder die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach Meldung in einem unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Erdarbeiten im Gebiet sind der zuständigen Behörde mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen.

Boden und Denkmalschutz

Auf Basis der aktuellen Datenabfrage⁴ (November 2023) für den Geltungsbereich auf dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), nach Suchräumen für schutzwürdige Böden, liegt das Plangebiet in keiner Flächendarstellung für schutzwürdige Böden.

Im Geltungsbereich befinden sich nach dem Denkmalatlas Niedersachsen keinerlei Baudenkmale. Archäologische Denkmale sind auf diesem Gebiet auch nicht bekannt.

Aus dem näheren Umfeld sind jedoch archäologische Fundstellen überliefert darunter hochmittelalterliche Gebrauchskeramik sowie eine vorgeschichtliche Urnenbestattung (Twistringen 4). Bei diesen Funden handelt es sich um Hinterlassenschaften einer intensiv aufgesiedelten, jedoch bislang nur teilweise erschlossenen Kulturlandschaft, in der auch der o.g. Änderungsbereich liegt. Aufgrund der Nähe zu Delme ist zudem eine siedlungsgünstige Topographie gegeben. Im Verlauf einer Nachverdichtung in den bislang nicht überbauten Flächen ist daher mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden diese archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 3 (4) NDSchG) in Teilen unwiederbringlich zerstört. Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Allerdings muss sichergestellt werden, dass im Bereich des geplanten Bauvorhabens vorhandene archäologische Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung

⁴ Quelle: NIBIS Kartenserver, Stand: Juni 2024

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

durch die Baumaßnahmen im Rahmen von Ausgrabungen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen werden als Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Oberflächenentwässerung

Gem. § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Im Zuge des Bauleitverfahrens wird die zulässige Versiegelung (GRZ) nicht erhöht. Es ist lediglich mit weiteren geringfügigen Versiegelungen zu rechnen. Die ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers kann wie bisher durch Versickerung über den Boden sowie in Versiegelungsbereichen über die örtliche Kanalisation abgeführt werden. Das Gebiet ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen.

6.7 Städtebauliche Konzepte

Von der Planung wird weder eines der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte noch eine von ihr beschlossene sonstige städtebauliche Planung betroffen.

Das aufgestellte Einzelhandels- und das Vergnügungstättenkonzept wirken sich nicht auf die Planung aus.

6.8 Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen ist ein entscheidender Faktor bei der geplanten Aufstellung des Allgemeinen Wohngebiets. Die Abwägung dieser Belange spielt eine zentrale Rolle für die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner und die Schaffung eines nachhaltigen und ansprechenden Wohnumfelds.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sind ausreichend Grün- und Freiflächen vorhanden, um den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

Dies schließt nicht nur Parks und Spielplätze ein, sondern auch naturnahe Bereiche, die die biologische Vielfalt fördern und Erholungsmöglichkeiten bieten. Durch die Integration von Grünflächen kann nicht nur die ästhetische Qualität des Wohngebietes verbessert werden, sondern auch die Luftqualität positiv beeinflusst werden. Es handelt sich um 3. die Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-(100/35)„Obere Delme“, mit der nur ein Teil des Bebauungsplans geändert wird. Grünflächen, wie der anliegende öffentliche Park „Obere Delme“ befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Gut erreichbar sind außerdem der „Hochzeitswald“ und die freie Landschaft. Spielplätze befinden sich in fußläufig erreichbarer Entfernung zum Plangebiet.

6.9 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.

Die Analyse der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass keine wesentlichen negativen Effekte auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Daher stehen Umweltaspekte einer Änderung des Bebauungsplans nicht grundlegend entgegen. Die betroffenen Böden im Plangebiet genießen keine besondere Schutzwürdigkeit. Es besteht keine Gefahr, dass Luftschadstoff-Immissionsgrenzen überschritten werden.

Auch die zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte für die umliegenden Wohnbereiche werden voraussichtlich nicht überschritten. Adäquate Festsetzungen zum Schallschutz sichern die Einhaltung der Richtwerte innerhalb des Plangebietes.

Die geplante Entwicklung ist darauf ausgerichtet, sich harmonisch in das bestehende Landschaftsbild einzufügen. Ein dauerhafter Verzicht auf die Bebauungsplanänderung würde voraussichtlich die bestehende Nutzung beibehalten.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

7. Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gem. den in Kapitel 2 erläuterten Planungszielen und angesichts der bestehenden Situation werden innerhalb des Geltungsbereiches Allgemeine Wohngebiete (WA I & WA II) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die bislang bestehende Festsetzung als Mischgebiet (MI) entspricht faktisch aufgrund der tatsächlichen Entwicklung nicht der vorherrschenden Situation im Planungsraum. Aus diesem Grund wird die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes an die vor Ort bestehende Situation als Allgemeine Wohngebiete entsprechend angepasst.⁵

Zur Wahrung des Charakters des bestehenden Wohngebietes und zur Vermeidung von nachbarschaftlichen Nutzungskonflikten, wird gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die folgenden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA I & WA II) gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltung gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO mit Ausnahme von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität gem. § 1 (5) BauNVO

Gem. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet begrenzt. Die Festsetzung dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die sich an dem bestehenden Gebietscharakter orientiert. Innerhalb des WA I sind Gebäude nur bis zu einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 12,0 m zulässig. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 (3) und (4) NBauO.

⁵ Siehe Kapitel 2

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 18 (1) BauNVO definierten Höhenbezugspunkte. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahn der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt die obere First- bzw. Gebäudekante.

7.2 Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend des bestehenden Wohngebietcharakters wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (1) BauNVO Baugrenzen vornehmlich in einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Entlang der Wildeshäuser Straße wird die Baugrenze, wie im Ursprungsplan, orientiert an der Bestandsbebauung auch mit einem Anstand von weniger als 3 m festgesetzt. In den rückwärtigen und südöstlichen Bereichen wird teilweise ein Abstand von 6,00 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Es gelten die Vorschriften des § 23 (3) BauNVO.

Der genaue Verlauf der Baugrenzen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Verortung ist so gewählt worden, um eine möglichst effektive Nutzung von Grund und Boden zu gewährleisten. Weitergehend ermöglicht die Festsetzung der Baugrenzen eine maßvolle Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Zudem wird die schon vor der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandene Bestandsbebauung dauerhaft gesichert.

7.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke ist jede Nutzung, die die Sicht oberhalb einer 0,8 m Grenze über beiden Fahrbahnkanten verlaufenden Ebenen versperrt gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB, unzulässig. Diese Festsetzung entspricht den gesetzlichen Vorschriften zur Wahrung der Verkehrssicherheit auf den umliegenden Straßen.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

7.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen werden auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens (siehe Anlage 1) in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. So sollen gesunde Wohnbedingungen mit Hinblick auf den Schallschutz sichergestellt werden. Der lärmbeeinträchtigte Planungsraum wird dabei als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche gelten folgende Festsetzungen:

Passiver Schallschutz:

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von 59 dB(A) $< L_a \leq 70$ dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen BauSchalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB – Schritten herangezogen werden.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

Außenwohnbereiche:

Zur Einhaltung der Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden folgende Maßnahmen innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche festgesetzt:

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen $60 \text{ dB(A)} \geq L_{r,\text{Tag}} > 55 \text{ dB(A)}$ sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,\text{Tag}} > 60 \text{ dB(A)}$ sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Schlafräume:

- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von $\leq 30 \text{ dB(A)}$ im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,\text{Nacht}} > 50 \text{ dB(A)}$ sollen zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $50 \text{ dB(A)} \geq L_{r,\text{Nacht}} > 45 \text{ dB(A)}$ sollen zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden.
- Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Generell gilt gem. Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /9/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

Von den oben aufgeführten Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an eine zentrale Abfallentsorgung, dem örtlichen Klärwerk sowie den Netzwerken für Wasser, Energie und Kommunikation verbunden.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf im Planungsgebiet beträgt nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt 405, des Deutschen Vereins den Gas- und Wasserfaches e.V. 1.600 l pro Minute je Löschwasserbereich. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Die nächstgelegenen Hydranten sind die Nr. 096080 (ca. Geers Weide 5) und 096313 (Langenstr. Ecke Delmestr.). Der Hydrant 096080 kann bei Einzelentnahme 24 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bereitstellen. Der Hydrant 096313 kann bei Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bereitstellen.

Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die EWE-Aktiengesellschaft, Betriebsabteilung Delmenhorst, die Stromversorgung wird durch die eon avacon sichergestellt.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die Kanalisation. Aufgabenträger ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband.

Müllbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH (AWG) des Landkreises Diepholz.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Ableitung in die vorhandene Kanalisation.

9. Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets	1,81 ha
Größe der Allgemeinen Wohngebiete	1,81 ha

10. Nullvariante und Alternativenprüfung

10.1 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Nutzung der Flächen bestehen bleiben. Das Gebiet würde als Mischgebiet bestehen bleiben. Eine Nachverdichtung und die Sicherung von Wohnraum wären nicht möglich.

Aufgrund der Ausweisung als Mischgebiet könnten sich tendenziell durch Nutzungsänderungen in Zukunft die Qualität der vorhandenen Wohnnutzungen sich verschlechtern.

Das jeweilige Orts- und Landschaftsbild bliebe damit in seiner jetzigen Form bestehen.

10.2 Alternativenprüfung

Bei der Alternativenprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, bei denen die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten⁶.

Da die Umwandlung des Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet darauf abzielt, den Bestand im Plangebiet zu sichern, ist keine alternative Fläche relevant.

11. Hinweise

Denkmalschutz

Es muss mit vor- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden und deren Zerstörung im Zuge der geplanten Erdarbeiten gerechnet werden. Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen.

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

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im

⁶ vgl. Muster-Einführungserlass zum EAGBau Fachkommission Städtebau am 1.Juli 2004 oder Kuschnerus 2010

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

Bereich des o.g. Änderungsbereichs bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde, in der die facharchäologische Begleitung der Erdarbeiten beauftragt wird. Diese wird nur unter entsprechenden Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Auf die Bestimmungen des § 6 (3) NDSchG („Veranlasser-Prinzip“) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Versorgungleitungen und -kabel

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren. Vorhandene Versorgungsleitungen und -kabel sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Bodenschutz

Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sind während der Bauphase von Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerungen u. ä. zu schützen. Auf Umsetzungsebene sind v.a. die DIN-Normen DIN 19639 Bodenschutz bei der Planung u. Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial anzuwenden.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

Artenschutz

Bei Beeinträchtigung potenzieller Brutplätze oder Fledermausquartiere ist die artenschutzrechtliche Verträglichkeit gemäß der Anforderungen des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu gewährleisten. Eine Entnahme von Gehölzen sowie Baufeldfreimachungen sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände außerhalb der Brut- und Setzzeit von Anfang April bis Mitte Juli umzusetzen. Ist eine Einhaltung dieser Zeiten nicht möglich, sind Baufelder, Gehölze etc. vor ihrer Entfernung/Freimachung auf mögliche Brutstandorte und Fledermausvorkommen zu kontrollieren, um sicherzustellen, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

DIN Normen

Die in den Planunterlagen genannten DIN-Normen können bei der Stadt Twistringen im Rathaus zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 „Obere Delme“ – Stadt Twistringen

12. Verfahren

27.07.2023	Aufstellungsbeschluss
26.09.2024	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
07.10.2024 - 08.11.2024	Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB
05.05.2025 – 19.05.2025	Erneute Veröffentlichung gem. § 4a (3) BauGB
01.07.2025.	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Planentwurf wurde erarbeitet von:



Büro für Raumplanung GmbH

UNR – Büro für Raumplanung GmbH

Löninger Straße 66

49661 Cloppenburg

Tel.: 04471 / 965 – 400

Cloppenburg, den 27.05.2025

STADT TWISTRINGEN

Der Bürgermeister

gez. J. Bley.....

Twistringen, den

12.09.2025.....

(Siegel)