

LANDKREIS DIEPHOLZ

STADT TWISTRINGEN

ORTSCHAFT ALTENMARHORST



BEBAUUNGSPLAN NR. 26-(100/69)

„SÜDLICH DER KIRCHE II“

2. ÄNDERUNG

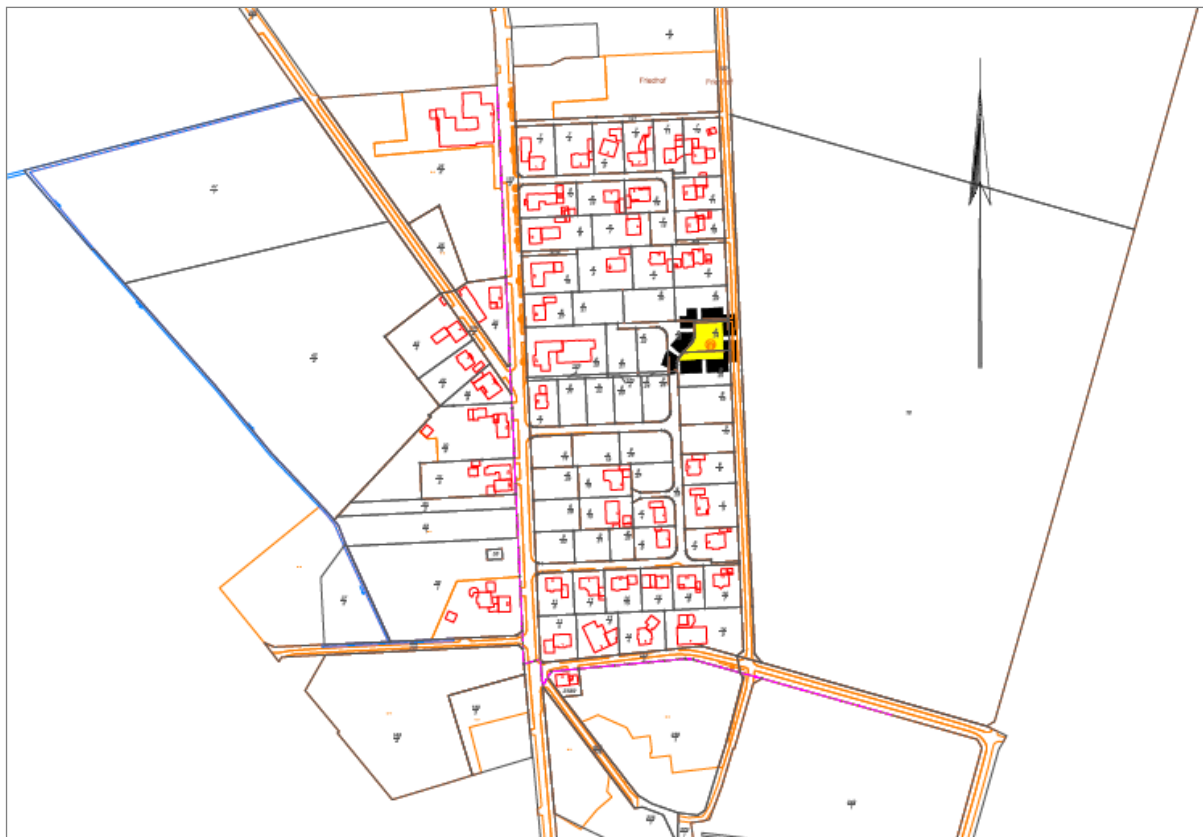
*Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB*

ABSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

Stand: Dezember 2019

ÜBERSICHTSPLAN



PLANUNG-BAULEITUNG-BERATUNG- GUTACHTEN

Bauleitplanung, Städtebau
Garten- und Landschaftsplanung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Wasserbau

MUMM UND PARTNER

Beratende Ingenieure und Architekt

Im Hagen 2
27793 Wildeshausen

Telefon: 04431/93980
Telefax: 04431/939833



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Rechtsgrundlagen.....	4
1.2 Planverfahren	4
1.3 Verfahrenshinweise	5
2 PLANGEBIET	6
2.1 Lage des Plangebietes / Städtebauliche Situation.....	6
3 PLANUNGSANLASS.....	7
3.1 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes.....	10
4 PLANUNGSVORGABEN.....	10
4.1 Ziele der Raumordnung	10
4.2 Flächennutzungsplan.....	11
5 KONZEPT / ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	12
6 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, BEHÖRDEN UND TÖB	13
6.1 Ergebnisse der Auslegung und TÖB-Beteiligung	13
7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	14
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	14
7.2 Gestalterische Vorschriften	15
7.3 Verkehrsflächen	16
8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
8.1 Naturschutz und Landschaftspflege	16
8.2 Verkehrliche Erschließung	18
8.3 Ver- und Entsorgung	18
9 SONSTIGE HINWEISE	18
10 FLÄCHENBILANZ	19
11 PLANUNTERLAGE	20
12 PLANVERFASSER.....	20



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Topographische Karte	6
Abbildung 2: Entfernung zum vorhandenen, freizugänglichen Spielplatz.....	8
Abbildung 3: Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“	9
Abbildung 4: Änderungsbereich	10
Abbildung 5: Auszug aus RROP 2016	11
Abbildung 6: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen	12
Abbildung 7: Blick auf den Planbereich.....	17

1 ALLGEMEINES

Das Baugesetzbuch sagt im § 1 (3) aus, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die Städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß BauGB besonders zur berücksichtigen:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“ 2. Änderung beinhaltet die beabsichtigte städtebauliche Konzeption. Es werden die städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Belange dargestellt und die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“ 2. Änderung, erfolgt auf den rechtlichen Grundlagen

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017
- des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017,
- des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135),
- sowie des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 in der jeweils letzten geltenden Fassung.

1.2 Planverfahren

Mit der Einführung des § 13a BauGB wurde den Städten und Gemeinden die bauliche Innenentwicklung erleichtert. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen insbesondere der Erhaltung,

der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau vorhandener Ortsteile. Sie dürfen ausschließlich für Flächen im beplanten oder unbeplanten Innenbereich aufgestellt werden.

Der Anwendungsbereich für Bebauungspläne der Innenentwicklung beschränkt sich nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung. Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“ 2. Änderung dient der Innenentwicklung der Stadt Twistringen.

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

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

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

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

1.3 Verfahrenshinweise

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung haben von 25.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.twistringen.de unter der Rubrik „Bauen + Wirtschaft“ → „Bauleitpläne im Verfahren“ sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

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

Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung am 01.04.2020 rechtskräftig geworden.

2 PLANGEBIET

2.1 Lage des Plangebietes / Städtebauliche Situation

Die Stadt Twistringen mit den dazugehörigen Ortschaften liegt an der westlichen Grenze des Landkreises Diepholz im Regierungsbezirk Hannover des Landes Niedersachsen.

An das Stadtgebiet grenzen im Nordosten die Stadt Bassum, im Osten die Samtgemeinde Schwaförden und im Süden die Samtgemeinde Barnstorf. Westlich schließen die Gemeinde Goldenstedt (Landkreis Vechta) sowie die Samtgemeinde Harpstedt (Landkreis Oldenburg) an.

Die Stadt Twistringen liegt verkehrlich günstig angebunden an der B 51 (Osnabrück - Bremen), der L 341 (Harpstedt - Twistringen) und der L 342 (Twistringen - Vechta). Desweiteren verläuft die Bahnlinie Osnabrück - Bremen - Hamburg mit einem Haltepunkt in Twistringen durch das Stadtgebiet. Der nächste Flughafen befindet sich in ca. 35 km Entfernung in Bremen



Abbildung 1: Topographische Karte

Die Stadt Twistringen hat 12.449 Einwohner¹, die sich auf einer Fläche von 11.422 ha verteilen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“, 2. Änderung befindet

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis), Stand: 31.12.2018

sich in der Ortschaft Altenmarhorst, die westlich des Stadtgebietes liegt und über die L 342 angebunden ist. Das Plangebiet liegt südlich der Kirche St. Marien in Altenmarhorst. Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“ wird nördlich durch Wohnbebauung, westlich von der Marienstraße, östlich von einem unbefestigten Wirtschaftsweg und südlich von einem vorhandenen Wohnansatz an der Straße „Zu den Linden“ begrenzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“ 2. Änderung wird eine Ackerfläche überplant, die zwischen Wohnansätzen liegt und im rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen ist.

Das Plangebiet wird über die Marienstraße erschlossen, die die Verbindung zwischen der K 104 im Norden und der L 342 im Süden der Ortschaft darstellt.

3 PLANUNGSANLASS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/69) "Südlich der Kirche II", 2. Änderung dient der städtebaulichen Weiterentwicklung der Ortschaft Altenmarhorst und der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes in der Ortschaft. Der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung kann ohne die Aufstellung neuer Bauleitpläne weder durch die Stadt noch durch private Investoren in ausreichendem Maße entsprochen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“ sollte daher eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich ermöglichen. innerörtliches Areal entwickelt, dass eine behutsame Nachverdichtung durch kleinmaßstäbliche Wohnbebauung im Zuge der Innenentwicklung erlaubt.

Die örtliche Struktur und das Erscheinungsbild von Altenmarhorst werden durch die vorgelegte 2. Bebauungsplanänderung gesichert und unter Berücksichtigung städtebaulicher Erfordernisse weiterentwickelt. Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen wird in diesem Zusammenhang bedarfsgerecht beigetragen. Die sozialen Bedürfnisse werden berücksichtigt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden beachtet und gesichert.

In dem Bereich des B-Planes Bebauungsplans Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“ war ein Spielplatz aufgrund der Regelungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes festgesetzt worden. Durch die Aufhebung dieses Gesetzes ist diese Festsetzung nicht mehr zwingend erforderlich. Es befindet sich in einer Entfernung von ca. 280 m Luftlinie zum Plangebiet eine vorhandener öffentlicher Kinderspielplatz (Abbildung 2).

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“ soll diese Fläche aufgehoben werden und auf diesem Flächenareal eine neue Wohnbebauung entstehen.

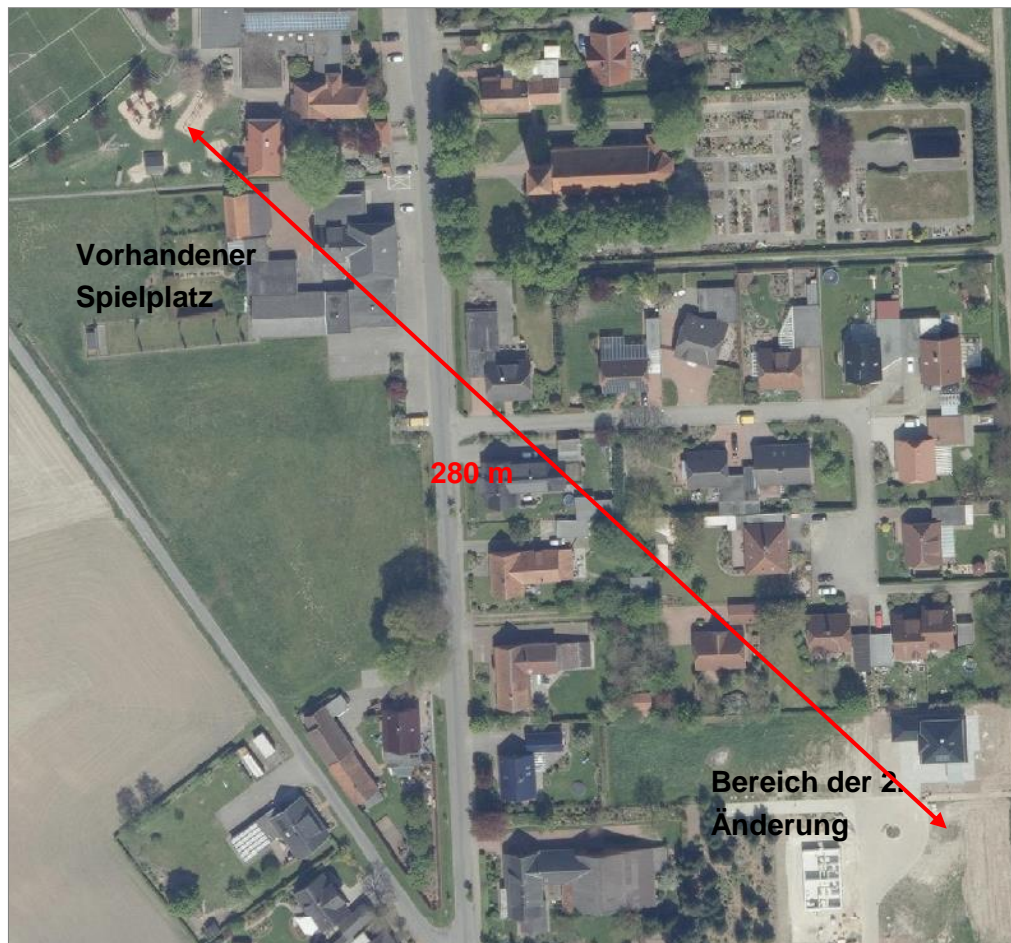


Abbildung 2: Entfernung zum vorhandenen, freizugänglichen Spielplatz²

² Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

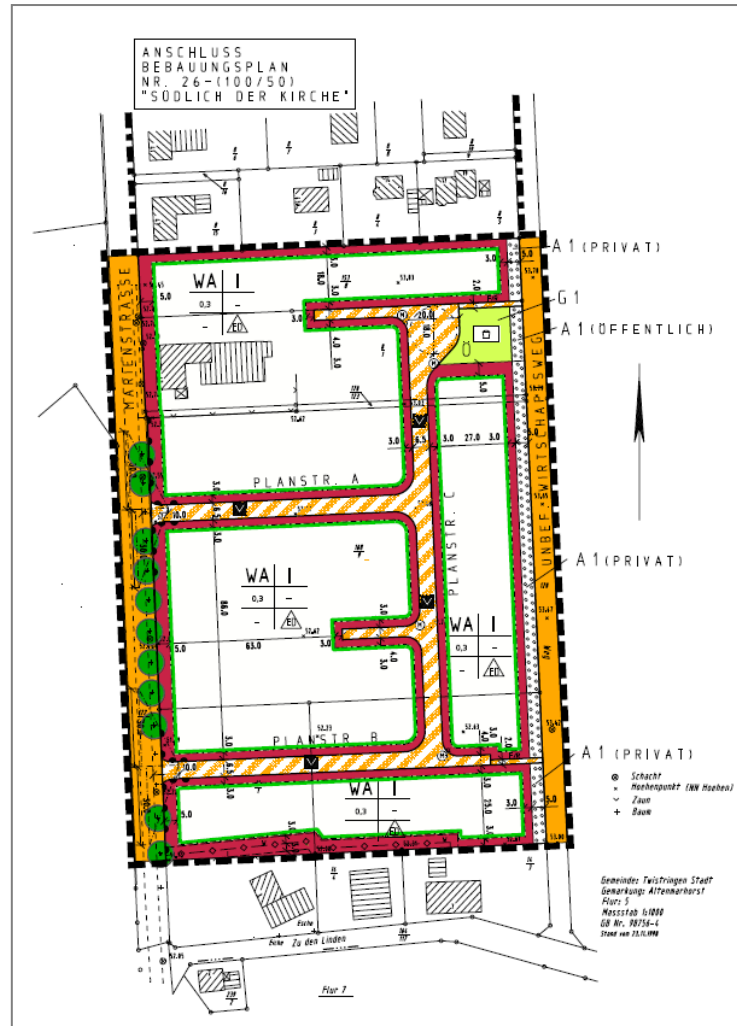


Abbildung 3: Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“

3.1 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderungsbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-(100/69) sind aus der nachfolgenden Abbildung 4 ersichtlich. Die Flächen liegen in der Gemarkung Altenmarhorst.

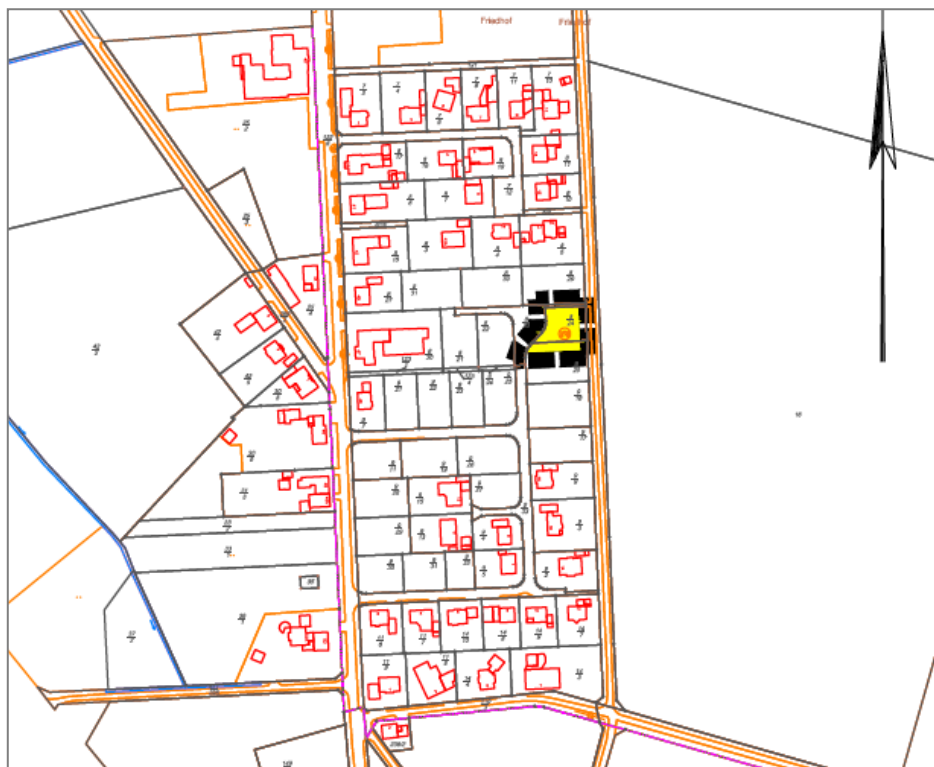


Abbildung 4: Änderungsbereich

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung

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

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

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

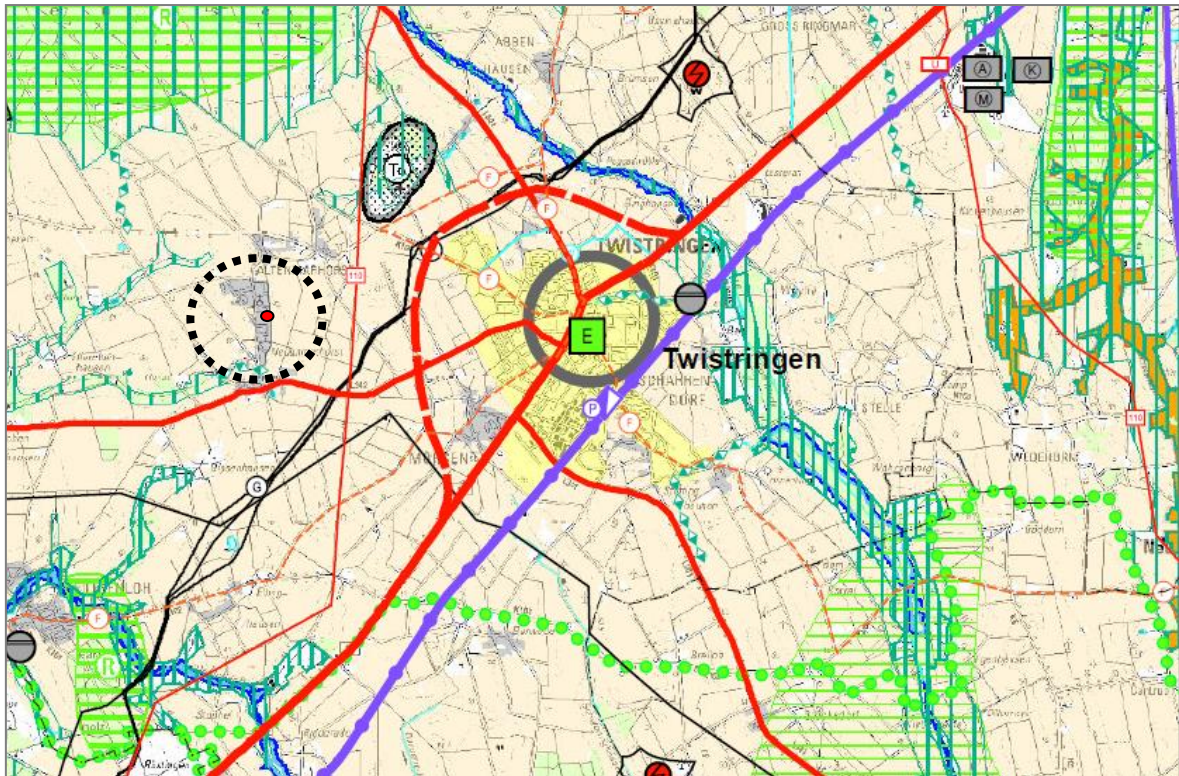


Abbildung 5: Auszug aus RROP 2016

4.2 Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen aus dem Jahr 1998 sieht für das Plangebiet eine Darstellung als Wohnbauflächen vor. Dieser Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor.

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

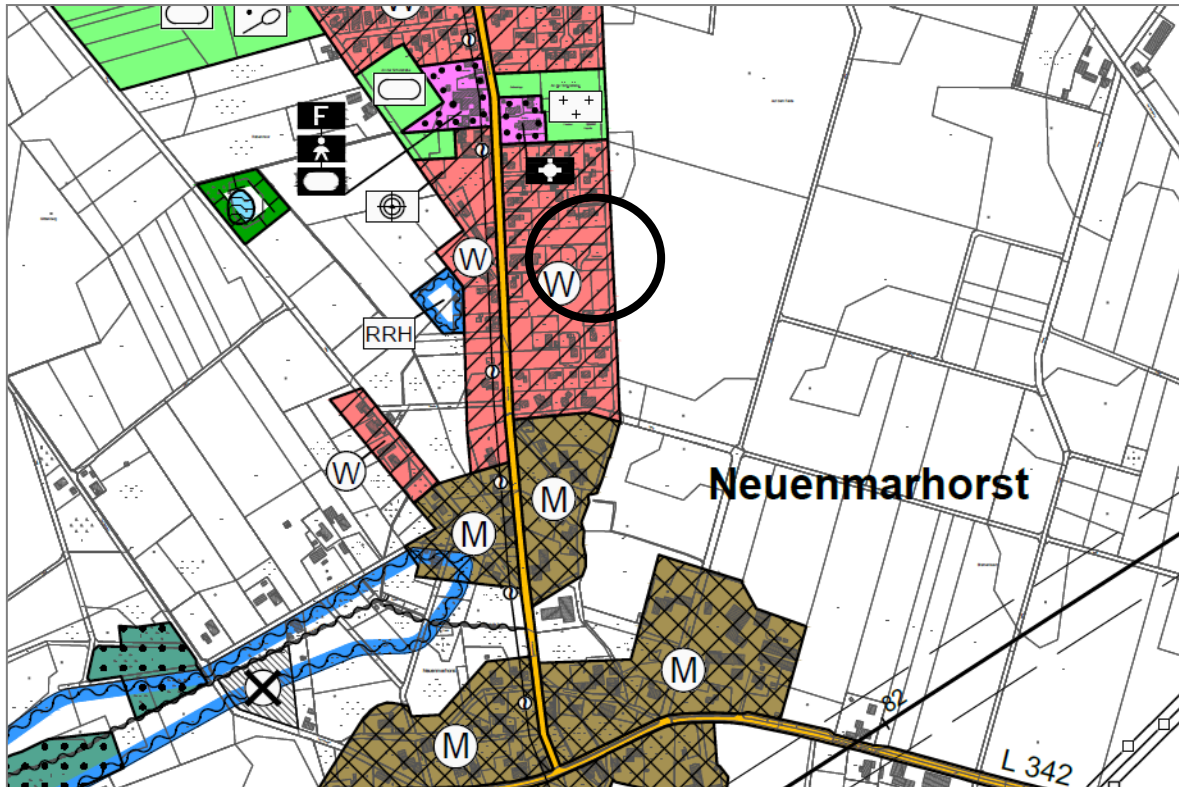


Abbildung 6: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen

5 KONZEPT / ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

- Ziel und Zweck der Planung ist es, mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“ 2. Änderung bestehende Wohnbaufläche zu beordnen sowie neue Wohnbauflächen zu generieren. Eine Baulücke wird geschlossen.
- Das Plangebiet wird von der „Marienstraße“ über die Straße „Am Felde“ erschlossen.
- Die Bebauung soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren.
- Die Planung soll dazu beitragen, mögliche Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu bewältigen und so ein verträgliches Nebeneinander zu gewährleisten.

6 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, BEHÖRDEN UND TÖB

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt. Dazu fand am 08.05.2019 eine Informationsveranstaltung im Ratssaal der Stadt Twistringen statt. Zur der Planung wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert sowie Stellungnahmen eingereicht.

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

6.1 Ergebnisse der Auslegung und TÖB-Beteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.09.2019. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 25.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 statt.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie bei der frühzeitigen Unterrichtung gingen 25 Stellungnahmen ein, davon 17 ohne Anregungen und Bedenken. Private Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

In vier Stellungnahmen wurde eine erneute Beteiligung bei Planungsänderung gebeten. Diesem wird bei Bedarf gefolgt.

Stellungnahmen erfolgten durch die Ver- und Entsorgungsträger (Avacon, EWE Netz GmbH, Vodafone, OOWV). Es wurden Hinweise und zu beachtende Sachverhalte, die bei der Erschließung zu berücksichtigen sind, mitgeteilt. Die Avacon Netz GmbH und die EWE Netz GmbH machten Hinweise zum Schutz vorhandener Versorgungsanlagen im Plangebiet geltend. Diese werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der OOWV verweist darauf, dass seitens des OOWV keine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche leitungsgebundene Wasserversorgungsnetz besteht und regt an, sich frühzeitig bezüglich des möglichen Anteils (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils abzustimmen. Dieser Hinweis wird beachtet.

Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung weist teils mit, das sein Aufgabenbereich als Träger öffentlicher Belange durch diese Planung nicht berührt werden. Es weist jedoch darauf hin, dass die Entscheidung gemäß § 18 a LuftVG, ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können von dieser Stellungnahme unberührt bleibt und erst bei Vorlage konkreter Vorhabenplanungen (z.B. Bauantrag) getroffen wird.

Der Landkreis Diepholz, Abteilung Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz, hatte keine grundsätzlichen denkmalpflegerischen Bedenken, bat aber um Aufnahme eines denkmalpflegerischen Hinweises. Dieser ist in den Planunterlagen bereits enthalten.

Darüber hinaus machte die Abteilung Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Planungsaufsicht eine Anregung zur örtlichen Bauvorschrift bezüglich der Ausnahmen zur „Dachneigung“ bei Wintergärten geltend. Der Anregung des Landkreises wird gefolgt. Die in den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes enthaltende Festsetzung zur Dachneigung wird hinsichtlich der Ausnahmen um „Wintergärten“ ergänzt.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

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

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

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

Allgemeines Wohngebiet

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

Dies sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 -5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig.

In allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3.

In allgemeinen Wohngebiet (WA*) sind Einzelhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Da die Flächengröße des Bereiches der 2. Änderung zu dem gesamten Baugebiet vergleichsweise gering ausfällt, soll die GRZ auf 0,4 festgesetzt werden, um eine angemessene Ausnutzbarkeit zu ermöglichen

7.2 Gestalterische Vorschriften

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“ enthält örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung. Diese werden auch für die in dieser 2. Änderung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete übernommen und entsprechend festgesetzt.

Ein wesentliches Ziel der Planung im Rahmen des B-Planes Nr. 26-(100/69) war es zu gewährleisten, dass die im Plangebiet entstehenden baulichen Anlagen in ihrer Form, ihrem Maßstab im Verhältnis der Baumassen zueinander sowie in ihrer Oberflächenwirkung das geplante Orts- und Straßenbild von Altenmarhorst nicht verunstalten. Aus diesem Grund wurden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 26-(100/69) "Südlich der Kirche II" folgende örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung beschlossen. Diese gelten auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/69) Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 35° bis 50° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dächer von Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten (gem. § 12 und § 14 BauNVO).

Die vorgenannte örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung dienen dazu, dass das für den Ort Altenmarhorst und im besonderen die angrenzenden Wohnquartiere übliche und typische Orts- und Straßenbild gewahrt bleibt. Eine zu große Einengung der gestalterischen Freiheit soll jedoch vermieden werden.

Die Festsetzung wurde getroffen, um bei den im Plangebiet vorgesehenen freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern durch die ruhige Wirkung der vergleichsweise homogenen Dachflächen und der symmetrisch geneigten Dächer auch bei unterschiedlicher Gestalt und Farbe einen wesentlichen Ordnungsfaktor (Einheit in der Vielfalt) zu schaffen.

Gleichermaßen stellt eine annähernd gleiche Dachneigung auch bei differierender Firstrichtung wegen der einheitlichen Höhenentwicklung ein wesentliches Verbindungselement innerhalb eines Baugebietes dar. Um hierbei die Vorgabe des Dachausbaus zu gewährleisten, wurde eine Dachneigung von 35° bis 50° festgesetzt. Flachdächer oder sehr flach geneigte Dächer sollen vermieden werden.

7.3 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die „Marienstraße“ erschlossen.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

Schutzgebiete/Schutzobjekte

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

Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten.

Gesetzliche Grundlagen

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

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, oder

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.



Abbildung 7: Blick auf den Planbereich

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

Die Artenschutzkontrolle gemäß § 44 BNatSchG wurde am 30.04.2019 vom Planungsbüro Mumm & Partner (Danyela Hafemann, B.Sc. Biogeographie) durchgeführt. Das Plangebiet wurde artenschutzfachlich begutachtet.

Es liegen keine besonders oder streng geschützten Biotope oder Pflanzenarten vor.

Das Plangebiet bietet keine Lebensraumstrukturen oder Nahrungsflächen für Brutvögel, Fledermäuse oder sonstige geschützte Tierarten.

Ein Eingriff in das Plangebiet ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich. Es liegt keine Störung oder Tötung ortsgebundener geschützter Flora oder Fauna gemäß § 44 BNatSchG vor.

8.2 Verkehrliche Erschließung

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

Zur äußeren Erschließung des Plangebietes dienen im Norden die K 104 „Wildeshauser Straße“ und im Süden die L 342 „Vechtaer Straße“. Das Plangebiet wird über die Marienstraße erschlossen, von dieser zwei Erschließungsstraßen ausgehen. Die Marienstraße mündet in der Ortschaft Altenmarhorst auf die K 104 und in der Ortschaft Neuenmarhorst auf die L 342.

8.3 Ver- und Entsorgung

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

9 SONSTIGE HINWEISE

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 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Sind bei Bau- oder Erdarbeiten Näherungen an Versorgungsleitungen zu erwarten, sind die Versorgungsträger zu benachrichtigen. Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist aus den aktuellen Bestandsplänen der jeweiligen Versorgungsträger zu entnehmen.

Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und Parkstreifen, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden.

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Unterhaltungsverbandes Hunte.

Sollten sich bei der weiteren Planung, der Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so sind diese unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

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



Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzstrukturen ist die Anwendung der DIN 18920 „Regelung zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die zu beseitigenden Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierspotenzial zu überprüfen.

10 FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA)	600 m ²
Größe des Plangebietes gesamt	<u>600 m²</u>



11 PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage wurde bereit gestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage im Maßstab 1:1.000 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand August 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

12 PLANVERFASSER

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26-(100/69) „Südlich der Kirche II“ wurde ausgearbeitet von:

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

Wildeshausen, den 09.03.2020

gez. Mumm