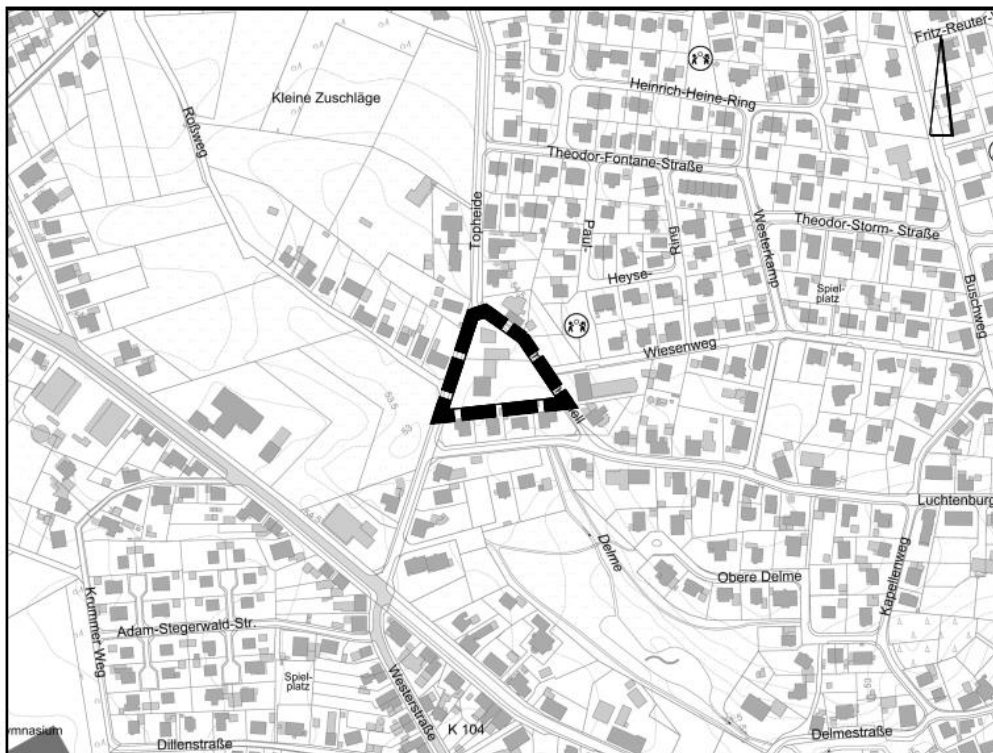


Stadt Twistringen

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 26 (100/117) „Am Delmequell“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der
Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung

August 2024

NWP Planungsgesellschaft
mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1 Vorbemerkungen	1
2 Einleitung	1
2.1 Planungsanlass	1
2.2 Rechtsgrundlagen	1
2.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
2.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	2
3 Kommunale Planungsgrundlagen	2
3.1 Flächennutzungsplan	2
3.2 Bebauungspläne.....	3
4 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	3
5 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
5.1 Belange der Raumordnung	7
5.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	7
5.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	7
5.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	8
5.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	9
5.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	9
5.7 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	9
5.8 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	10
5.9 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften.....	10
5.10 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	10
5.11 Belange der Wirtschaft	17
5.12 Belange der Landwirtschaft	17
5.13 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	17
5.14 Oberflächenentwässerung	18
5.15 Belange des Verkehrs.....	19
5.16 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	20

5.17	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	20
5.18	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	20
5.19	Kampfmittel	20
5.20	Altlasten	21
6	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	21
6.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	21
6.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	21
6.3	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	22
6.4	Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	23
7	Inhalte der Planung.....	24
7.1	Art der baulichen Nutzung	24
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	24
7.4	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	25
7.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	25
7.6	Photovoltaik- und andere Solaranlagen	26
7.7	Ausschluss fossiler Brennstoffe	26
8	Örtliche Bauvorschriften	26
9	Ergänzende Angaben	28
9.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	28
9.2	Daten zum Verfahrensablauf	28

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Vorbemerkungen

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 (100/117) „Am Delmequell“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Twistringen und ist bereits baulich genutzt. An den Geltungsbereichsgrenzen zu allen Seiten bereits bebaute Bereiche an. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 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.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem gelten potentielle Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 Einleitung

2.1 Planungsanlass

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt Twistringen die Absicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des vorliegenden, innenstadtnahen Plangebietes zu schaffen.

2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/117) „Am Delmequell“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

2.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird östlich durch die Straße „Am Delmequell“, südlich durch die Straße „Luchtenburg“ und westlich durch die Straße „Topheide“ begrenzt. Die folgenden Flurstücke sind Bestandteil des Geltungsbereiches:

- Flurstück 102/2 der Flur 9 der Gemarkung Twistringen
- Flurstück 102/6 der Flur 9 der Gemarkung Twistringen

2.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich im nordwestlichen Bereich des Siedlungsgebietes der Stadt Twistringen und hat eine Größe von ca. 0,36 ha. Derzeit befindet sich im Plangebiet ein Wohngebäude inklusive einzelner Nebenanlagen. Entlang der Straße „Am Delmequell“ befinden sich Großbäume. Ansonsten wird das Plangebiet durch Gartenstrukturen begrünt.

Die nördliche, östliche, südliche sowie nordwestliche Umgebung ist ebenso durch Siedlungsstrukturen geprägt. Die südwestliche Umgebung wird durch eine landwirtschaftliche Grünfläche geprägt.

3 Kommunale Planungsgrundlagen

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen stellt für das Plangebiet derzeit eine gemischte Baufläche dar. Die direkte östliche sowie südliche Umgebung des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan ebenso als gemischte Baufläche dargestellt. Die weitere nördliche, östliche sowie westliche Umgebung stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen als Wohnbaufläche dar. In nordwestlicher Lage sind ebenso Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Teilbereiche der südöstlichen und südwestlichen bzw. westlichen Umgebung werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan beabsichtigt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Insofern wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

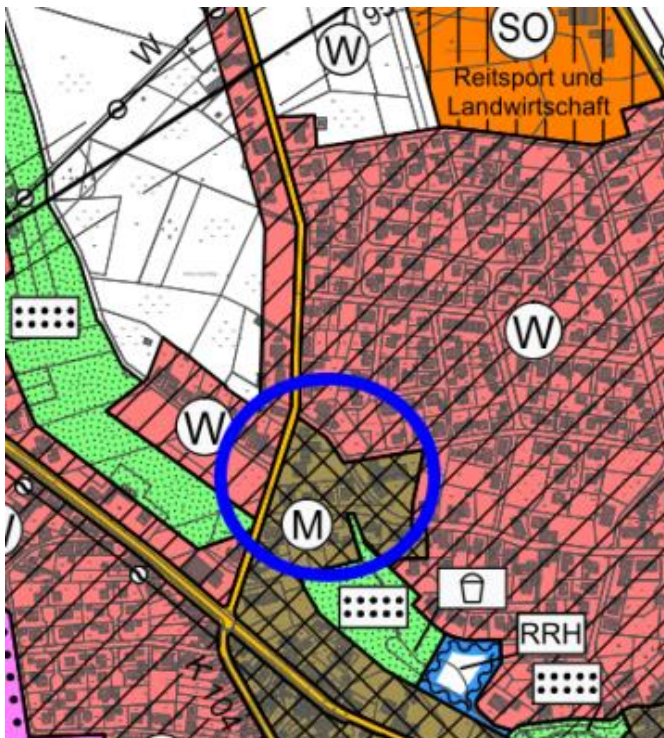


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst existiert derzeit kein verbindlicher Bauleitplan. Das Plangebiet ist somit gegenwärtig planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

4 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Ein privater Investor hat Ende des Jahres 2021 bei der Stadt Twistringen einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Topheide 14 gestellt. Derzeit befinden sich im Plangebiet ein zweigeschossiges Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss sowie eingeschossige Nebengebäude. Der private Investor möchte die Bestandgebäude abreißen, das Quartier neu ordnen und in verdichteter Bauweise neu bebauen. Dabei sind insgesamt vier bis fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt bis zu 50 Wohnungen geplant, welche für verschiedene Nutzergruppen ein Wohnen in zentraler Innenstadtlage ermöglichen sollen. Den Antragsunterlagen des privaten Investors ist zu entnehmen, dass im Plangebiet verschiedene Hausformen, wie Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser geplant sind. Einstellplätze sollen teilweise über die Errichtung einer Tiefgarage abgedeckt werden. So ist vorgesehen, dass 40 % der Kfz-Einstellplätze in der Tiefgarage realisiert werden. Die weiteren 60 % der Kfz-Einstellplätze sind auf dem Privatgrundstück geplant. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht worden. Der Landkreis Diepholz wies diesbezüglich auf die aktuelle Fassung der Niedersächsische Bauordnung (NBauO), genauer auf § 47 Abs. 1 Satz 3 NBauO, hin. Diese Änderung der NBauO gilt seit dem 01.07.2024 und kann auch für das vorliegende Plangebiet (Bauvorhaben) Auswirkungen haben, da dadurch für Wohngebäude die Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen weggefallen ist. Insoweit liegt die Herstellung von Einstellplätzen zukünftig im Ermessen des Bauherrn.

Durch die zentrale Lage des Plangebietes bietet sich an dieser Stelle eine Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung optimal an. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und soll hauptsächlich über die Straße „Topheide“ erfolgen. Die Umgebung des Plangebietes ist städtebaulich durch ein- und teilweise auch zweigeschossige, wohnbaulich genutzte Gebäude geprägt. Die Bebauung des Plangebietes mit zweigeschossigen Gebäuden mit einem Staffel- bzw. Dachgeschoss ist städtebaulich vertretbar.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und wird gegenwärtig planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes ist die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung notwendig. Die Stadt Twistringen unterstützt das Vorhaben des Investors und stellt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 26 (100/117) „Am Delmequell“ auf.

5 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen ist der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung siehe Kapitel 5.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung siehe Kapitel 5.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung siehe Kapitel 5.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung siehe Kapitel 5.6	
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	Zentrale Versorgungsbereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 5.8	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
siehe Kapitel 5.9	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 5.10	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 5.10	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
	Durch die Planung entstehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
	Die Planung löst keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter aus.
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 5.4, 5.13	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 5.3	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 5.10	sonstige Pläne sind vorliegend nicht von Belang
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
	Entsprechende Gebiete sind im Plangebiet und in der Umgebung nicht vorhanden.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
	besondere Wechselwirkungen sind vorliegend nicht ersichtlich
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zulässig.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
siehe Kapitel 5.11	
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
Landwirtschaft: siehe Kapitel 5.12	Forstwirtschaft: Es sind keine Waldflächen betroffen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
siehe Kapitel 5.11	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 5.13	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 5.13	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
	Im Plangebiet werden keine Rohstoffe abgebaut.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 5.15	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Die Planung nimmt keinen erkennbaren Einfluss auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes. Militärliegenschaften sind nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
	Für das Plangebiet existiert kein beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine städtebauliche Planung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 5.16	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
siehe Kapitel 5.17	
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
siehe Kapitel 5.18	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 5.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
siehe Kapitel 5.10	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 5.3	

Weitere Belange sind nicht betroffen.

5.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz von 2016 weist der Stadt Twistringen die Funktion eines Grundzentrums mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zu. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Weitere Darstellungen werden für das Plangebiet nicht getroffen. Die Realisierung der Nachverdichtung und Errichtung weiteren Wohnraumes steht den Belangen der Raumordnung nicht entgegen.

5.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Bei der vorliegenden Planung wird der Bodenschutzklausel entsprochen, da es sich um eine Planung und Entwicklung im Bestand handelt und auf eine Entwicklung von derzeit noch unversiegelten und unbebauten Bereichen im planungsrechtlichen Außenbereich verzichtet wird. Der Umwidmungssperrklausel wird durch die Realisierung von möglichst vielen neuen Wohneinheiten auf geringer Fläche ebenso entsprochen.

5.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Die Planung schließt an bereits bestehende Erschließungsinfrastrukturen an. Die Planung wird den Voraussetzungen für die Anforderungen einer aktiven Sonnenenergienutzung durch Anordnung von Solarthermie und Photovoltaikmodulen auf dem Dach mit der örtlichen Bauvorschrift eines Dachneigungswinkels zwischen 15° und 55° gerecht. Ebenso trägt die textliche Festsetzung zur Pflicht der Ausstattung mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zur Energiewende bei. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird weiterhin dadurch Rechnung getragen, dass die örtlichen Bauvorschriften Aufschüttungen von Kies, Schotter oder Steinen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließt. Grünbeete und -flächen tragen als potentielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie als Anlaufpunkte zur Nahrungsaufnahme zur Erhaltung der Biodiversität bei. Zugleich wird durch Bepflanzungen, damit verbundenem Schatten sowie der gemäßigten Wärmeaufnahme der Sonneneinstrahlung von Pflanzen einem Aufheizen der Grundstücksflächen entgegengewirkt.

Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Um die Grundstückseigentümer/innen nicht zu stark einzuschränken, werden diese allerdings bewusst durch örtliche Bauvorschriften nicht ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden eine weitere Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz bietet. Zudem wird den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung durch den Ausschluss fossiler Brennstoffe im Plangebiet Rechnung getragen.

5.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an den umliegenden städtebaulichen Siedlungsstrukturen südlich der Luchtenburg. 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 südwestlicher 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.

5.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung

Mit der vorliegenden Planung soll in zentraler Lage Wohnraum für jede Altersklasse geschaffen werden. Dabei beabsichtigt der Investor die Realisierung von vier bis fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt bis zu 50 Wohnungen innerhalb des Plangebietes. Die Schaffung des Wohnraumes trägt zu einer möglichen Bevölkerungsentwicklung bei, da hiermit ebenso Personen aus dem Umland in die Stadt Twistringen gezogen werden können und die Wohnungssegmente ebenso den Anforderungen von jungen Familien entsprechen. Im Plangebiet können ebenso kleine Wohnungen für Alleinstehende, junge Menschen oder Senioren errichtet werden. Ein Anteil an gefördertem Wohnraum (sozialer Wohnungsbau) im Plangebiet ist nach aktuellem Stand nicht angedacht.

5.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

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. Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke zulässig wären.

5.7 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Der Stadt Twistringen sind in dem Plangebiet keine Denkmäler bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

5.8 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet knüpft an die bestehende Siedlungsstruktur der Umgebung an und ermöglicht neben Einfamilien- und Zweifamilienhäusern ebenso die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Das Plangebiet ist bereits durch Siedlung und Verkehrsinfrastrukturen umschlossen. Wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, zumal die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein Einfügen der Baukörper in die städtebauliche Umgebung sicherstellen sollen.

5.9 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

Die Planung sieht die Stärkung der Grundfunktion im Plangebiet vor. Indirekt werden damit auf die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften gestärkt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

5.10 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wurde am 03.08.2022 vor Ort erkundet. Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel der Biotoptypen für Niedersachsen von Drachenfels¹ erfasst.

Das **Plangebiet** ist derzeit bereits bebaut und wird westlich bis nordwestlich von der Straße „Topheide“ und östlich und nordöstlich von der Straße „Am Delmequell“ begrenzt (OVS). Im Südwesten des Plangebietes besteht das Wohngebäude, an welches östlich und südlich gepflasterte Terrassen anschließen. Nördlich schließt eine Doppelgarage an. Ein gepflasterter breiter Weg (OVW) verbindet diese Gebäude mit der westlich gelegenen Straße „Topheide“. Nördlich dieser Garage bestehen zwei Hallen. Diese sind von geschotterten Flächen (OFZs) umgeben. An der südlichen Halle befindet sich ein kleiner Lagerplatz (OFL) mit gestapeltem Holz. Die gepflasterte und die geschotterte Fläche sind durch eine Mauer (OMX) im Westen des Plangebietes getrennt.

Eine geschotterte Fläche, die sich bereits zu einer Ruderalflur trockener Standorte entwickelt (OFZs/URT), macht den südöstlichen Teil des Plangebietes aus. Dominierende Art ist das Echte Johanneskraut.

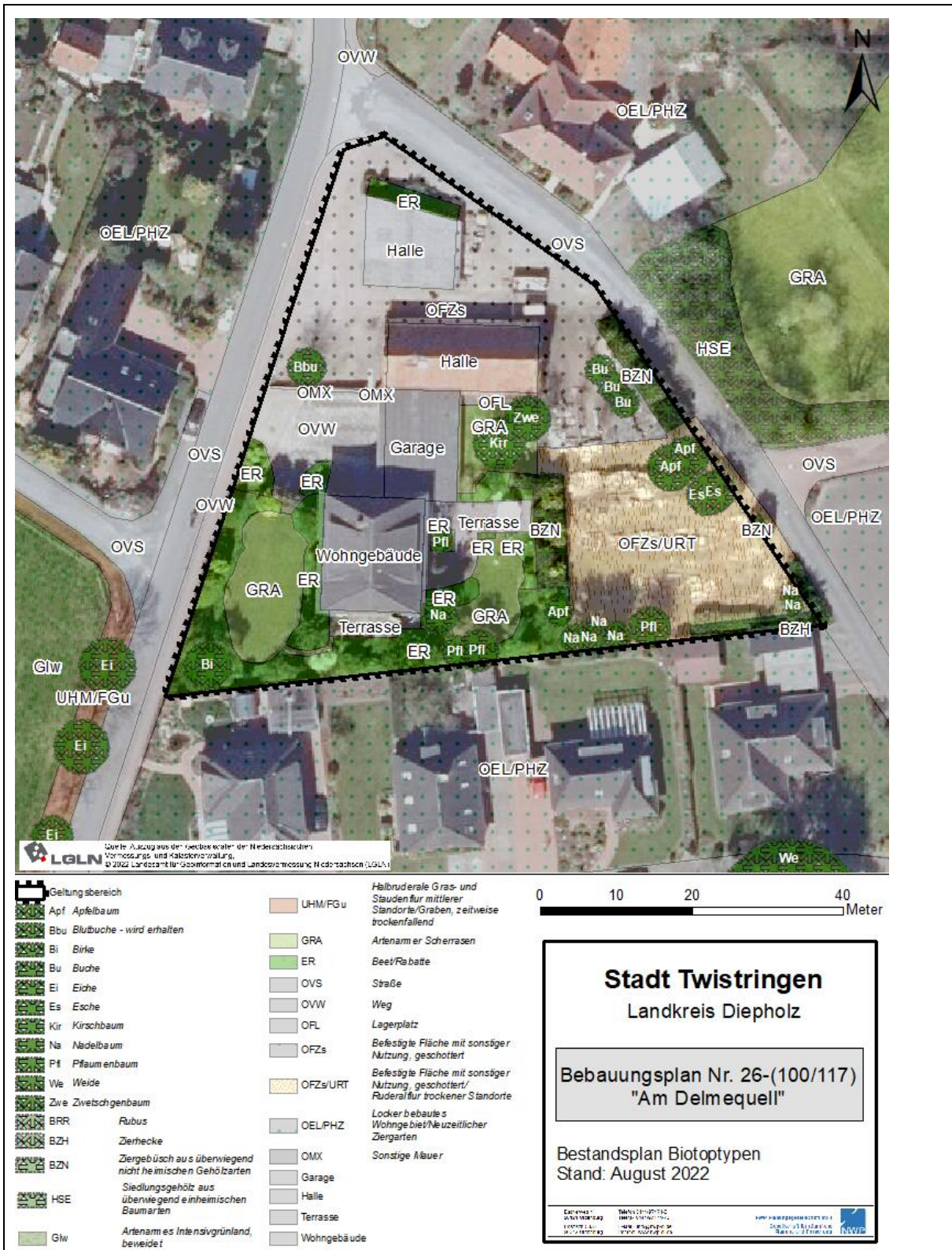
Das Wohngebäude ist im Westen und im Osten von Flächen mit artenarmen Scherrasen (GRA) umgeben. Diese Flächen sind von Beeten/Rabatten (ER) umgeben. Hier sind Zierpflanzen wie größere Thujas, aber auch Hibiskus, Buxus, Zierhasel, Hortensien und Rhododendren zu finden. Ziergebüsche mit hohen Thujas (BZN) bestehen im Osten des Plangebietes sowie als Einrahmung des Gartens am Wohngebäude. Im Norden des Plangebietes besteht ebenfalls ein Beet mit Zierpflanzen wie Kirschlorbeer und Thuja an der nördlichen Seite der Halle. Im Südosten verläuft eine Zierhecke (BZH) aus Lorbeersträuchern als Grenze zu den anschließenden Gärten.

Zudem sind wertgebende Einzelbäume des Siedlungsbereiches (HEB) im Plangebiet zu finden. Dazu zählen einige Obstbäume: Drei Pflaumenbäume bestehen im Süden des Plangebietes, ein weiterer unmittelbar östlich des Wohngebäudes. Zudem besteht ein Apfelbaum in einem Beet im

¹ Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen im Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang 1 der FFH-Richtlinie.

Süden des Plangebietes. Außerdem wachsen zwei Apfelbäume am östlichen Rand des Plangebietes. Ein Kirschbaum und ein Zwetschgenbaum befinden sich unmittelbar östlich der Garage. Weiterhin bestehen heimische Laubbaumarten im Plangebiet: Im Südwesten ist eine Hängebirke zu finden. Eine Reihe von drei jungen, strauchartig wachsenden Buchen verläuft im Osten. Zudem bestehen an dieser Seite des Plangebietes zwei Eschen südlich der beiden Apfelbäume. Eine Blutbuche steht im Westen des Plangebietes. Zudem sind einige Nadelbäume wie eine größere Fichte unmittelbar südöstlich des Wohngebäudes sowie eine Fichtenreihe im Süden des Plangebietes im Plangebiet zu finden. Alle Bäume im Plangebiet sind vital, der Großteil weist Stammdurchmesser unter 40 cm auf.

In der unmittelbaren **Umgebung** nördlich, südlich und östlich des Geltungsbereiches erstreckt sich der Siedlungszusammenhang von Twistringen. Hier bestehen hauptsächlich locker bebaute Einzel- und Doppelhausgebiete (*OEL*), die von neuzeitlichen Ziergärten (*PHZ*) umgeben sind. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Fläche beweideten artenarmen Intensivgrünlands (*GIW*), die zu den Straßen nördlich und östlich davon von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (*UHM*) und einem mind. zeitweise trockenfallenden, unbeständigen Graben (*FGU*) begrenzt wird. Östlich des Grünlands besteht zudem eine Reihe aus Eichen. Nordöstlich des Plangebietes besteht ein Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (*HSE*) zwischen einer Fläche artenarmen Scherrasens und der Straße „Am Delmequell“.



Weitere Schutzgüter

Entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1:50.000 (BK 50) steht als Bodentyp vorwiegend Mittlere Pseudogley-Parabraunerde an. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden. Altlasten sind nicht bekannt.²

Das Gebiet ist dem Grundwasserkörper „Ochtum Lockergestein“ zugeordnet. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird gemäß WRRL als „gut“ eingestuft. Der chemische Zustand wird dagegen aufgrund einer Cadmiumbelastung als „schlecht“ eingestuft.³ Die Grundwasseroberfläche liegt zwischen 45 und 50 m NHN. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981-2010) im Plangebiet liegt vorwiegend im Bereich zwischen 100-150 mm/a.⁴

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region des Geest- und Bördebereichs. Kennzeichnend sind relativ gute Luftaustauschbedingungen und eine mäßige Beeinflussung lokaler Klimafunktionen durch das Relief.⁵ Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei etwa 700 mm und die Jahresdurchschnittstemperatur bei 8 °C.⁶ Das Mikroklima wird durch die bestehenden Bebauungen und Gehölze im Plangebiet sowie die umliegenden Bebauungen beeinflusst.

Im Geltungsbereich sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen der abiotischen Schutzgüter (Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft) ersichtlich.

Das Landschaftsbild ist durch die innerörtliche Lage sowie eine westlich gelegene landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,5 und einer max. Höhe von 12 Metern sowie ein wertgebender, zu erhaltender Baum (Blutbuche) am westlichen Rand festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen wertgebenden Vegetationsstrukturen überwiegend für Wohnnutzungen überplant. Dazu zählen vor allem Zierbeete und eine Ruderalflur, aber auch diverse Gehölze. Diese Biotoptypen stellen einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar, weshalb die Planung einen erheblichen Eingriff für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften darstellt. Auch bei Umsetzung der Planung müssen die nicht überbaubaren Bereiche an den Straßen gärtnerisch gestaltet werden. Aufgrund der Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern kann außerdem neuer Lebensraum, insbesondere für Insekten, geschaffen werden. Durch diese Maßnahme werden die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften gemindert.

Bei Umsetzung der Planung werden bisher unversiegelte Böden in Anspruch genommen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die maximal zulässige Versiegelung beträgt somit 75%.

² Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS® Kartenserver - Bodenkunde und Altlasten. Zugriff: 01.08.2022.

³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Zugriff: 01.08.2022.

⁴ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS® Kartenserver - Hydrogeologie. Zugriff: 01.08.2022.

⁵ Mosimann, T.; Frey, T.; Trute, P. (1999): Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 19 Jg. Nr. 4, S. 219f.

⁶ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS® Kartenserver - Klima und Klimawandel. Zugriff: 01.08.2022.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,36 ha. Somit werden maximal **0,27 ha** versiegelt. Im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes sind bereits Flächen im Umfang von etwa **0,25 ha** (teil-)versiegelt bzw. überbaut. Bei einer maximalen Versiegelung von 0,25 ha und einer bereits (teil-)versiegelten bzw. überbauten Fläche von 0,25 ha ergibt sich eine **maximale zusätzliche Versiegelung von 0,02 ha**. Durch diese zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung sind durch den Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in den neu versiegelten Bereichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Aufgrund des geringen Umfangs wird diese Beeinträchtigung nicht als erheblich eingestuft.

Alle weiteren Schutzgüter werden aufgrund der bestehenden Bebauung, des geringen Umfangs sowie des geringen Wirkradius der Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Bei beschleunigten Verfahren, die gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, gelten die Regelungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Durch folgende Maßnahmen werden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verringert:

- Als Maßnahme für das Landschaftsbild dürfen Einfriedungen nur in Form von Hecken oder nicht geschlossene Zäune errichtet werden.
- Die Blutbuche im westlichen Teil des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt.
- Pro angefangene 300 m² Baugrundstück muss ein Laubbaum gepflanzt werden.
- Die maximal zulässige Bauhöhe zur Vermeidung übermäßiger Gebäudehöhen und zur Einbindung in das bestehende Ortsbild liegt bei 66 m über NHN.
- Zur Anpassung an den Klimawandel und zur Stärkung der Artenvielfalt müssen Flachdächer extensiv begrünt werden.
- Für den Klimaschutz müssen 25% der Dachfläche mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren ausgestattet werden.
- Ebenfalls für den Klimaschutz ist die Verwendung fossiler Brennstoffe und die Verbrennung von Abfällen aller Art unzulässig.
- Zur Stärkung der Artenvielfalt müssen die nicht überbaubaren Flächen an den Straßen gärtnerisch gestaltet werden. Wasserundurchlässige Materialien sind außerhalb der Erschließungs- und Stellplatzflächen, Beeteinfassungen und Terrassennutzung nicht gestattet.

Artenschutzverträglichkeit

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

Nach § 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.

□ *Relevante Arten/Situation im Plangebiet*

Die Umgebung des Plangebietes ist ein durch bauliche Anlagen, menschliche Aktivitäten und Straßen vorbelasteter Raum. Auch das Plangebiet selbst ist durch menschliche Nutzung geprägt. Daher ist ein Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten, die als störungsunempfindlich und als siedlungstolerant einzustufen sind, wahrscheinlich.

Brutvögel: Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bieten geeignete Qualitäten für gehölzbrütende Vogelarten. Die Hecken/Gebüsche und sonstigen Strauchbestände in den Beeten weisen zu geringe Stamm-/ Astdurchmesser für Baumhöhlen auf, können aber dennoch von Freibrütern als Niststandort genutzt werden. Einzelne, größere Laubbäume (BHD > 30 cm) können auch als dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten dienen. Am Gebäude im zentralen Teil des Plangebietes können Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Siedlungslage ist die Präsenz von Hauskatzen anzunehmen, die insbesondere für bodenbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten.

Fledermäuse: Es wurden zwar keine Altbäume mit entsprechenden Quartiersqualitäten im Plangebiet festgestellt, allerdings können Fledermausquartiere, insbesondere in den nördlichen Gebäuden im Plangebiet, nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Andere Artengruppen: Vorkommen von anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Libellen, Amphibien oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der speziellen Lebensraumansprüche andererseits, nicht zu erwarten.

□ *Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

Eine Tötung oder Schädigung von Vögeln insbesondere von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern ist möglich, wenn im Zuge der Bauphase besetzte Niststätten durch Gehölzbeseitigungen oder Abriss- Sanierungs- und Neubauarbeiten betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen (Durchführung von Gehölzfällungen und Abriss-, Sanierungs- und Neubauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit), lassen sich Schädigungen von Vögeln vermeiden. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, lässt sich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überprüfen, ob Brutgelege oder Nestlinge betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Im Zuge des Gebäudeabrisses können auch Fledermäuse geschädigt werden. Durch die Durchführung der Arbeiten außerhalb der Quartierszeit oder einer Überprüfung betroffener Bereiche, kann die Schädigung von Individuen ebenfalls vermieden werden. Sollten Quartiersnutzungen gegeben sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet ist.

□ *Verbot der erheblichen Störung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

Während der Baumaßnahmen ist von einem temporär erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten betroffener Arten ist durch die in der direkten Umgebung vorhandenen ähnlichen Habitate (z. B. weitere Gärten bei angrenzenden Bebauungen) möglich.

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung auch nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Die siedlungstoleranten Vogel- und Fledermausarten, deren Vorkommen im Plangebiet angenommen werden kann, sind nicht stö-

rungsempfindlich. Weiterhin bleiben innerhalb des Plangebietes Freiflächen bestehen, die Potenziale für Niststandorte aufweisen. Demnach ist nach Beendigung der Bauphase nicht von einem dauerhaft erhöhten Störpotential der geplanten Nutzung auszugehen, was zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten führen würde.

- *Verbot des Verlustes der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG)*

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z. B. Storchenhorste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann grundsätzlich durch bauzeitliche Maßnahmen vermieden werden (s. o.). Gemäß Runge et al. (2010)⁷ ist ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, ein Ausweichen generell möglich. Da im näheren Umfeld nordöstlich des Plangebietes größere Gehölzbestände sowie weitere Hausgärten mit ähnlichen Habitatstrukturen wie im Plangebiet bestehen, ist dies für den vorliegenden Fall auch plausibel. Zudem sind die nichtüberbaubaren Flächen an den Straßen künftig gärtnerisch zu gestalten, wodurch erneut Lebensraum entstehen kann. Falls durch die Fällung der Bäume oder den Abriss der Gebäude dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten betroffen sind, sind vorher Ersatzniststätten bzw. Quartiershilfen im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Es ist anzunehmen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dann weiterhin erfüllt wird.

- *Fazit*

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Fällzeiten, Durchführung von Kontrollen und ggf. Anbringen von Ersatzlebensstätten) zu berücksichtigen.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächste FFH-Gebiet liegt circa 5 km östlich, das nächste EU-Vogelschutzgebiet befindet sich etwa 6 km südlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernungen und des geringen Wirkradius der Planung werden diese Gebiete nicht beeinträchtigt. Somit ist von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung auszugehen.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das nächste Landschaftsschutzgebiet „Rote Riede“ (LSG DH 74) beginnt rund 1,5 km östlich. Das nächste Naturschutzgebiet liegt etwa 5 km östlich. Aufgrund des geringen Wirkradius der Planung

⁷ Runge, H., M. Simon & T. Widdig (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz.

und da sich der Siedlungszusammenhang von Twistringen zwischen dem Plangebiet und diesen Schutzgebieten befindet, werden auch diese Gebiete durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Darstellungen der Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz (2008) – Karte 5 wird eine vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter angestrebt. Durch die festgesetzten Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen (s. o.), die künftig im Plangebiet gelten, wird sich diesem Ziel angenähert.

Im Landschaftsplan Twistringen (1997) sind keine konkreten Ziele für das Plangebiet verzeichnet.

5.11 Belange der Wirtschaft

Die Planung sieht die Schaffung von neuen Baugrundstücken für Mehrfamilienhäusern mit bis zu 50 Wohnungen vor. Damit werden indirekt auch die Belange der Wirtschaft sowie die Arbeitsplatzsituation gestärkt. Ebenso sind im Allgemeinen Wohngebiet kleinere Betriebe zulässig. Die Planung schafft somit auch neue Möglichkeiten für die Wirtschaft.

5.12 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Twistringen. Somit werden der Landwirtschaft mit der vorliegenden Planung keine Flächen entzogen. In westlicher Lage zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich in ca. 430 m Entfernung und nordöstlicher Lage zum Plangebiet. Aufgrund der bisherigen Nutzung und der umgebenden Siedlungsbereiche wird davon ausgegangen, dass von diesem landwirtschaftlichen Betrieb keine der Wohnnutzung entgegenstehenden Geruchsemissionen ausgehen. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zeitweise auftretenden Geruchsimmissionen werden für den ländlichen Bereich als normal eingestuft und sind im Plangebiet als Vorbelastung hinzunehmen.

5.13 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Netz der Wasserversorgung sowie an die Schmutzwasserentsorgung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen.

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an das Abwasserentsorgungsnetz des OOWV angeschlossen werden

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Diepholz. Die Anwohner der rückwärtig gelegenen Grundstücke im Plangebiet müssen ihre Abfallbehälter an die nächstliegende von den Abfuhrfahrzeugen befahrbare Straße zur Abfuhr bereitstellen. Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger. Das Plangebiet ist bereits an das Netz der Strom- und Gasversorgung angeschlossen.

Post- und Telekommunikationswesen

Das Plangebiet ist bereits an das Netz des Post- und Telekommunikationswesens angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand bereits gesichert

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Der nächstgelegene Hydrant Nr. 096074 kann nach Aussage des OOWV bei Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen.

5.14 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Das Plangebiet wird im Bestand bereits entwässert mit Ableitung in ein Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes. Es war zu prüfen, ob die im Rahmen der vorliegenden Planung festgesetzte GRZ von 0,5 + 50 % für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zu nennenswerten Auswirkungen bzgl. der Ableitung des Oberflächenwassers und der Dimensionierung des Rückhaltebeckens führt.

Die Fa. IDN verweist mit email vom 24.09.2023 auf Folgendes:

Die auch bisher schon bebauten Grundstücke des Bebauungsplanes sind durch die vorhandene Regenwasserkanalisation bereits erschlossen. Im Zuge der Bebauung des Areals sind entsprechende Entwässerungsanträge beim OOWV zu stellen. Gegebenenfalls sind neue Hausanschlüsse herzustellen. Die Entwässerung des gesamten Geltungsbereiches kann auch bei Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 ausschließlich über den vorhandenen Kanal DN500 in der Straße Topheide erfolgen. Der Regenwasserkanal in der Straße Topheide ist an das südlich gelegene Regenrückhaltebecken im Park "Obere Delme" angeschlossen. Die gedrosselte Ableitung in den Vorfluter ist damit sichergestellt. Um den durch die verdichtete Bebauung erhöhten Oberflächenwasserabfluss abzumildern, kann und sollte es angestrebt werden, Teilflächen im Bereich von Bodenaustauschmaßnahmen, zum Beispiel Stellplätze für Pkw, über eine oberflächennahe Versickerung zu entsorgen. Dies ist allerdings von der tatsächlichen späteren Bebauung und den sich daraus ergebenden Möglichkeiten abhängig und nicht zwingend erforderlich für die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 lässt jedoch für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen eine maximale Versiegelung von 0,75 zu. Damit muss auch mit einer größeren Menge an zurückzuhaltendem Oberflächenwasser zu rechnen sein. Diesbezüglich wurde folgende textliche Festsetzung ergänzt:

Oberflächenentwässerung

Eine ungedrosselte Einleitung in das Kanalnetz ist bis zu einem Versiegelungsgrad von 0,4 zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser weiterer Flächen (mit einem Versiegelungsgrad von über 0,4 und bis max. 0,75) ist zu versickern bzw. gedrosselt mit maximal 2l/s/ha in das Kanalnetz einzuleiten.

Für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c i.V.m. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Bodenaustausch bis zu einer Bodentiefe von 2,00 m durchzuführen. Der Bodenaustausch ist dabei auf die notwendigen Versickerungsflächen zu beschränken.

Nach durchgeführten Baugrunduntersuchungen durch die Fa. Umtec⁸ stehen auf dem Grundstück unter teils Oberboden und teils aufgefüllten Deckschichten zunächst wenig wasserdurchlässige feinsandige Schluffe ($k_f \sim 1 \times 10^{-8} \text{ m/s}$) und ab 1,2 m bis 1,7 m Tiefe lehmige Sande schwacher Durchlässigkeit ($k_f \sim 5 \times 10^{-8} \text{ m/s}$ bis $1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$) an. Ab etwa 2,0 m bis 2,2 m Tiefe lagern besser wasserdurchlässige, grundwasserführende, schwach schluffige Sande ($k_f \sim 5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$) an.

Eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser in den Schluffen und lehmigen Sanden im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A138 ist nach den Untersuchungen nicht ohne zusätzliche Maßnahmen möglich. Die Wasserdurchlässigkeit im Bereich von Versickerungsanlagen kann nur durch einen flächigen Austausch der Schluffe und lehmigen Sande bis auf die unterlagernden schwach schluffigen Sande verbessert werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung sichert dieses ab, der Boden wird oberhalb der vorgesehenen Flächen für die Versickerung auszutauschen sein.

5.15 Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist in der Örtlichkeit bereits gegeben. Die verkehrliche Haupterschließung kann über die Straße „Topheide“ erfolgen. Somit ist eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gegeben. Die Straße „Topheide“ ist ausreichend breit dimensioniert, um den durch die vorliegende Planung entstehenden Mehrverkehr aufnehmen zu können.

ÖPNV

An der südlich gelegenen Vechtaer Str. befindet sich in fußläufiger Entfernung die Bushaltestelle „Twistringen Gymnasium“, in südöstlicher Lage zum Plangebiet befindet sich an der Straße „Am Markt“ die Bushaltestelle „Grundschule Am Markt – Twistringen“. Mit Ausnahme der Buslinien 125, 158 sowie 163, welche nur die Bushaltestelle „Twistringen Gymnasium“ bedient, werden beide Bushaltestellen von den Buslinien 159, 161, 162, 163 angefahren.

Das Fahrtenangebot aller Linien ist nach Aussage des Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) mit Ausnahme der Linie 125 nur auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

E-Mobilität

An der Westerstraße sowie der Lindenstraße befinden sich mehrere öffentliche Ladestationen für Elektromobilität. Es wird an dieser Stelle jedoch auch darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Ladesäulen auf dem Privatgrundstück im Plangebiet zulässig ist, hierzu erfolgt ebenso der Verweis auf das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität. Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) trifft in § 6 Regelungen zu Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen. Demnach muss in einem Gebäude mit mehr als fünf Stellplätzen dafür gesorgt werden, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.

⁸ Umtec: Entwurf Bebauungsplan „Am Delmequell“ Wohnbebauung Topheide Twistringen. Kurzbericht zum Untergrundaufbau und zur Wasserdurchlässigkeit. Bremen, im Juni 2023

5.16 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurden überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{\text{häufig}}$)

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet von den Hochwasserereignissen 1) bis 3) in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

5.17 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Stärkung der Wohnfunktion kann auch den Belangen von Flüchtlingen und Asylbegehrenden zu Gute kommen.

5.18 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet liegt in einem ländlich geprägten Raum, sodass größere Grün- und Freiflächen in der Umgebung des Plangebietes vorhanden sind. Vorgesehen sind Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser. Die Schaffung von gemeinschaftlichen Grünanlagen wird auf Umsetzungsebene konkretisiert. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussagen hierzu treffen. Ein Defizit an Grün- und Freiflächen ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

5.19 Kampfmittel

Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst verwies darauf, dass eine vollständige Luftbildauswertung für das Plangebiet nicht vorliegt. Der Hinweis wurde von der Stadt Twistringen zur Kenntnis genommen. Von einer ergänzenden Luftbildauswertung sieht die Stadt Twistringen ab, da das Plangebiet bereits bebaut ist. Somit wird die Wahrscheinlichkeit eines Kampfmittelfundes als gering eingestuft.

5.20 Altlasten

Der Stadt Twistringen sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Diepholz zu benachrichtigen.

6 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Twistringen führt im Zuge dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 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. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

6.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In diesem Verfahrensschritt ging eine Stellungnahme ein, die die Frage der Entwässerung des Plangebietes thematisierte. Im Umfeld des Plangebietes würden bei Starkregenereignissen größere Seenplatten entstehen. Es wurde hinterfragt, ob die vorhandene Kanalisation ausreichend wäre zur Aufnahme von zusätzlichen Oberflächenwasser und ob in dem Plangebiet Tiefgaragen eingerichtet werden könnten. Hierzu liegen Aussagen des OOWV und der Fa. IDN vor, die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist möglich. Inwieweit dies mit den Planungen von Tiefgaragen kollidiert, stellt keinen Gegenstand der Bauleitplanung dar.

Weiterhin wurde in Gesprächen mit Bürgern das Einfügen der geplanten Bebauung bzgl. der Masse und Höhe hinterfragt, zudem Sorgen vor Verschattung geäußert. Es ist hier aber Zielsetzung der Stadt Twistringen, verdichtete Bebauung zu ermöglichen, auch um die Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen zu vermeiden. Im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsplanung wird sicherzustellen sein, dass unzulässige Verschattungseffekte nicht auftreten.

6.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme der Anwohnerschaft Luchtenburg / Topheide / Am Delmequell eingegangen.

Die Stellungnahme der Interessengemeinschaft bezog sich zunächst auf mögliche Altlasten im Plangebiet. Konkret Hinweise liegen der Stadt Twistringen diesbezüglich nicht vor, es wurde trotzdem auf einen „Hinweis“ auf der Planzeichnung verwiesen, auf dem der Umgang mit möglichen Altlasten dokumentiert ist.

Des Weiteren wurde angemerkt, dass eine verdichtete Bebauung mit Tiefgarage den Grundwasserverlauf verändern könnte. Die Frage der Errichtung einer Tiefgarage ist derzeit nicht abschließend geklärt, betrifft aber auch nicht die Ebene der Bauleitplanung.

Zu klären wäre außerdem, inwieweit Grundwassersenkungen die Nachbargebäude beschädigen könnten. Die Frage einer möglichen Grundwassersenkung wird nachgeordnet zur Bauleitplanung im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu prüfen sein.

Bezüglich des Artenschutzes wird auf konkrete Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der bestehenden Fledermauspopulation im Bereich der alten Fachwerkhalle hingewiesen. Hierzu verweist die Stadt Twistringen darauf, dass der Artenschutz „per se“ gilt, insofern sind zusätzliche textliche Festsetzungen nicht erforderlich, Ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz und zu den zu beachtenden Belangen bei der Baufeldfreimachung ist zudem bereits auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan enthalten

Es werden außerdem Bedenken bezüglich möglicher Beeinträchtigung der Lebensqualität der derzeitigen Bewohner durch die Verkehrs- und Parksituation. Der Mehrverkehr auf den öffentlichen Straßen wird hinzunehmen sein, die angrenzenden öffentlichen Straßen können diesen aufnehmen.

Befürchtete Wertminderungen anliegender Immobilien Grundstücksflächen können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht eingefordert werden, solange alle rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden,

Geäußert wird außerdem, dass es zu einer Überlastung durch die zu erwartende Park- und Verkehrssituation kommen könne und dass ein Konzept zum Schutz der Topheide vor dem Bauverkehr fehle. Auf der Baugenehmigungsebene werden ggf. auch Vorgaben zum Baustellenverkehr getroffen, eine ebenfalls eingeforderte Dokumentation des Zustandes Vorher-Nachher kann dabei ebenfalls zu dokumentieren sein. Auch dies stellt jedoch keinen Belang der hier vorliegenden Bauleitplanung dar und kann insofern auf dieser Planungsebene nicht geregelt werden.

6.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Seitens des Landkreises Diepholz, Fachdienst für Bauordnung und Städtebau, wurden redaktionelle Änderungen der textlichen Festsetzungen angeregt. Dem wurde gefolgt.

Auch wurde darauf hingewiesen, dass gemäß der textlichen Festsetzung überdachte Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig wären. Dies passe nicht zur Planungsintention die besagt, dass der Straßenraum möglichst sichtbar gehalten werden soll. Dem Hinweis wurde entsprochen, die textliche Festsetzung entsprechend angepasst.

Bei der örtlichen Bauvorschrift Nr.1 sollte weiterhin überlegt werden, ob für Wintergärten, Terrassenüberdachungen usw. Ausnahmen bzgl. der Dachbegrünung definiert werden können. Dem wurde gefolgt.

Ferner wurden redaktionelle Hinweise erbracht. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Vom OOWV wurde ausgeführt, dass die entstehenden Grundstücke an das Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden können. Weiterhin wurde auf die Schutzstreifentrasse und die Freihaltung von Schächten hingewiesen. Diese Hinweise sind nachgeordnet zur Bauleitplanung zu beachten.

Eine ungedrosselte Einleitung von Regenwasser in das Kanalnetz ist dem OOWV zufolge nur bis zu einem Versiegelungsgrad von 0,4 zulässig. Weiterer Oberflächenabfluss ist zu versickern oder kann nur gedrosselt in das Kanalnetz eingeleitet werden. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung wurde eine textliche Festsetzung in die Planung

aufgenommen, wonach das durch die darüber hinausgehende Versiegelung anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zu versickern oder zurückzuhalten und später gedrosselt der Kanalisation zuzuführen ist.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie verweist für Informationen zu den Bauverhältnissen auf den Nibis Kartenserver und weist darauf hin, dass dies keine geotechnische Erkundung und Untersuchung ersetzt. Zum Untergrundaufbau und zur Wasserdurchlässigkeit des Bodens im Plangebiet liegt zudem ein Kurzbericht durch die Fa. Umtec vor.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) verwies auf eine fehlende vollständige Gefahrenforschung mittels Luftbildauswertung und insofern auf das Bestehen eines allgemeinen Verdachtes. Der Hinweis wurde von der Stadt Twistringen zur Kenntnis genommen. Von einer ergänzenden Luftbildauswertung sieht die Stadt Twistringen jedoch ab, da das Plangebiet bereits bebaut ist. Somit wird die Wahrscheinlichkeit eines Kampfmittelfundes als gering eingestuft.

Der Verkehrsverband Bremen/ Niedersachsen wies darauf hin, dass die Bushaltestelle „Am Markt“ nicht im fußläufigen Einzugsbereich von maximal 750 m liegt. Außerdem ist das Fahrangebot aller Linien, mit Ausnahme der Linie 125, nur auf die Schülerbeförderung ausgerichtet. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um diese Aussagen ergänzt.

Die EWE Netz GmbH äußerte, dass Versorgungsleitungen sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden. Diese Leitungen dürfen durch das Vorhaben nicht beschädigt oder gestört werden. Im Falle einer Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen muss ein Versorgungstreifen von mindestens 2,2 m eingeplant werden.

Abschließend ergingen Hinweise zur Erschließungsplanung, die auf der Planungsebene zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

6.4 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht worden. Vom Landkreis Diepholz wurde jedoch auf die neue Fassung der Niedersächsische Bauordnung (NBauO), genauer auf § 47 Abs. 1 Satz 3 NBauO, hingewiesen. Diese Änderung der NBauO gilt seit dem 01.07.2024 und kann auch für das vorliegende Plangebiet (Bauvorhaben) Auswirkungen haben auf die Notwendigkeit der Errichtung von Stellplätzen.

7 Inhalte der Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird in dem Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem Allgemeinen Wohngebiet alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen würden zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen bzw. Emissionen führen und sich nicht in die geplanten Strukturen einpflegen. Der mit den getroffenen Festsetzungen erzielte Gebietscharakter entspricht der städtebaulichen Umgebung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine bestmögliche Ausnutzung des Plangebietes für die Schaffung weiteren Wohnraumes zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung des in § 17 für Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Orientierungswert für die GRZ von 0,4 wird mit dem starken Wohnraummangel und der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Twistringen begründet. An dieser Stelle wird ebenso darauf hingewiesen, dass es sich bei der GRZ von 0,4 in § 17 BauNVO lediglich um einen Orientierungswert handelt. Die GRZ II beläuft sich auf 0,75. Somit können 75 % der Grundstücksfläche durch das Hauptgebäude, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, versiegelt werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit 0,8 festgesetzt, wodurch das Baukörpervolumen gesteuert werden und die Errichtung von überdimensionalen Baukörpern, welche sich nicht in die städtebauliche Umgebung einfügen, verhindert werden.

In Orientierung an den Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 26 (100/35) „Obere Delme“ und den städtebaulichen Zielen der vorliegenden Planung wird im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/117) „Am Delmequell“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Dabei ist die Errichtung eines Staffelgeschosses möglich.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximale Gebäudehöhe mit 66,00 m über NHN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von 12,00 m entspricht. Die Gebäudehöhe wird festgesetzt, um ein Einfügen der Baukörper in die städtebauliche Umgebung sicherzustellen. Der obere Bezugspunkt ist der obere Punkt des Daches. Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO sowie Photovoltaik- und andere Solaranlagen dürfen die Gebäudehöhe um maximal 0,50 m überschreiten.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Dabei darf die Länge der genannten Hausformen maximal 50,00 m betragen. Die offene Bauweise ermöglicht, auch gerade vor dem Hintergrund des Wohnraummangels in der Stadt Twistringen, die bestmögliche Ausnutzung des Plangebietes zur Schaffung weiteren Wohnraumes.

Die Baugrenzen sind mit einem Abstand von jeweils 3,00 m zu den Straßen „Topheide“ und „Am Delmequell“ sowie zu der südlich angrenzenden Bebauung an der Straße „Luchtenburg“ festgesetzt. Im Plangebiet selbst gelten die in der NBauO festgelegten Grenzabstände zwischen den Grundstücken. Mit dieser Festsetzung wird es dem Investor ermöglicht, die Fläche des Plangebietes bestmöglich auszunutzen und dennoch durch die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Straßen ein geordnetes Straßenbild zu sichern.

7.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedungen der Grundstücke auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen im Sinne von § 12 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung wird zur Wahrung und Sicherstellung eines geordneten Straßen- und Siedlungsbildes sowie zur Sicherung der Sichtbeziehungen getroffen. Stellplätze dürfen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Erschließungsstraßen realisiert werden.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt Anpflanz- und Erhaltmaßnahmen insbesondere zum Schutz von Natur und Landschaft und aus Gründen des Klimaschutzes fest.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je angefangene 300 m² Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober – April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Silberweide	<i>Salix alba</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Lorbeerweide	<i>Salix pentandra</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Gem. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>		

Obstbäume: Apfel, Birne, Pflaume/Zwetschge, Süßkirsche in Sorten

Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist dieser artgleich zu ersetzen.

7.6 Photovoltaik- und andere Solaranlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind im Hinblick auf die Förderung von erneuerbaren Energien im Allgemeinen Wohngebiet die gesamten Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

Die Regelungen betreffen die Inhalte des Bebauungsplanes. Allerdings wird, sofern der Bauantrag bzw. die Baumitteilung nach dem Stichtag von § 32 NBauO für die Fläche eingeht, diese Festsetzung durch eine „härtere“ Regelung in der NBauO (s.u.) ersetzt. Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind demzufolge mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. Dies gilt, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3

- bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem 31. Dezember 2022,
- bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 und
- bei Gebäuden, die nicht unter die ersten Spiegelstriche fallen, nach dem 31. Dezember 2023

übermittelt wird.

7.7 Ausschluss fossiler Brennstoffe

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Energiewende wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB im Plangebiet festgesetzt, dass die Verwendung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl, Erdgas) in Verbrennungsanlagen sowie die Verbrennung von Abfällen aller Art nicht zulässig ist.

8 Örtliche Bauvorschriften

Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen in der Umgebung sollen im Zuge der weiteren angemessenen Gestaltung und Ortsbildpflege die ortsüblichen und ortsbildprägenden Gebäudestrukturen und Dachlandschaften als dominierende Gestaltelemente gesichert werden, es soll aber auch Raum für „moderne“ Bauformen geschaffen werden.

Dachgestaltung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm oder Pultdächern mit einer Dachneigung von 15°-55° zulässig.

Von der vorgeschriebenen Dachneigung kann abgewichen werden, sofern das Hauptdach begrünt wird.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §§ 12 und 14 BauNVO als Gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Bauliche Nebenanlagen (wie z.B. Garagen und Carports) mit einem Flachdach sind mit einem Gründach (extensive Grünsaatmischung) zu versehen.

Begründung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit bestehenden Siedlungsstrukturen in der Umgebung dessen. Die vorhandenen Gebäude in der unmittelbaren Umgebung sind überwiegend durch geneigte Dächer geprägt. Die vorliegende Planung hat eine geordnete Nachverdichtung, die Bewahrung des Siedlungscharakters und die Verhinderung von Nachbarschaftskonflikten zum Ziel, weshalb die Errichtung von Flachdächern im Plangebiet ausgeschlossen ist und eine Dachneigung vorgegeben wird. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Klimaanpassung kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abgewichen werden, sofern das Hauptdach begrünt wird.

Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in einer Höhe zwischen 0,80 m und 1,20 m zulässig. Es sind nur Hecken oder nicht geschlossene, transparente Zäune (ohne Verblender/Sichtschutzstreifen o.ä.) zulässig.

Begründung:

Neben der Gestaltung des Vorgartenbereiches übt ebenso die Einfriedungsart einen Einfluss auf die Wirkung des Straßen- und Siedlungsbildes aus. Aus diesem Grund sind nur Hecken oder nicht geschlossene, transparente Zäune (ohne Verblender/Sichtschutzstreifen o.ä.) zulässig. Um Sichtbeziehungen zu gewährleisten und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird für die Grundstückseinfriedung im nicht überbaubaren Bereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Höhe zwischen 0,80 m und 1,20 m zugelassen.

Gartengestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/Grünfläche anzulegen. Wasserundurchlässige Materialien wie Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Zufahrten und Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Ausgenommen hiervon sind Geh-, Fahr- und Stellplatzflächen.

Begründung:

Die Vorgartengestaltung hat eine enorme und wesentliche Einflussnahme auf das städtebauliche Straßen- und Siedlungsbild. Um dieses möglichst harmonisch zu gestalten und aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird vorgeschrieben, dass die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/Grünflächen anzulegen sind. Ferner wird aus ökologischen Gründen die Unzulässigkeit von wasserundurchlässigen Materialien wie Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze vorgeschrieben.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch

wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

9 Ergänzende Angaben

9.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 3.576 m² auf.

Allgemeines Wohngebiet	3.576 m ²
------------------------	----------------------

9.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:	30.01.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	09.02.2024
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB inkl. Bereitstellung im Internet und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	12.02.2024 – 15.03.2024
Beschluss über den geänderten Entwurf und die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Planung:	13.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Auslegungsbeschlusses	21.06.2024
Erneute öffentliche Auslegung inkl. Bereitstellung im Internet und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	24.06.2024 – 26.07.2024
Satzungsbeschluss durch den Rat	12.09.2024

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 26 (100/117) „Am Delmequell“ beigefügt.

Twistringen, den 23.09.2024

gez. J. Bley

Bürgermeister