

STADT TWISTRINGEN

Landkreis Diepholz



Bebauungsplan Nr. 26 – (100/94)

„Ehemalige Hutfabrik, Oberbecker Straße“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Oktober 2018



NWP

Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1

Postfach 3867

Telefon 0441/9 71 74-0

www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

26121 Oldenburg

26028 Oldenburg

Telefax 0441/9 71 74-73

info@nwp-ol.de

INHALT

| | | |
|---|--|-----------|
| TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | | 3 |
| 1 | RECHTSGRUNDLAGEN..... | 3 |
| 2 | ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG | 3 |
| 3 | RAHMENBEDINGUNGEN | 5 |
| 3.1 | Geltungsbereich | 5 |
| 3.2 | Planungsrahmenbedingungen | 5 |
| 4 | ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME | 6 |
| 5 | ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN | 6 |
| 6 | GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG..... | 6 |
| 6.1 | Belange des Verkehrs..... | 6 |
| 6.2 | Immissionen | 7 |
| 6.2.1 | Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes/Artenschutz | 7 |
| 6.2.1.1 | Biotopschutz..... | 7 |
| 6.2.1.2 | Artenschutz | 7 |
| 6.2.1.3 | Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung | 8 |
| 6.3 | Oberflächenentwässerung | 9 |
| 6.4 | Abwägungsergebnis..... | 10 |
| 7 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES..... | 10 |
| 7.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 7.2 | Baugrenzen, Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen | 10 |
| 7.3 | Nebenanlagen und Garagen..... | 10 |
| 7.4 | Private Grünfläche | 11 |
| 8 | VER- UND ENTSORGUNG, ALTLASTEN | 11 |
| 9. | STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN | 12 |
| 10 | HINWEISE | 12 |
| 11 | VERFAHREN..... | 12 |

TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen für diese Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

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

in der jeweils geltenden Fassung.

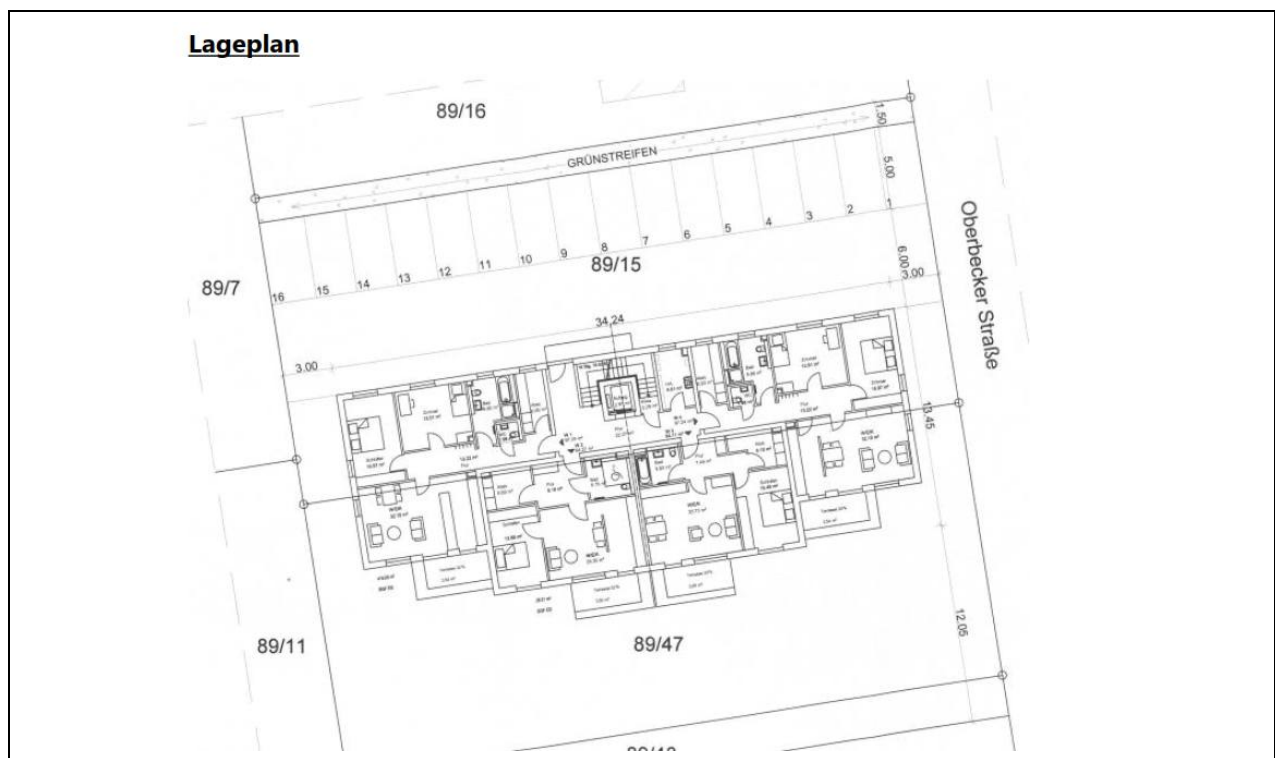
2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Bereich der Oberbecker Straße Hausnummer 3 (ehemalige Hutfabrik) plant ein Investor die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten. Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss und einem leicht geneigten Dach. Es sollen Wohneinheiten in einer Größenordnung zwischen 60 und 100 m² entstehen.

Das Gebäude soll durch eine optimale Nord-Süd-Ausrichtung über optimale Lichtverhältnisse verfügen. Auf der Südseite verfügen alle Wohnungen über eine Terrasse bzw. Balkon/Dachterrasse.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Oberbecker Straße im Norden des Grundstücks. Dort werden auch die erforderlichen Stellplätze angeordnet. Die Zufahrt und Stellplätze sollen mit Rasengittersteinen ausgeführt werden.

Die konkrete Planung für das Plangebiet sieht folgt aus:





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

Da innerhalb der Stadt Twistingen der Bedarf an der Schaffung von Wohnungen unterschiedlicher Größenordnung vorhanden ist, steht die Stadt der Planung positiv gegenüber und hat die Aufnahme des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

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

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

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat die Aufstellung des Bebauungsplans 26 - (100/94) am 18.05.2017 beschlossen.

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums. Der Geltungsbereich betrifft die Flurstücke 89/15 und 89/47 der Flur 16 der Gemarkung Twistringen sowie einen Teilbereich der Oberbecker Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.727 m².

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Stadtgebiet wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

3.2 Planungsrahmenbedingungen

Ziele der Raumordnung

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

Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

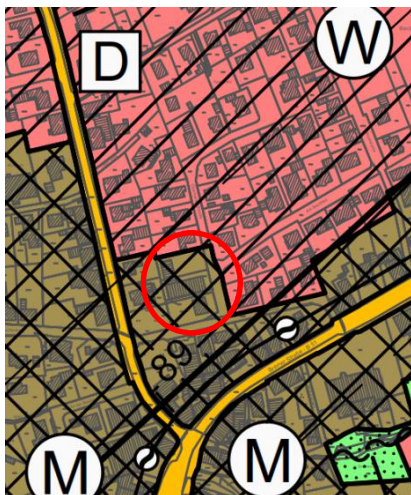
Weiterhin ist die Stadt Twistringen als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar:





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

4 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Twistringen umgeben von bebauten Bereichen. Das Grundstück selber wurde in der Vergangenheit bis zum Jahr 2004 als Hutfabrik gewerblich genutzt, später als Lager und Verteilgebäude von Hilfsgütern. Aktuell wird das Gebäude nicht genutzt.

5 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN

Auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nicht verzichtet.

Diese fand im Rahmen einer Unterrichtung am 05.04.2018 im Rathaus der Stadt Twistringen statt. Es war ein Bürger anwesend. Dieser legte Wert auf eine Eingrünung des Plangebietes zur Nachbarschaft. Dieses ist in der Planung vorgesehen.

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

Private Stellungnahmen sind in diesem Zusammenhang nicht eingegangen. .

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von einigen Leitungsträgern auf Versorgungsleitungen im Plangebiet hingewiesen. Diese befinden sich nach Kenntnisstand innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Oberbecker Straße. Übrige Leitungen wie z. B. auch die Hausanschlussleitungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsantrages für das Vorhaben zu beachten.

In diesem Zusammenhang ist auch die schadlose Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers nachzuweisen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist weiterhin eine historische Recherche über mögliche Altlasten im Plangebiet aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung durchzuführen.

Ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb des bergbaurechtlichen Erlaubnis-Bewilligungsfeldes „Ridderade-Ost“ der Wintershall Holding GmbH wurde auf die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde weiterhin um einen Hinweis auf den Anschluss an den ÖPNV ergänzt.

6 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

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

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

6.1 Belange des Verkehrs

Straßen

Das Plangebiet ist über die Oberbecker Straße erschlossen. Änderungen für die Erschließungssituation sind nicht vorgesehen.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Twistringen, Markt“, welche von der Schulbuslinie 159, 161 und 162 montags-freitags bedient wird.

6.2 Immissionen

Verkehrslärm / Gewerbelärm

Das Plangebiet befindet sich in ausreichender Entfernung zu lärmintensiven Gewerbebetrieben oder Verkehrswegen. Insofern ist hier nicht von einer unzulässigen Immissionssituation auszugehen.

6.2.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes/Artenschutz

6.2.1.1 Biotopschutz

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiete ist im Osten das FFH-Gebiet „Geestmoor und Klosterbachtal“ in ca. 4,4 km Entfernung, weitere Gebieten liegen in noch größerer Entfernung zum Plangebiet wie das FFH-Gebiet „Wietingsmoor“ mit dem das EU-Vogelschutzgebiet „Diepholzer Moorniederung“ in über 6 km Entfernung.

Aufgrund der großen Entfernung wird nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die FFH-Gebiete und das Vogelschutzgebiet ausgegangen.

Auch sonstige Schutzgebiete und geschützte Objekte sind im Plangebiet nicht ausgebildet.

6.2.1.2 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

□ Situation im Plangebiet

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).¹ Für Fledermäuse (alle Arten gemäß EU-FFH-Richtlinie streng geschützt) geeignete Strukturen für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten könnten an den bestehenden Gebäuden vorhanden sein. Europäische Vogelarten (alle freilebenden Arten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt) könnten ebenfalls an den Gebäuden sowie in den Hecken und den (wenigen) Bäumen brüten. Weitere relevante Tier- oder Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

□ Auswirkungen der Planung

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten,
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten,
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)²: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind³, liegt ein Verstoß gegen*

¹ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

² in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

³ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.



1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

Im Plangebiet befinden sich keine Großgehölze, jedoch abgängiger Gebäudebestand. Schwalbennester sind nicht vorhanden, aufgrund von teilweise zerstörten Fensterscheiben, fehlenden Dachfenstern und sonstigen Gebäudeöffnungen und Spalten ist jedoch ein Fledermausvorkommen nicht auszuschließen. So können die Gebäude als Sommer- und Zwischenquartier, aber eventuell auch als Winterquartier, genutzt werden.

Vor Abriss- oder Umbauarbeiten ist deshalb zu prüfen, ob eine aktuelle Quartiersnutzung durch Fledermäuse (Winterquartier, Wochenstube, Tagesversteck, Balzquartier) oder Vögel (Nester, Höhlen, Dachböden, Dachüberstände o. ä.) besteht. Besteht eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte, ist mit den Arbeiten zu warten, bis die Quartiersfunktion nicht mehr besteht (z.B. Verlassen des Balzquartiers) und es sind vor Beginn der Arbeiten Ersatzhabitats (z.B. Fledermauskästen, Fledermaus-Dachziegel) an geeigneten Stellen anzubringen (cef-Maßnahme⁴). Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (auch ggf. durch Ersatzhabitats) aufrechterhalten, liegt ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht vor.

Fazit:

Artenschutzrechtliche Belange können vermieden werden und stehen der Planung nicht entgegen.

6.2.1.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 26 – (100/94) „Ehemalige Hutfabrik, Oberbecker Straße“ wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Er erfüllt die Maßstäbe zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“). Für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Bestandsbeschreibung wird die Bestandsituation (Februar 2018) zu Grunde gelegt. Für die Eingriffsregelung sind die Rechtsverhältnisse (§ 34 BauGB) und die Bestandsausprägung relevant.

□ Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend durch das Hauptgebäude und den vorgelagerten Hof- und Stellplatzflächen bebaut und versiegelt. Die verbleibenden Freiflächen werden als Scherrasenflächen gepflegt.

⁴ Vorgezogene Maßnahme zur kontinuierlichen ökologischen Funktion

Im Übergang zu angrenzenden Nutzungen im Norden und Westen rahmen Hecken das Gebiet ein, wobei Lebensbäume und Efeu überwiegen.

Besondere Qualitäten für Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt liegen nicht vor.

Die Bodenfunktionen als Lebensraum und Lebensgrundlage, im Wasser- und Nährstoffkreislauf, als Speicher- und Puffermedium sowie als landwirtschaftliche Produktionsfläche bestehen bei Versiegelung nicht mehr. Unversiegelte Flächen sind lediglich im Randbereich des Gebäudes und des Stellplatzes vorhanden.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Niederschläge werden abgeleitet. Eine Funktion für die Grundwasserneubildung besteht nicht.

Twistringen liegt im atlantisch geprägten Klimabezirk mit milden Wintern und kühlen Sommern.

Für das Lokalklima sind die Flächennutzung und das Relief ausschlaggebend. Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet und ist gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen als Siedlungslage zu beurteilen. Kleinklimatisch ist somit von einem Siedungsklima auszugehen.

Der Änderungsbereich umfasst den zentralen Rand der Stadt Twistringen, der durch große Wohngebiete verschiedenen Alters geprägt ist. Im Umfeld überwiegt die Wohnnutzung, das Gebiet ist aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang von Twistringen und der bestehenden Bebauung sowie eingeschränkter Biotopwertigkeit von eingeschränkter Bedeutung.

□ Auswirkungen der Planung/ Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist bereits mit dem großen und kompakten Gebäude der ehemaligen Hutfabrik bebaut und ist planungsrechtlich als Gebiet gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) einzustufen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 1.529 m² auf.

Im Bestand ergibt sich mit dem Gebäude auf rd. 550 m² und Nebenanlagen/versiegelten Hof- und Stellplätzen von zusätzlich 315 m² bereits eine Gesamtversiegelung von etwa 865 m².

Geplant ist eine Wohnbebauung mit 11 Wohneinheiten und einer GRZ von 0,4, so dass mit einer Gesamtversiegelung für die Hauptnutzung und der Nebenanlagen von 60% auszugehen ist. Abzüglich einer umgebenden privaten Grünfläche von rund 170 m² zur Anlage einer einrahmenden Buchenhecke ist innerhalb der Wohngebietsfläche von 1.356 m² eine Versiegelung von rd. 814 m² anzunehmen.

Demnach ist gegenüber dem Bestand keine Erhöhung der Versiegelung zu prognostizieren.

Dementsprechend ist auch gegenüber der Bestandssituation keine Beeinträchtigungen der Biotop- und Lebensraumstrukturen, des Boden- und Wasserhaushaltes und des Ortsklimas zu erwarten.

Die Höhe der geplanten baulichen Anlage unterscheidet sich nicht erheblich von dem derzeitigen Gebäudebestand, insofern sind auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft bzw. das Ortsbild nicht zu erwarten.

Mit der Umnutzung dieses innerörtlichen Standortes wird planungsrechtlich gegenüber der Bestandssituation kein Eingriff vorbereitet.

Zudem gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.3 Oberflächenentwässerung

Durch die Planungen werden faktisch keine weiteren Flächen als Bestand versiegelt, so dass zusätzliche Anforderungen an die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers nicht ableitbar sind. Die Fläche der ehemaligen Hutfabrik entwässert in die städtische Kanalisation.



6.4 Abwägungsergebnis

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

7 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der in Kapitel 2 beschriebenen Planungsziele und aufgrund der Bestandssituation in der Umgebung wird für das Plangebiet überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da sie nicht zu den vorhandenen Strukturen passen.

Als Maß der baulichen Nutzung bzgl. der Grundflächenzahl (GRZ) der nach BauNVO maximal zulässige Wert von 0,4 festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung einer verdichteten Bebauung in zentraler Ortslage Rechnung getragen. Dieser Wert berücksichtigt auch die derzeit schon hohe Versiegelung in dem Plangebiet und in dessen Umgebung.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, was zum einen auch dem baulichen Bestand entspricht und zum anderen teilweise in der Nachbarschaft auch vorzufinden ist. Zur Vermeidung übermäßiger Höhen wurde als maximale Höhe baulicher Anlagen 11,50 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Der Dachfirst des jetzigen Gebäudes verfügt über Höhen von ca. 9,96 bzw. 10,16 m über Geländeoberkante (GOK), der Turm auf dem Gebäude über 12,85 m über GOK.

Daraus ist ableitbar, dass das geplante Wohngebäude etwas höher ausfallen wird als das Bestandsgebäude (ohne Turm). Es ist jedoch auch zu beachten, dass die geplante dritte Ebene kein Vollgeschoss darstellt. Es ist in südlicher und westlicher Richtung eingerückt, so dass die Folgen z. B. der Verschattung der westlich angrenzenden Grundstücke minimiert wurden. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsanforderungen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind einzuhalten.

In nördlicher Richtung treten Verschattungsfolgen weniger auf, da die nördliche Baugrenze in einem Abstand von ca. 8 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt wurde.

Die angrenzende Verkehrsfläche der Oberbecker Straße wurde bestandsgemäß in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der Erschließung des Plangebietes.

7.2 Baugrenzen, Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen

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

7.3 Nebenanlagen und Garagen

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

7.4 Private Grünfläche

Zur Eingrünung des Plangebietes ist die private Grünfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB dicht mit einer Buchenhecke zu bepflanzen und als Schnitthecke zu unterhalten. Zu verwenden ist Rotbuche - *Fagus sylvatica*, Heckenpflanzen, 2 x v., o.B., 150- 200 cm, einreihig, Pflanzabstand 30 cm.

8 VER- UND ENTSORGUNG, ALTLASTEN

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

| | |
|--|--|
| Wasserver-sorgung | Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband. |
| Löschwasser-versorgung | Der Löschwasserbedarf im Planungsgebiet beträgt nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt 405, des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e. V. 1.600 l pro Minute je Löschwasserbereich. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. |
| Gas- und Stromver-sorgung | Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die EWE Aktiengesellschaft, Betriebsabteilung Delmenhorst, die mit Strom durch die e-on avacon. |
| Abwasser-entsorgung | Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation. Aufgabenträger ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband. |
| Müllbeseitigung | Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH (AWG) des Landkreises Diepholz. |
| Oberflächen-entwässerung | Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Bestand durch Ableitung in die vorhandene Kanalisation. Im Rahmen der Baugenehmigungsebene wird für das Vorhaben die schadlose Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers nachzuweisen sein. |
| Altlasten / Altlastenver-dachtsfläche | Im Geltungsbereich des Planungsgebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (08/2018) keine erfassten Altablagerungen (ehemalige Deponien). Im Plangebiet befindet sich allerdings die Verdachtsfläche Nr. 251.042.5.909.0266. Der Eintrag als Verdachtsfläche ist bedingt durch langjährige gewerbliche Nutzungen der Fläche (u.a. als Hutfabrik). Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz hält es angesichts der geplanten sensiblen Wohnnutzung für geboten, dass der Planungs- bzw. Vorhabenträger für diese Verdachtsfläche die konkrete aktuelle Verdachtssituation betr. möglicher Altlasten durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) auf Grundlage einer historischen Recherche und Untersuchungen beurteilen lässt bzw. aufklärt. |



9. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 1.259 m ² |
| Private Grünfläche | 299 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 1.259 m ² |
| Gesamtfläche | 1.727 m² |

10 HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holz- und Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.
4. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnis-/Bewilligungsfeldes „Ridderade-Ost“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

11 VERFAHREN

| | |
|----------------------------|--|
| 18.05.2017 | Aufstellungsbeschluss |
| 20.06.2018 | Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung |
| 14.08.2018 – 14.09.2018 | Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB |
| 20.12.2018 | Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB |

Aufgestellt:



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

Oldenburg, den 19.12.2018

In Vertretung
gez. Wiesch
STADT TWISTRINGEN
Der Bürgermeister

Twistringen, den 20.12.2018

(LS)