

STADT TWISTRINGEN

Landkreis Diepholz



Bebauungsplan Nr. 26 – (100/121)

„Alte Dorfstraße“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Abschrift

Juni 2024



NWP

Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1

Postfach 5335

Telefon 0441/9 71 74-0

www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

26121 Oldenburg

26043 Oldenburg

Telefax 0441/9 71 74-73

info@nwp-ol.de

INHALT

ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
1 RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3 RAHMENBEDINGUNGEN	5
3.1 Geltungsbereich	5
3.2 Planungsrahmenbedingungen	5
4 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME	6
5 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN	6
6 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....	7
6.1 Belange der Raumordnung und Landesplanung	7
6.2 Belange von Natur und Landschaft: Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000	7
6.2.1 Eingriffsregelung	7
6.2.2 Artenschutz	9
6.2.3 Natura 2000	11
6.3 Belange der Wasserwirtschaft	11
6.4 Belange des Klimaschutzes	12
6.5 Belange der Erschließung.....	12
6.6 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
6.7 Altlasten	13
6.8 Denkmalschutz.....	13
6.9 Abwägungsergebnis.....	13
7 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	13
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
7.2 Baugrenzen, Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen	14
7.3 Nebenanlagen und Garagen.....	14
7.4 Private Grünfläche	14
8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
9 VER- UND ENTSORGUNG	15
10 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	15



11	HINWEISE	15
12	VERFAHREN.....	17

ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen für diese Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

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

in der jeweils geltenden Fassung.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im zentralen Bereich der Ortschaft Heiligenloh sollen auf Antrag der Grundstückseigentümer für die Grundstücke 15 und 15 A neue Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Für das Plangebiet liegen folgende Überlegungen vor:

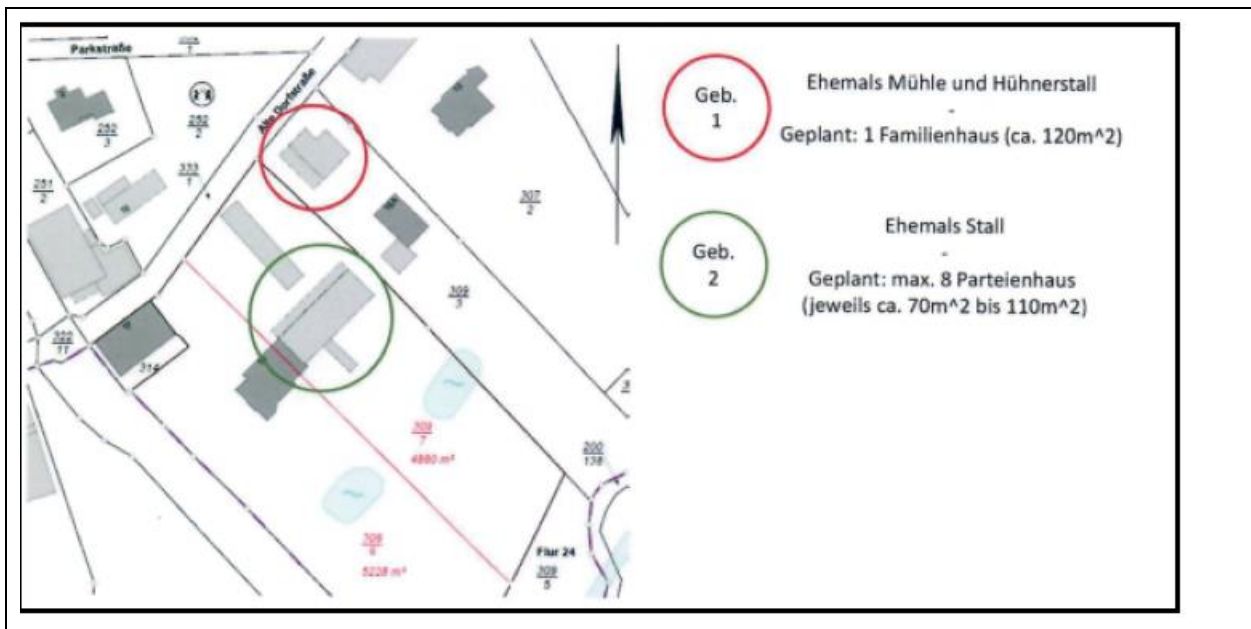


Abbildung 1: Zielsetzung im Plangebiet

Der Bebauungsplan soll mit dem Ziel der Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in Wohnraum (zur Vermietung) entstehen. Primär ist geplant, die Gebäude in ihrer Grundstruktur und Optik zu bewahren, so dass die Charakteristika des ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofes erhalten bleibt. Der Neubau von Gebäuden soll aber auch nicht ausgeschlossen sein.

Aktuell bestehen die Überlegungen, das Gebäude Nr. 1 (s. Abb. 1, rot umrandet, ehemals Mühle und Hühnerstall) abzureißen und durch ein Einfamilienhaus zu ersetzen. Das Gebäude Nr. 2 (grün umrandet) stellt einen ehemals als Stall genutzte bauliche Anlage dar. Es soll durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Darin sollen bis zu 8 Wohnungen mit Grundflächen von ca. 70 – 110 m² entstehen.

Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für das Plangebiet nicht. Das Vorhaben fügt sich aufgrund der Maße nicht in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ein, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Innerhalb der Stadt Twistringen besteht der Bedarf an der Schaffung von Wohnungen unterschiedlicher Größenordnung, deshalb steht die Stadt der Planung positiv gegenüber und hat die Aufnahme des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt, soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Das beschleunigte Verfahren ist dann nach § 13a (1) Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. Dies ist hier nicht der Fall. Insofern kann das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen, ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen. Der gültige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich gemischte Baufläche dar. Er wird daher gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat die Aufstellung des Bebauungsplans 26 - (100/121) „Alte Dorfstraße“ am 01.06.2023 beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Heiligenloh. Der Geltungsbereich betrifft die Flurstücke 309/6, 309/7 und 309/8 der Flur 24 der Gemarkung Heiligenloh. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,77 ha. Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Stadtgebiet wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

3.2 Planungsrahmenbedingungen

Ziele der Raumordnung

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

Regionales Raumordnungsprogramm

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

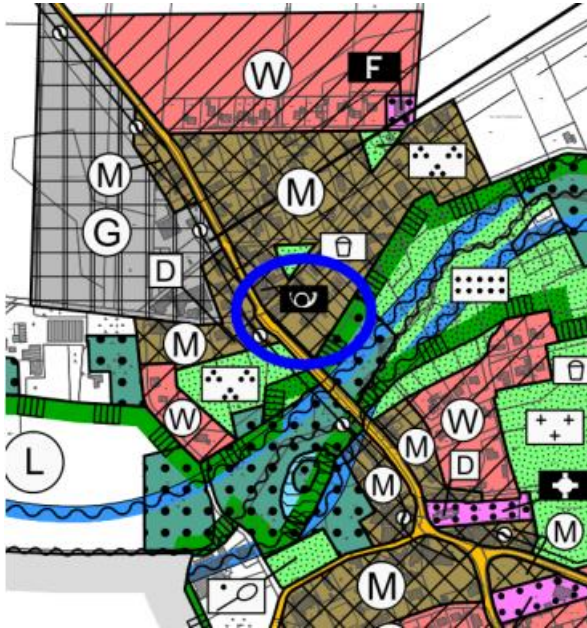
Die zentralen Orte sind u. a. als Wohnstandorte entsprechend ihres Versorgungsauftrages und ihrer Standortqualität für die Sicherung einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung zu erhalten und zu verbessern.

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

Das Plangebiet selber ist als Gebiet mit vorhandener Bebauung gekennzeichnet. Südlich angrenzend befindet sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet zum Hochwasserschutz. Diese Ausweisungen betreffen den Bereich der südlich angrenzenden Heiligenloher Beeke.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Das Post-Emblem weist auf eine Fläche an der Hauptstraße hin, die nicht im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes liegt. Südlich angrenzend befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, nördlich angrenzend weitere gemischte Bauflächen.



Der Bebauungsplan mit der Zielsetzung der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes kann also insofern nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 mit dem Ziel der Darstellung einer Wohnbaufläche zu berichtigen.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

4 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich von Heiligenloh. Es ist in Teilen bebaut, im Übrigen in nördlicher, nordöstlicher und südwestlicher Richtung umgeben von bebauten Bereichen. Das Grundstück wird derzeit zu Wohnzwecken genutzt, die Stallgebäude stehen leer.

5 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN

Die **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB** wurde durchgeführt. Dabei sind keine Hinweise und Stellungnahmen eingegangen.

Die Stadt Twistringen unterrichtete im Weiteren die Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 (2) und 3 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung. Dazu wurden Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine privaten Stellungnahmen vorgebracht.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurden insbesondere seitens vom Landkreis Diepholz Hinweise und Anregungen gegeben.

Zunächst ergingen Hinweise aus artenschutzrechtlicher Sicht. Diese wurden als "Hinweise" auf die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Sie sind auch unabhängig von der Planung zu beachten.

Weiterhin wurde ein interpretierter Ausschluss von „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ hinterfragt. Ein entsprechender Ausschluss liegt jedoch gar nicht vor. Gemäß der textlichen Festsetzung

Nr. 1 (2) sind im Plangebiet „nur folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: (.....) – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“. Insofern sind diese eben ausnahmsweise zulässig.

Die Zweckbestimmung „Gartenland“ sollte in Bezug zu der Grünfläche näher erläutert werden. Planungsrechtlich besteht das Erfordernis, festgesetzte Grünflächen mit einer Zweckbestimmung zu versehen. Dem wurde bereits gefolgt. Die Zweckbestimmung „Gartenland“ soll ausdrücken, dass es sich hierbei um eine Grünfläche mit Zier- und Nutzgartenbereichen handelt.

Gemäß Landkreis Diepholz sollte weiterhin der Anpflanzzeitraum innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgelegt werden. Der Anregung wurde gefolgt. Der Zeitpunkt der Anpflanzung wird definiert als Zeitraum der nach der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover verwies in seiner Stellungnahme darauf, dass aufgrund fehlender Luftbildauswertung ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend ergänzt. Da der Bereich bereits jetzt überwiegend bebaut ist, wird auf der hier vorliegende Planungsebene kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen.

Abschließend ergingen Hinweise zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes und Planungsraumes, die nachgeordnet zur Bauleitplanung zu beachten sind.

6 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

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

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

6.1 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Die zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Belange der Raumordnung und Landesplanung sind in Kapitel 3.2 ausgeführt worden. Die vorliegende Planung steht somit nicht mit den Belangen der Raumordnung im Widerspruch.

6.2 Belange von Natur und Landschaft: Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000

6.2.1 Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 26 - (100/121) „Alte Dorfstraße“ wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind bei diesem Verfahren

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

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

Bestand

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

Zur Aufnahme der vorherrschenden Biotoptypen und Abschätzung des faunistischen Potentials fand im Oktober 2023 eine Begehung des Plangebietes statt. Ein Biotoptypenplan befindet sich im Anhang dieser



Begründung. Das Plangebiet ist im aktuellen Bestand bereits teilweise bebaut: Im nordöstlichen Plangebiet ist eine Baustelle (OX) vorhanden, auf der sich ein Wohnhaus (OEL) im Umbau befindet. Die zentrale versiegelte Fläche wird als Parkplatz (OVP) und Lagerfläche (OFL) genutzt. Im Osten befindet sich ein Wohnhaus mit neuzeitlichen Ziergärten (PHZ). Bei den übrigen Gebäuden handelt es sich um eine alte Hofstelle (ODL) sowie um eine ein landwirtschaftliches Gebäude (OD), an die ein Beet (ER) und ein traditioneller Bauerngarten (PHB) angrenzen. Die übrigen Grünflächen um die Gebäude herum stellen sich als Scherrasen (GR) dar. An den Grenzen des Plangebiets befinden sich zudem Baumgruppen des Siedlungsbereichs (HEB), Ziergebüsche (BZN) und -hecken (BZH). Im südwestlichen Plangebiet wurde ein naturfernes Stillgewässer (SXZ) angelegt, an dessen Ufer sich eine Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte befindet. Nördlich des Stillgewässers grenzt ein Hausgarten mit Großbäumen (PHG) an.

An den Geltungsbereich grenzt südöstlich ein entwässerter Erlenwald (WU) und ein Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer (VEF), nordöstlich Baumgruppen des Siedlungsbereichs und Hausgärten sowie nord- und südwestlich Straßen (OVS) an. Westlich grenzt zudem ein Wohnhaus an den Geltungsbereich.

Die Gebäude, Hausgärten, Ruderalbereiche und Gehölze bieten ubiquitären Vogel- und Fledermausarten (z. B. Meisen, Amsel, Buntspecht, Zwergfledermaus) geeignete Lebensraumpotentiale. Die Gehölze bieten Potenziale für einjährig genutzte Vogelnester. Zudem sind in einigen Bäumen Nisthilfen angebracht. Die Wohnhäuser und die Scheune können von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten genutzt werden. In den älteren Baumbeständen sind Baumhöhlen nicht auszuschließen, die als dauerhaft Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können. Im Zuge der Geländebegehung konnten zwar angesehen von den Nisthilfen weder einjährig noch dauerhaft Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, gleichzeitig sind sie jedoch auch nicht auszuschließen. Allerdings ist aufgrund der Siedlungslage die Präsenz durch Hauskatzen nicht auszuschließen, die für gehölzbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten. Vorkommen von relevanten Säugetieren und Insekten sind im Plangebiet aufgrund der Habitatbedingungen nicht zu erwarten. Das naturferne Stillgewässer und das verlandende Stillgewässer weisen potenzielle Qualitäten für Amphibien auf.

Im aktuellen Bestand unterliegt das gesamte Plangebiet bereits einer anthropogenen Nutzung. Teilflächen sind bereits versiegelt, so dass die Bodenfunktionen u. a. als Lebensraum und Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie als Speicher- und Puffermedium bereits stark beeinträchtigt sind. Im gesamten Plangebiet liegt der Bodentyp mittlere Pseudogley-Braunerde vor.¹ Der Bodentyp weist keine besondere Schutzwürdigkeit auf. Der Grundwasserflurstand liegt im Plangebiet bei 0,5-3 m unter GOF.² Der Grundwasserkörper „Hunte Lockergestein rechts“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird jedoch als schlecht bewertet.³ Das Schutzzpotential der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als mittel angegeben. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 150 bis 200 mm/a.⁴ Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.⁵

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

-
- 1 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2023)
 - 2 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie (HK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2023)
 - 3 NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2023)
 - 4 NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2023)
 - 5 NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (November 2023)

Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,8 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 719 mm.⁶ Durch die Lage im Siedlungsbereich liegen lokalklimatisch zwar Lasträume vor, allerdings wird das Lokalklima durch die das Dorf umschließenden landwirtschaftlichen Flächen und der Waldbestände bestimmt. Dabei wirken die landwirtschaftlichen Flächen und die Wälder in der Umgebung als klimatisch günstige Kalt- und Frischluftgebiete.

Das Landschaftsbild wird durch die angrenzenden Wohngebäude, Straßen und der nördlich und südöstlich gelegenen Waldbestände geprägt.

Auswirkungen der Planung

Durch die aktuelle Planung wird die anthropogen bereits stark geprägte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Unversiegelte Flächen werden neu versiegelt und es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie dem Schutzgut Boden. Dabei ist pro 300 m² neu versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum der im Bebauungsplan aufgeführten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Neben den bereits beseitigten Gehölzen und Gebäuden werden weitere Bäume (u. a. auch ältere Bäume) durch die Planung gefällt bzw. Gebäude abgerissen. Die anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang artgleich zu ersetzen. Bei diesen Beseitigungen sind vorhandene Vogelnester und Fledermausquartiere zu beachten (vgl. Pkt. 6.2.2 Artenschutz). Aufgrund der Lage des Stillgewässers innerhalb einer als Gartenland festgesetzten Fläche im Geltungsbereich, wird hier keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser erwartet.

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bisher keinen Festsetzungen durch einen Bebauungsplan. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/121) wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (zzgl. Nebenanlagen) und Grünfläche mit Nutzungsbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen „Alte Dorfstraße“ und „Hauptstraße“. Sollten sich im Zuge der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu unterrichten.

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt, u. a. durch den Verlust von Lebensraumfunktionen und Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen verursacht. Im vorliegenden Bebauungsplan gilt jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

6.2.2 Artenschutz

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

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

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

⁶ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2023)



In einer Potentialanalyse zum Tierbestand im Plangebiet werden unter Pkt. 6.2.1 die zu erwartenden Vogel- und Fledermausarten⁷ dargestellt. Zusammengefasst sind ubiquitäre Vogel- und Fledermausarten zu erwarten, die eine Störungstoleranz gegenüber Lärm, Menschen und Verkehr aufweisen. Neben zu erwartenden einjährig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten können dauerhaft genutzte Nester und Quartiere nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

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

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

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

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

- Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet durch die bestehende Wohnnutzung (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) und des bestehenden Verkehrs bereits vorbelastet ist, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Von der geplanten Wohnnutzung wird eher ein geringeres Störpotenzial für Tierarten erwartet. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen von Brutvögeln und Fledermäusen ausgegangen werden muss.

- Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

Aufgrund der Habitatstrukturen und Nisthilfen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten gehölz- und gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelneester und Fledermausquartiere zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Auch Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Für Vogelneester und Fledermausquartiere in/an Gebäuden und Gehölzen, die einer mehrjährigen Nutzung (langfristig bzw. regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten) unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Quartiersnutzung weiterhin ein Schutz. Auf Umsetzungsebene sollte daher durch eine fachgutachterliche Überprüfung sichergestellt werden, ob dauerhaft genutzte Fledermausquartiere oder Vogelneester durch die Planung betroffen sind. Sofern dauerhaft genutzte Fledermausquartiere zerstört

⁷ Alle Fledermausarten sind Aus diesen Artengruppen unterfallen alle einheimischen Arten den Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

werden, sind im räumlichen Zusammenhang in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere bzw. Ersatznester anzubringen, soweit nicht nachweislich hinreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen. Die vorhandenen Nisthilfen können zur Vermeidung von Beeinträchtigungen umgesetzt werden, sodass diese als regelmäßig genutzte Lebensstätte erhalten bleiben.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen und einer fachgutachterlichen Überprüfung auf Umsetzungsebene ist ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen und einer Überprüfung durch eine fachkundige Person auf einjährig und dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

6.2.3 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Wietingsmoor“ (FFH-Gebiet, EU-3217-331) befindet sich in rd. 4,5 km südöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Das „Wietingsmoor“ wurde großflächig abgetorft und wiedervernässt. Kleinflächig sind noch Moorwälder und Flächen ohne Vornutzung mit natürlichen Moorkolken erhalten.⁸ Weitere Natura 2000-Gebiete befinden sich in größerer Entfernung zum Plangebiet.

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

Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nachfolgend werden die nächstgelegenen Schutzgebiete gemäß § 20 (2) BNatSchG aufgeführt.⁹

- LSG: „Heiligenloher Beeke und angrenzende Bachniederung“ (DH 00078): südwestlich angrenzend
- NP: „Wildeshäuser Geest“ (NDS 00012): unmittelbar nördlich und östlich angrenzend

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

6.3 Belange der Wasserwirtschaft

Die Oberflächenentwässerung im Bestand ist bereits gesichert. Das anfallende Regenwasser versickert bereits jetzt bzw. fließt in Richtung von zwei Teichen auf dem Gelände des Grundstückseigentümers. Diese (Zier-)Teiche liegen an topographisch günstig gelegenen Standorten. Es ist nicht zu erwarten, dass mit der zusätzlichen Bebauung eine relevante Verschlechterung der Oberflächenentwässerungssituation zu erwarten ist.

Diese Einschätzung erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass bereits jetzt großflächige Bebauungen und Versiegelungen im Plangebiet vorliegen.

Die Belange der schadlosen Ableitung des zukünftig anfallenden Oberflächenwassers ist im Rahmen der Baugenehmigung abschließend zu regeln. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalisation.

⁸ NUMIS Kartenserver: Natura 2000. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

⁹ NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparks. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klima-schutz, Hannover. (Zugriff: Oktober 2018)



6.4 Belange des Klimaschutzes

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

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

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 26 – (100/121) widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Die Bauleitplanung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einem Anknüpfen an bestehende Siedlungsstrukturen. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sollen Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Zudem gewährleisten die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen ein Einfügen in die vorhandenen Bebauungsstrukturen. Des Weiteren findet durch Ersatzbauten für großflächige Stallbauten eine Neuversiegelung der Flächen nur in einem geringen Umfang statt.

6.5 Belange der Erschließung

Das Plangebiet liegt im Einmündungsbereich der Alten Dorfstraße auf die Hauptstraße (K 101). Ein Anschluss an beide Straßen ist zulässig. In der Vergangenheit waren die Grundstücksflächen an die Alte Dorfstraße angebunden. Die Erschließung des Plangebietes für Kfz ist somit gesichert.

Zudem ist gegenüber der Einmündung der Alten Dorfstraße auf die Hauptstraße die Bushaltestelle „Heiligenloh (Twistringen) Schule“ gelegen. Die Bushaltestelle wird von der Buslinie 161 bedient, die zum Schulzentrum in Twistringen führt.

6.6 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden allgemeine städtebauliche Aspekte sowie Lärmimmissionen in die Abwägung eingestellt.

Lärmimmissionen

Die Verkehrsbelastungen auf der Hauptstraße (Kreisstraße 101) und der Erschließungsstraße Alte Dorfstraßen sind gering, sodass Überschreitungen von Lärmrichtwerten im Bereich des Plangebietes auch zukünftig nicht zu erwarten sind.

Auch sind derzeit keine relevanten gewerbliche Lärmimmissionen im Plangebiet bekannt.

Geruchsmissionen

Da das Plangebiet im Ortskern des Ortsteils Heiligenloh gelegen ist und im näheren Umfeld keine emittierenden Anlagen bestehen, sind unzulässige Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe im Plangebiet nicht zu erwarten. Zudem ist das Umfeld des geplanten Baugebietes weitestgehend wohnnutzungsgeprägt, sodass auch hier eine Entwicklung derartiger Betriebe nicht mehr zu erwarten ist.

6.7 Altlasten

Nach dem NIBIS Kartenserver, letzter Zugriff am 17.10.2023, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten innerhalb des Geltungsbereiches.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses dem Landkreis Diepholz als Unterer Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

6.8 Denkmalschutz

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine siedlungstopografisch günstige Lage im Randbereich der Heiligenloher Beeke. Es können daher vor- und frühgeschichtlichen Funde und Befunden nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen können zukünftig ggf. sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Es gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. §14 NDSchG in Verbindung mit § 35 NDSchG bei Nichtbeachtung.

6.9 Kampfmittel

Nach Aussage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover besteht aufgrund fehlender Luftbilddauswertung ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel in dem Plangebiet. Da der Bereich bereits jetzt überwiegend bebaut ist, wird auf der hier vorliegende Planungsebene kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen. Ggf. wird im Vorfeld von Neubauten eine entsprechende Luftbilddauswertung durchzuführen sein.

6.10 Abwägungsergebnis

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

7 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der in Kapitel 2 beschriebenen Planungsziele und aufgrund der Bestandssituation in der Umgebung wird für das Plangebiet überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässig. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO würden sich nicht in die umliegende Bebauungsstruktur einfügen, zu unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen und damit Emissionen führen sowie einen hohen Flächenverbrauch erfordern.



In Anlehnung an die umliegenden Bebauungsstrukturen sowie zur effizienten Grundstücksausnutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 bei einer offenen Bauweise festgesetzt. Die vorgesehene Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% für Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt zulässig. Damit soll u.a. der Anlage ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken Rechnung getragen werden.

Um zudem ein optimales Einfügen in die Umgebungsstrukturen zu gewährleisten und gleichzeitig eine höhere Dichte im Plangebiet zu erzielen, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf eins als Höchstmaß festgesetzt. Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird auf 12,0 m begrenzt, so dass sich die Vorhaben in die Umgebung einfügen, gleichzeitig aber ausreichend Raum bieten für ein ausgebautes Dachgeschoss. Untere Bezugsebene ist dabei die Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, gemessen in der Straßenmitte, im rechten Winkel zum Gebäude.

7.2 Baugrenzen, Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefasst. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass die Planungen für den Gebäudekörper umgesetzt werden können, ein gewisser Spielraum besteht hier nur in nördliche, südliche und östliche Richtung. Damit werden die Festsetzungen vorhabenorientiert getroffen.

7.3 Nebenanlagen und Garagen

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

7.4 Private Grünfläche

Als Puffer zu dem südlich angrenzenden Niederungsbereich der Heiligenloher Beeke mit Baum- und Strauchbewuchs ist dieser Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Hier sind neben einem Nutzgarten auch Ziergärten zulässig, hochbauliche Anlagen hingegen nicht.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderen an die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen.

In der vorliegenden Planung sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke gemäß § 9 Abs. 2 NBauO gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Weiterhin sind Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen außerhalb der für die Erschließung oder Beeteinfassungen benötigten Bereiche unzulässig.

Die gestalterischen Vorgaben für die nicht überbaubare Grundstücksfläche dienen einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes und einer naturnahen Einbindung der Grundstücke in den Siedlungszusammenhang.

9 VER- UND ENTSORGUNG

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

Wasserver-sorgung	Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband.
Löschwasser-versorgung	Der Löschwasserbedarf im Planungsgebiet beträgt nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt 405, des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e. V. 1.600 l pro Minute je Löschwasserbereich. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.
Gas- und Stromver-sorgung	Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die EWE Aktiengesellschaft, Betriebsabteilung Delmenhorst, die mit Strom durch die e-on avacon.
Abwasser-entsorgung	Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation. Aufgabenträger ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband.
Müllbeseitigung	Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH (AWG) des Landkreises Diepholz.
Oberflächen-entwässerung	Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Bestand durch Ableitung in einen bestehenden Teich südlich der Bebauung. Der Teich befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. ¹⁰ Auch das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser kann in diesen abgeleitet werden.

10 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Allgemeines Wohngebiet	6.229 m ²
Private Grünfläche	1.496 m ²
Gesamtfläche	7.725 m²

11 HINWEISE

1. Denkmalschutz

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) melde-pflichtig 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

¹⁰ s. auch im Anhang „Biotoptypenkarte“



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 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 gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen.

2. Altablagerungen

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

3. Besonderer Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

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

Aufgrund der Habitatstrukturen und Nisthilfen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten gehölz- und gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelneester und Fledermausquartiere zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Auch Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Für Vogelneester und Fledermausquartiere in/an Gebäuden und Gehölzen, die einer mehrjährigen Nutzung (langfristig bzw. regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten) unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Quartiersnutzung weiterhin ein Schutz. Auf Umsetzungsebene sollte daher durch eine fachgutachterliche Überprüfung sichergestellt werden, ob dauerhaft genutzte Fledermausquartiere oder Vogelneester durch die Planung betroffen sind. Sofern dauerhaft genutzte Fledermausquartiere zerstört werden, sind im räumlichen Zusammenhang in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere bzw. Ersatznester anzubringen, soweit nicht nachweislich hinreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen. Die vorhandenen Nisthilfen können zur Vermeidung von Beeinträchtigungen umgesetzt werden, sodass diese als regelmäßig genutzte Lebensstätte erhalten bleiben.

4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

5. Leitungen

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.

6. DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Twistringen während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

12 VERFAHREN

01.06.2023	Aufstellungsbeschluss
30.01.2024	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
12.02.2024 – 15.03.2024	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
20.06.2024	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Aufgestellt:



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

Oldenburg, den 14.06.2024

gez. D. Janssen

STADT TWISTRINGEN
Der Bürgermeister

Twistringen, den 15.07.2024

gez. J. Bley

(Siegel)



Legende

- Binnengewässer**
- SX Naturfernes Stillgewässer
- Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren**
- UHF Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
- Grünanlagen**
- GR Scher- und Trittrasen
- BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten
- BZH Zierhecke
- HEB Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs
- ER Beete/Rabatte
- PHB Traditioneller Bauerngarten
- PHG Hausgarten mit Großbäumen
- PHZ Neuzzeitlicher Ziergarten
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen**
- OVP Parkplatz
- OFL Lagerplatz
- OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet
- OD Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude
- ODL Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft
- OX Baustelle
- Sonstiges**
- Geltungsbereich
- Einzelbäume
- Biotoptypen außerhalb des Geltungsbereichs**
- WU Erlenwald entwässerter Standorte
- HBE Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe
- VEF Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer
- BZ Ziergebüsch/-hecke
- PH Hausgarten
- PSZ Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage
- OVS Straße

Stadt Twistringen
Landkreis Diepholz
Bebauungsplan Nr. 26-(100/121)
"Alte Dorfstraße"

Biotoptypenkarte

November 2023 Maßstab: 1:1.000 (im Original DIN A3)

Escherweg 1 26121 Oldenburg Postfach 5335 26043 Oldenburg	Telefon 0441/97174-0 Telefax 0441/97174-73 E-Mail inform@nwp-ol.de Internet www.nwp-ol.de	NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
--	---	---

Quelle Luftbild: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023
dl-de/by-2-0

