

STADT TWISTRINGEN

Landkreis Diepholz



Bebauungsplan Nr. 26 – (100/106)

„Zwischen Bockstedter Straße, Post- und Hauptstraße“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Juni 2020

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



INHALT

1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
3	RAHMENBEDINGUNGEN	4
3.1	Geltungsbereich	4
3.2	Planungsrahmenbedingungen	4
4	ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME	6
5	ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	6
6	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....	7
6.1	Belange der Raumordnung und Landesplanung	7
6.2	Belange von Natur und Landschaft: Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000	7
6.2.1	Eingriffsregelung	7
6.2.2	Artenschutz	10
6.2.3	Natura 2000	12
6.3	Belange der Wasserwirtschaft	12
6.4	Belange des Klimaschutzes	12
6.5	Belange der Erschließung.....	13
6.6	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	13
6.7	Altlasten	14
6.8	Denkmalschutz.....	14
7	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	15
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	15
7.2	Baugrenze, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
7.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
9	HINWEISE	16
10	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	17
11	VERFAHREN.....	18

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 (NAGB-NatSchG),
- das Niedersächsische Straßengesetz (NStrG)

in der jeweils geltenden Fassung.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Twistringen hat die Absicht, durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes dem bestehenden Leerstand im zentralen Bereich des Ortsteils Heiligenloh an der Hauptstraße, zwischen der Bockstedter Straße und der Poststraße, entgegenzuwirken und den z.T. historischen Bestandsgebäuden einer neuen Nutzung zuzuführen. Zudem sollen Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude geschaffen sowie die Errichtung weiterer Gebäude im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Dazu bestehen zum einen für das östlich gelegene ehemalige „Bollweg-Gelände“ und zum anderen für den westlichen Teil des Geltungsbereiches Vorhabenkonzepte.

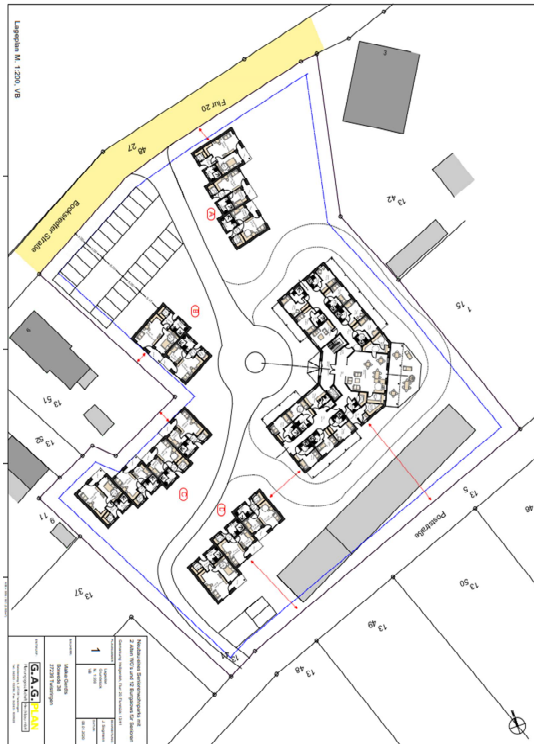


Abb. 1: Grundriss EG des Vorhabenkonzeptes des westlichen Teils des Geltungsbereiches

Im westlichen Geltungsbereich ist die Errichtung einer Wohnanlage für ältere Menschen geplant, die zwei Wohngemeinschaften (WGs) mit altengerechten Zimmern und Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume beinhaltet. Zudem sollen für das eigenständigere Wohnen weitere einzelne seniorengerechte Bungalows errichtet werden.

Auf dem östlich gelegenen ehemaligen „Bollweg-Gelände“ soll neben der Sanierung und Teilerneuerung des historischen Hauptgebäudes eine Erweiterung des Gebäudekomplexes realisiert werden. Zukünftig soll dem Gebäudekomplex neben einer Büro- und Wohnnutzung ein Gastronomie- und Kulturbereich, eine Seniorenpflege sowie eine Senioren WG zugeführt wurden. Zudem ist die Errichtung von zwei barrierefreien Wohnbungalows im hinteren Grundstücksbereich geplant.

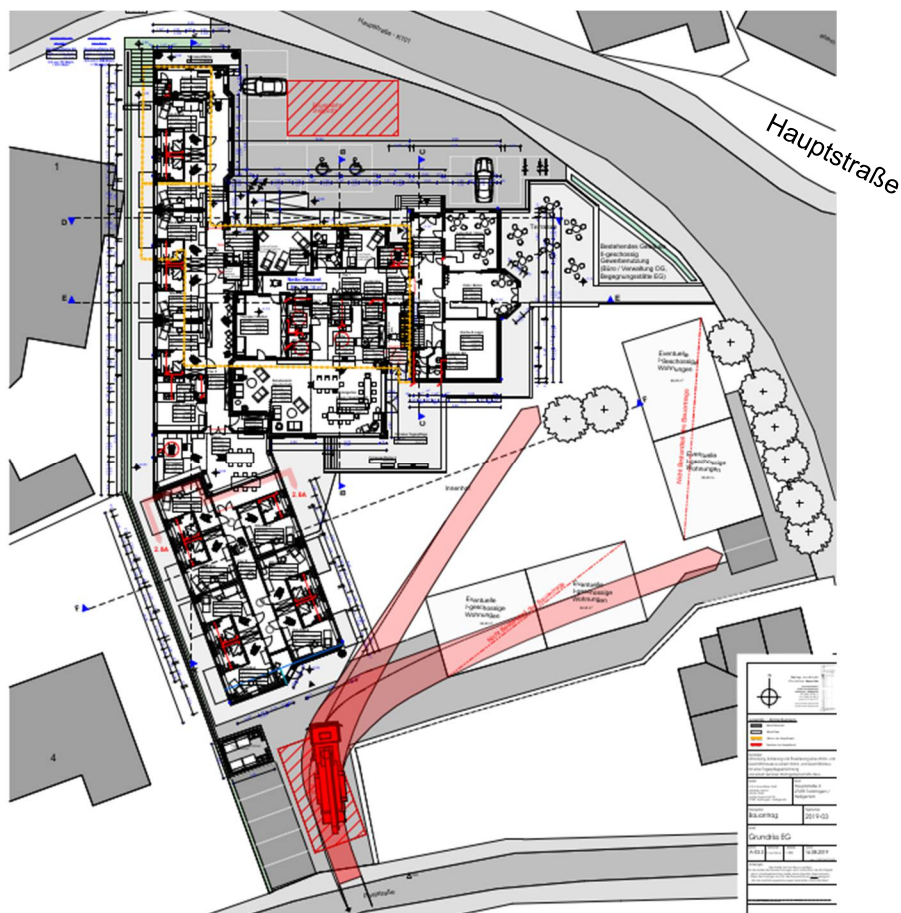


Abb. 2: Grundriss EG des Vorhabenkonzeptes des ehemaligen „Bollweg“-Geländes



Abb. 3: West- und Ostansicht des ehemaligen „Bollweg“-Geländes



Abb. 4: Nord- und Südansicht des ehemaligen „Bollweg“-Geländes

Aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Vorhaben bietet sich zur Umsetzung die Aufstellung eines gemeinsamen Bebauungsplanes an. Das Verfahren kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Es handelt sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/106) „Zwischen Bockstedter Straße, Post- und Hauptstraße“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs im Ortskern von Heiligenloh. Im Osten des Geltungsbereiches sind bereits Bestandsgebäude vorhanden, die derzeit jedoch größtenteils leer stehen. Der westliche Bereich des Plangebietes ist weitestgehend unbebaut und mit Bäumen bestanden.

Da die gesamte Grundfläche des Plangebietes gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 mit 7.079 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/106) „Zwischen

Bockstedter Straße, Post- und Hauptstraße“ als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann daher abgesehen werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung hat die Stadt Twistringen beschlossen, eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/106) nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB muss gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kein Umweltbericht angefertigt werden. Ein Ausgleich der Eingriffe ist in der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Mit der Realisierung dieser Vorhaben soll zukünftig sowohl dem Bedarf nach senioren-gerechtem Wohnen in unterschiedlichen Wohnformen als auch dem Bedarf an Tagespflege-einrichtungen gerecht werden. Zudem soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/106) dem bestehenden Leerstand der Bestandsgebäude entgegengewirkt und eine Belebung und Aufwertung des Ortskerns durch die Errichtung von sozio-kulturellen Ein-richtungen erzielt werden.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat die Aufstellung des Bebauungsplans 26 - (100/106) am 25.07.2019 beschlossen.

Das Plangebiet liegt südlich der Bockstedter Straße, westlich der Hauptstraße, nördlich der Poststraße und westlich der Straße „Zum Heiligenberg“ im Ortsteil Heiligenloh. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha. Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die genaue Lage im Stadtgebiet wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung er-sichtlich.

3.2 Planungsrahmenbedingungen

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

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

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2016 (RROP) stellt die Stadt Twistringen als Grundzentrum und somit als zentralen Ort dar. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im Ortskern des Stadtteils Heiligenloh gelegen, der als Fläche mit vorhandener Bebauung dargestellt ist. Nördlich des Plangebietes ist im RROP aus dem Jahr 2016 ein Vorranggebiet für einen regional bedeutsamen Wanderweg/Radweg dargestellt.

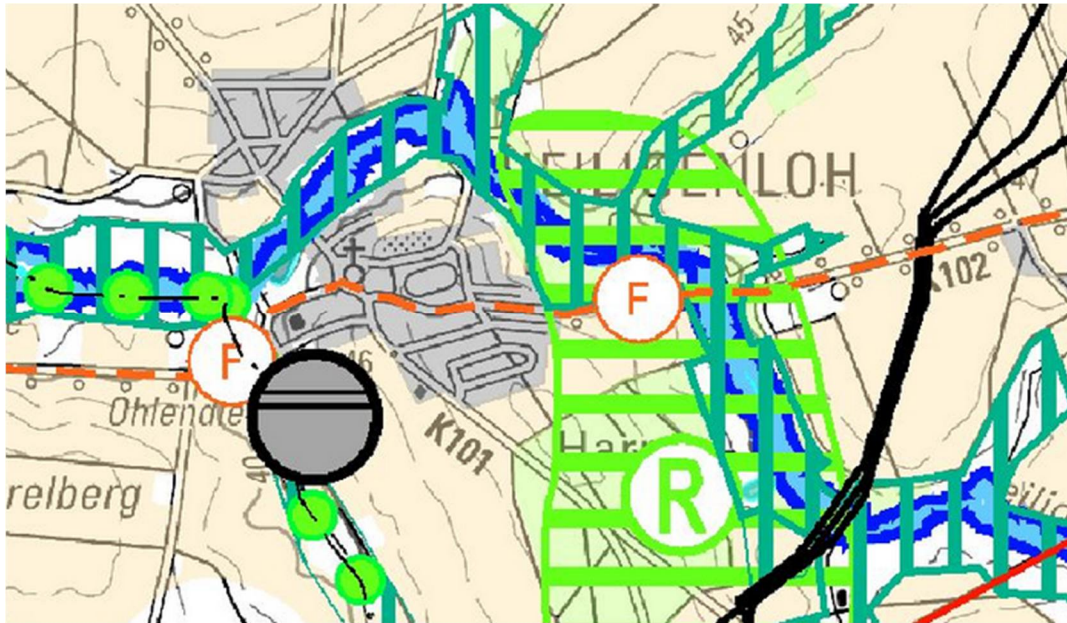


Abb. 5: Ausschnitt aus dem RROP Diepholz 2016

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen stellt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche dar. Südlich des Plangebietes grenzt eine Wohnbaufläche an. Nordöstlich und östlich des Geltungsbereiches sind weitere gemischte Bauflächen dargestellt. Nördlich des Plangebietes ist eine Fläche für Wald sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ dargestellt.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln, sodass der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung anzupassen ist. Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt, ist ein Änderungsverfahren nicht erforderlich.



Abb.6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen

Bebauungspläne

Für das Plangebiet sowie den angrenzenden Flächen besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

4 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Ortsteils Heiligenloh der Stadt Twistringen. Durch die bestehenden Erschließungsstraßen im Norden und Süden des Plangebietes, ist der Geltungsbereich bereits optimal erschlossen.

Der östliche Bereich des Plangebietes ist bereits im Süden mit Einfamilienhäusern und im Norden mit Wohnhäusern sowie einem leerstehenden Bestandsgebäude bebaut. Der westliche Bereich des Plangebietes ist, bis auf eine leerstehende Scheune im Süden, unbebaut. Die unbebaute Fläche stellt sich als Brachfläche mit Gräsern und Gehölzbestand dar. Zudem befindet sich im Südosten ein naturfernes Stillgewässer.

Im Westen grenzen Einfamilienhäuser sowie ein Solartechnikbetrieb an den Geltungsbereich an. Nördlich des Plangebietes sind die ehemalige Brennerei sowie ein leerstehenden Wohngebäude gelegen. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich kirchliche Einrichtungen, eine Gaststätte sowie eine Bank. Südöstlich des Geltungsbereiches ist ein Kindergarten gelegen. Südlich der Poststraße befinden sich weitere Einfamilienhäuser.

5 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stadt Twistringen führte gemäß §§ 3 und 4 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen durch.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen oder vorgebracht worden.

Seitens des Landkreises Diepholz wurde insbesondere auf die Einhaltung des Vermeidungsgrundsatzes (der Inanspruchnahme von Gehölzen) und die Maßgaben zum Artenschutz hingewiesen. Die Stadt Twistringen trifft jedoch keine weitergehenden Festsetzungen zum Erhalt von einzelnen Bäumen. Unter dem Aspekt, dass das Plangebiet nunmehr neu gestaltet werden soll, werden Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen nicht getroffen. Die Attraktivität des Baugebietes wird auch ohne eine explizite Festsetzung einzelner Bäume durch die Vorhabenträger gesichert werden. Es liegt bereits im Interesse der Vorhabenträger, ihre Bereiche mit ausreichend Grünstrukturen aufzuwerten. Ohne eine attraktive Freiraumgestaltung werden die geschaffenen Angebote insbesondere auch für Senioren kaum annehmbar sein, dies würde auch nicht der grünen Struktur Heiligenlohs insbesondere nördlich des Plangebietes entsprechen.

Die Regelungen zum Artenschutz gelten „per se“.

Weitere Hinweise betrafen Kenntnisse über Altlastverdachtsflächen aufgrund früherer gewerblicher Tätigkeiten in Teilen des Plangebietes. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz hält es aufgrund der zukünftig angestrebten sensiblen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet für geboten, dass der Planungs- bzw. Vorhabenträger für diese Verdachtsflächen die konkrete Verdachtssituationen betr. möglicher Altlasten durch einen Gutachter für Boden- und Grund- Wasserverunreinigungen bzw.

Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) auf Grundlage von historischen Recherchen und Untersuchungen beurteilen lässt bzw. aufklärt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.

Dies gilt auch für Aussagen zum Denkmalschutz. Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Ortskerns von Heiligenloh, z. T. in direkter Nachbarschaft zu einem frühgotischen Kirchenbau. Ferner handelt es sich bei dem Geltungsbereich um eine siedlungstopografisch günstige Lage im Randbereich der Heiligenloher Beeke. Es muss daher mit vor- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden im Zuge der geplanten Erdarbeiten gerechnet werden.

Weiterhin ergingen von mehreren Trägern der Ver- und Entsorgung Hinweise für die Erschließungsplanung.

6 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

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

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

6.1 Belange der Raumordnung und Landesplanung

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

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

6.2.1 Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 26 - (100/106) „Zwischen Bockstedter Straße, Post- und Hauptstraße“ wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind bei diesem Verfahren

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

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

Bestand

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

Zur Aufnahme der vorherrschenden Biotoptypen und Abschätzung des faunistischen Potentials fand im Oktober 2019 eine Begehung des Plangebietes statt. Das Plangebiet ist im aktuellen Bestand bereits teilweise bebaut. Im östlichen Plangebiet ist eine Baustelle (OX) eingerichtet. Der Oberboden wurde dort bereits großflächig abgetragen; Teile des nördlichen Gebäudes wurden abgerissen. Im Südosten und im zentralen Plangebiet befinden sich Wohnhäuser mit neuzeitlichen Ziergärten (OEL/PHZ). Die versiegelte Fläche auf der zentralen, südlichen Seite wird als Parkplatz (OVP) und Lagerfläche (OFL) genutzt. Der westliche Bereich unterlag ehemals einer gewerblichen Nutzung und stellt sich derzeit als Baustelle (OX) bzw. Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte dar (URF). Die Gebäude wurden zwar überwiegend abgerissen, allerdings sind noch mehrere Teilflächen durch Fundamente versiegelt. Auf der Fläche ist bereits eine großflächige Beseitigung von Gehölzen erfolgt. Der Gehölzschnitt sowie der Bauschutt befinden sich noch auf der Fläche. Im zentralen Plangebiet befinden sich vermutlich unterirdische Tanks. Im südlichen Bereich wurde eine Scheune noch nicht abgerissen. Im südwestlichen Plangebiet wurde ein großes naturfernes Stillgewässer (SXZ) angelegt. Das Stillgewässer ist mit einer Folie ausgelegt und weist sehr steile Ufer auf. Die Böschungsoberkante ist von jungen Gehölzen (HEA) gesäumt. Östlich des Stillgewässers sowie zentral auf dem ehemaligen Gewerbelände stehen fünf ältere Bäume (3 Linden, BHD 45-65 cm; 2 Eschen, BHD 50-65 cm).

Die Gebäude, Hausgärten, Ruderalbereiche und Gehölze bieten ubiquitären Vogel- und Fledermausarten (z. B. Meisen, Amsel, Buntspecht, Zwergfledermaus) geeignete Lebensraumpotentiale. Die jungen Gehölze bieten Potentiale für einjährig genutzte Vogelnester. Die Wohnhäuser und die Scheune können von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten genutzt werden. In den älteren Baumbeständen sind Baumhöhlen nicht auszuschließen, die als dauerhaft Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können. Im Zuge der Geländebegehung konnten zwar weder einjährig noch dauerhaft Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, gleichzeitig sind sie jedoch auch nicht auszuschließen. Bodenbrütende Vogelarten finden insbesondere innerhalb der Ruderalbereiche im westlichen Plangebiet Nistmöglichkeiten. Allerdings ist aufgrund der Siedlungslage die Präsenz durch Hauskatzen nicht auszuschließen, die insbesondere für bodenbrütende aber auch für gehölzbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten. Vorkommen von relevanten Säugetiere, Amphibien und Insekten sind im Plangebiet aufgrund der Habitatbedingungen nicht zu erwarten. Das naturferne Stillgewässer weist keine Qualitäten für Amphibien auf.

Im aktuellen Bestand unterliegt das gesamte Plangebiet bereits einer anthropogenen Nutzung. Teilflächen sind bereits versiegelt, so dass die Bodenfunktionen u. a. als Lebensraum und Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie als Speicher- und Puffermedium bereits stark beeinträchtigt sind. Im gesamten Plangebiet liegt der Bodentyp mittlere Pseudogley-Braunerde vor.¹ Der Bodentyp weist keine besondere Schutzwürdigkeit auf. Der Grundwasserflurstand liegt im Plangebiet bei > 2 m.² Der Grundwasserkörper „Hunte Lockergestein rechts“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird jedoch als schlecht bewertet.³ Das

¹ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

² NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie (HK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

³ NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als mittel angegeben. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 200 bis 250 mm/a.⁴ Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.⁵

Twistringen liegt in der klimaökologischen Region „Geest- und Bördebereich“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung“, und ist somit durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 700 mm.⁶ Durch die Lage im Siedlungsbereich liegen lokalklimatisch zwar Lasträume vor, allerdings wird das Lokalklima durch die das Dorf umschließenden landwirtschaftlichen Flächen und der Waldbestände bestimmt. Dabei wirken die landwirtschaftlichen Flächen und die Wälder in der Umgebung als klimatisch günstige Kalt- und Frischluftgebiete.

Das Landschaftsbild wird durch die angrenzenden Wohngebäude, der nördlich gelegenen Kirche und der nördlich und westlich gelegenen Waldbestände geprägt.

Auswirkungen der Planung

Durch die aktuelle Planung wird die anthropogen bereits stark geprägte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Unversiegelte Flächen werden neu versiegelt und es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie dem Schutzgut Boden. Neben den bereits beseitigten Gehölzen und Gebäuden werden weitere Bäume (u. a. auch ältere Bäume) durch die Planung gefällt bzw. Gebäude abgerissen. Bei diesen Beseitigungen sind vorhandene Vogelnester und Fledermausquartiere zu beachten (vgl. Pkt. 6.2.2 Artenschutz). Aufgrund der Naturferne und der Funktionslosigkeit des Stillgewässers im Plangebiet, wird hier keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser eingeräumt.

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bisher keinen Festsetzungen durch einen Bebauungsplan. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/106) wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (zzgl. Nebenanlagen). Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen „Poststraße“, „Bockstedter Straße“ und „Hauptstraße“. Sollten sich im Zuge der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu unterrichten.

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

⁴ NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

⁵ NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

⁶ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

6.2.2 Artenschutz

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

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

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

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

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

Sonstige Artgruppen

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

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

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

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

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

und sichergestellt werden, dass keine aktuell besetzten Vogelnester und Fledermausquartiere vorhanden sind.

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

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

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

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

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

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten gehölz- und gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten sowie Niststätten von bodenbrütenden Vogelarten betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester und Fledermausquartiere zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden Vogelarten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut (temporär genutzte Lebensstätten), so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Auch Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Für Vogelnester und Fledermausquartiere in/an Gebäuden und Gehölzen, die einer mehrjährigen Nutzung (langfristig bzw. regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten) unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Quartiersnutzung weiterhin ein Schutz. Auf Umsetzungsebene sollte daher durch eine fachgutachterliche Überprüfung sichergestellt werden, ob dauerhaft genutzte Fledermausquartiere oder Vogelnester durch die Planung betroffen sind. Sofern dauerhaft genutzte Fledermausquartiere zerstört werden, sind im räumlichen Zusammenhang in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere bzw. Ersatznester anzubringen, soweit nicht nachweislich hinreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen.

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

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen und einer Überprüfung durch eine fachkundige Person auf

einjährig und dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

6.2.3 Natura 2000

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

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

Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

- LSG: „Halligenloher Beeke und angrenzende Bachniederung“ (DH 00078): rd. 100 m nördlich und westlich
- NP: „Wildeshauser Geest“ (NDS 00012): unmittelbar nördlich und östlich angrenzend

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

6.3 Belange der Wasserwirtschaft

Die Oberflächenentwässerung im Bestand ist bereits gesichert. Mit der Planung sind keine relevanten Zusatzbelastungen verbunden. Die Belange der schadlosen Ableitung des mit der weiteren Versiegelung verbundenen zusätzlichen Oberflächenwassers sind im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen zu regeln. Gegebenenfalls erforderliche Rückhaltung ist auf den Freiflächen der Baugrundstücke möglich. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation.

6.4 Belange des Klimaschutzes

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

⇒ *Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*

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

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

⇒ *Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.*

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 26 – (100/106) widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Die Bauleitplanung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einem Anknüpfen an bestehende Siedlungsstrukturen. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sollen die beiden Vorhaben von altersgerechten Wohnen planungsrechtlich gesichert werden. Die vorliegende Planung soll dem bestehenden Bedarf nach altersgerechtem Wohnen im Ortsteil Heiligenloh zukünftig gerecht werden und steht somit mit den städtebaulichen Zielen und Entwicklungen der Stadt Twistringen im Einklang. Zudem gewährleisten die Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzungen ein Einfügen in die vorhandenen Bebauungsstrukturen. Des Weiteren findet durch Nachnutzung des Bestandsgebäudes des ehemaligen „Bollweg“-Geländes zur Umsetzung der Vorhaben eine Neuversiegelung der Flächen nur in einem geringen Umfang statt.

6.5 Belange der Erschließung

Das Plangebiet liegt zwischen den Erschließungsstraßen „Bockstedter Straße“ im Norden und der „Poststraße“ im Süden. Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist demnach zukünftig gesichert.

Zudem ist in ca. 450 m Entfernung fußläufig die Bushaltestelle „Heiligenloh (Twistringen) Schule“ gelegen. Die Bushaltestelle wird von der Buslinie 161 bedient, die zum Schulzentrum in Twistringen führt.

6.6 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Lärmimmissionen

Die Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Wohnstraßen der Bockstedter Straße im Norden und der Poststraße im Süden, sowie der Hauptstraße im Osten sind gering, sodass Überschreitungen von Lärmrichtwerten im Bereich des Plangebietes zukünftig nicht zu erwarten sind.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Betriebsstandort eines Solartechnikbetriebes mit Nebenanlagen. Da es sich hierbei nicht um einen Produktionsstandort handelt, sind relevante gewerbliche Lärmimmissionen nicht zu erwarten.

Geruchsimmissionen

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

6.7 Altlasten

Nach dem NIBIS Kartenserver, letzter Zugriff am 18.10.2019, befinden sich keine Alt-ablagerungen oder Rüstungsaltpasten innerhalb des Geltungsbereiches.

Im Plangebiet befinden sich allerdings drei Altlastenverdachtsflächen. Unter den Adressen Bockstedter Str. 3, 5, 7, 9, 11 (mit Zum Heiligenberg 1), Poststraße 4 und Hauptstraße 1 sind aufgrund gewerblicher Nutzung Verdachtsflächen gelistet. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz hält es aufgrund der zukünftig angestrebten sensiblen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet für geboten, dass der Planungs- bzw. Vorhabenträger für diese Verdachtsflächen die konkrete Verdachtssituationen betr. möglicher Altlasten durch einen Gutachter für Boden- und Grund- Wasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) auf Grundlage von historischen Recherchen und Untersuchungen beurteilen lässt bzw. aufklärt.

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

6.8 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Ortskerns von Heiligenloh, z. T. in direkter Nachbarschaft zu einem frühgotischen Kirchenbau. Ferner handelt es sich bei dem Geltungsbereich um eine siedlungstopografisch günstige Lage im Randbereich der Heiligenloher Beeke. Es muss daher mit vor- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden und deren Zerstörung im Zuge der geplanten Erdarbeiten gerechnet werden. Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Mit folgenden Auflagen muss gerechnet werden:

- Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), ist sobald wie möglich, mindestens aber 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde stattfinden kann.
- Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Ldkr. Diepholz sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu richten.
- Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnloser, schwenkbarer Grabenschaufel zu erfolgen.
- Die unter Pkt. 1 genannten Erdarbeiten sind von einer qualifizierten Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/In) zu begleiten, damit ggf. auftretende Bodenfunde sofort erkannt sowie wissenschaftlich dokumentiert und gesichert werden können.
- Die Beauftragung der qualifizierten Fachkraft ist im Vorfeld der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

- Die Kosten für die fachgerechte archäologische Begleitung, Dokumentation und Bergung evtl. auftretender Funde und Befunde sowie die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für den Maschineneinsatz sind gem. § 6 Abs. 3 NDSchG vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.
- Ungeachtet der vorstehenden Nebenbestimmungen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. §14 NDSchG in Verbindung mit § 35 NDSchG bei Nichtbeachtung.

7 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 genannten städtebaulichen Ziele getroffen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige bauliche Nutzung des Plangebietes zu schaffen, wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. In der vorliegenden Planung sind zur Realisierung der geplanten Vorhaben insbesondere die sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen zulässig.

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

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

Um zudem ein optimales Einfügen in die Umgebungsstrukturen zu gewährleisten und gleichzeitig eine höhere Dichte im Plangebiet zu erzielen, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. In Anlehnung an die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird die Firsthöhe der Gebäude auf 12,0 m begrenzt. Untere Bezugsebene ist dabei die Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, gemessen in der Straßenmitte, im rechten Winkel zum Gebäude.

7.2 Baugrenze, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Abstand der Baugrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den benachbarten Grundstücken wird mit 3 m festgesetzt. Zukünftig wird so eine adäquate Grundstücksausnutzung ermöglicht sowie ein ausreichender Abstand zu den umliegenden Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet.

Zur Sicherung eines großzügigen öffentlichen Raumes im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen erfolgt ein Ausschluss von Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gemäß § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen

In der vorliegenden Planung wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB pro 300 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Gehölzartenauswahl zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Durch eine adäquate Bepflanzung des Plangebietes soll zukünftig eine gestalterische und städtebauliche Aufwertung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes in der zentralen Ortslage erzielt und die Wohnqualität am Standort erhöht werden.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

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

9 HINWEISE

Denkmalschutz

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

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagerungen

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

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Planung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

10 ERGÄNZENDE ANGABEN

Geltungsbereich

22.226 m²

Allgemeines Wohngebiet

17.698 m²

Öffentliche Verkehrsfläche

4.528 m²

11 VERFAHREN

25.07.2019	Aufstellungsbeschluss
27.03.2020	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
14.04. – 15.05.2020	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
15.07.2020	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Aufgestellt:



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

Oldenburg, den 14.07.2020

STADT TWISTRINGEN
Der Bürgermeister

Twistringen, den 15.07.2020

gez. J. Bley

L.S.

(Siegel)