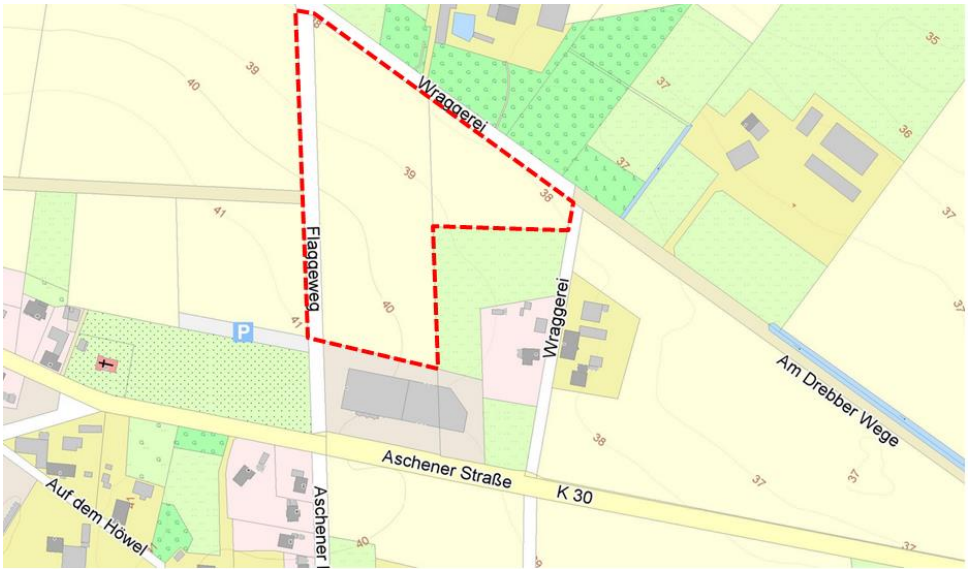
Stadt Diepholz

Landkreis Diepholz

Begründung + Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 5a „Flaggeweg II“



Bildquelle: LGLN 2015

Stand: Satzungsbeschluss

Im Auftrag:

Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

A Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung 2
2 Verfahren und Planungsgrundlagen 2
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange 4
3.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) 6
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) 6
3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) 6
3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) 7
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) 7
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB) 7
3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) 8
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) 12
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) 15
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr.10 BauGB) 16
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr.11 BauGB) 16
3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr.12 BauGB) 16
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr.13 BauGB) 17
4 Inhalte des Bebauungsplans 17
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 17
4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen 20
4.3 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren 21

B Umweltbericht

1 Einleitung 23
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 23
3 Prognose 32
4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 33
5 Planungsalternativen 34
6 Zusätzliche Angaben 34
7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 34

C Zusammenfassende Erklärung 36

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Mit der vorliegenden Planaufstellung in der Stadt Diepholz, Ortsteil Aschen wird ein Gewerbegebiet mit rd. 30.860 m² Größe bereitgestellt. Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt seit Langem als gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Ziel

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, die weitere bauliche Entwicklung eines kunststoffverarbeitenden Betriebes am Standort abzusichern. Der Betrieb hat in den letzten Jahren sein derzeit verfügbares Gelände an der Kreisstraße vollständig bebaut und in Nutzung genommen.

Für die Errichtung einer weiteren Halle sind in nördliche Richtung auf dem Gelände neue Baurechte erforderlich. Der Betrieb hat die zur Planung anstehenden Flächen in seinem Eigentum und will mit der beantragten Planung seine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auch über die nächsten Jahre absichern.

2 Verfahren und Planungsgrundlagen

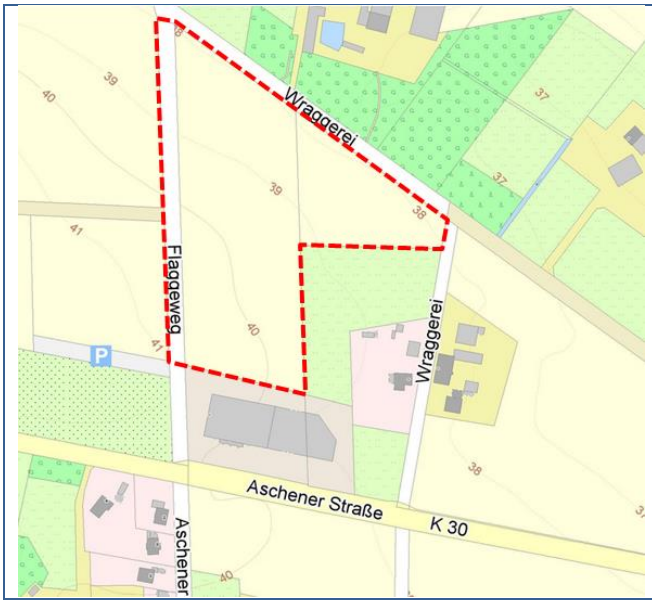
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a *„Flaggeweg II“* beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt nördlich der Kreisstraße 30 (*Aschener Straße*). Die Fläche grenzt nördlich und nordöstlich an das bestehende Gewerbegebiet „Flaggeweg“ in Aschen an. Die Flächen des Plangebietes sind unbebaut. Das Plangebiet ist 30.860 m² groß.

Abb 1 Begrenzung des Plangebietes



Es wird folgendermaßen begrenzt:

- Westlich durch die westliche Grenze des Flurstücks 138/1 (*Flaggeweg*);
- Südlich durch die nördliche Grenze des Flurstücks 101/4 (bestehendes Gewerbegebiet);
- Östlich durch die westlichen Grenzen des Flurstücks 97/5 sowie 131/1 (*Wraggerei*);
- Nördlich durch die südliche Grenze des Flurstücks 137/2 (*Wraggerei*);

Im Einzelnen umfasst das Gebiet des Bebauungsplanes die Flurstücke 101/3 und 87/6 sowie 181/1 (*Flaggeweg)* tlw. der Flur 10, Gemarkung Aschen. Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Land – LROP

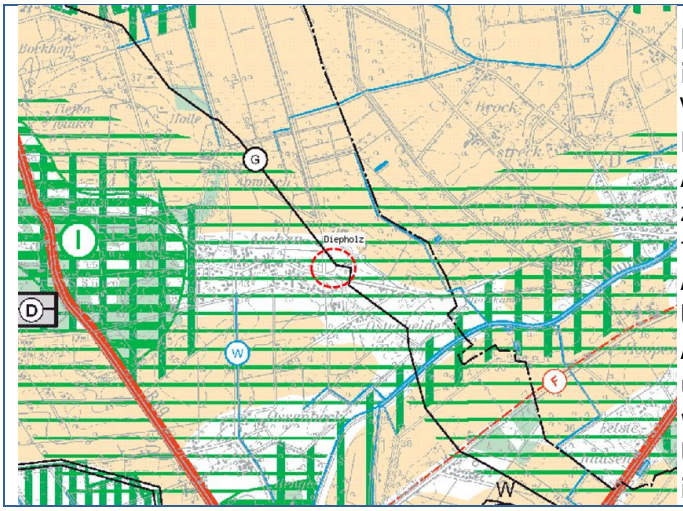
Die im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen formulierten Ziele stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Das Landesraumordnungsprogramm trifft mit seinen Zielvorgaben keine feinteiligen standortbezogenen Aussagen innerhalb einer Stadt. Dieses obliegt der Planungshoheit einer Kommune. Das LROP fordert unter anderem eine „Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung“ auch durch die „Erschließung von Standortpotentialen und von

Kompetenzfeldern“[1]. Die Weiterentwicklung eines vorhandenen Betriebes (Gewerbebestandspflege) steht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des LROP.

Kreis – RROP

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz[2] weist die Stadt Diepholz als Mittelzentrum aus. Die Stadt wird als Standort mit den Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, sowie von Arbeitsstätten benannt. Die Ausweisung der Gewerbefläche trägt einen wichtigen Teil zur Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsstätten bei. Dies entspricht den Forderungen des RROP, Arbeitsstätten sowohl weiterzuentwickeln, als auch durch neue zu ergänzen und dabei die Standort- und Lagevorteile im Landkreis Diepholz zur Schaffung neuer Arbeitsplätze zu nutzen[3]. Die regionale Raumordnung zeigt keine gegenteiligen Ziele für das Projekt oder den gewählten Standort.

Abb 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz (RROP)[4]

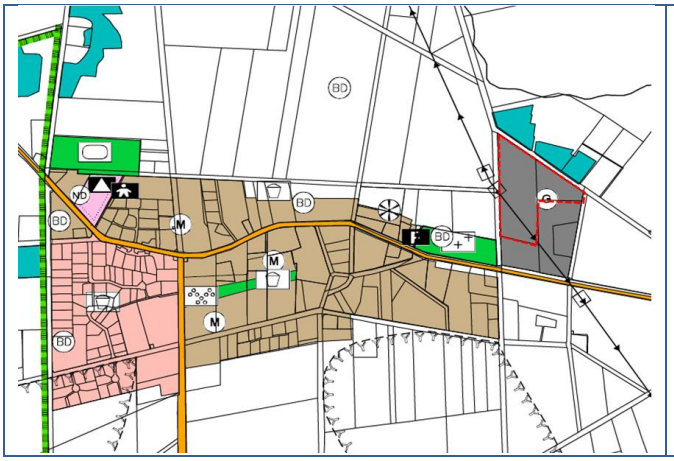


Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb eines großräumigen Vorsorgegebietes für die Erholung. Der Belang war im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Entwicklung eines Gewerbegebietes von besonderer Bedeutung für die Abwägung (2000). Es wurden damals bereits unterschiedliche Standorte in Aschen einer Eignungsprüfung unterzogen. Der bestehende Standort wies dabei die höchste Eignung zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Ortsteil auf.

Stadt – FNP

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Die Sicherung der Fläche für gewerbliche Entwicklungen ist im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2000 erfolgt. Ihr war die Prüfung unterschiedlicher Standortqualitäten im Ortsteil Aschen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung des Ortsteiles vorausgegangen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Diepholz 2010



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar (Abb. 3). Im Gebiet verläuft als nachrichtliche Übernahme eine unterirdische Leitungstrasse (Gas). Nördlich schließen Waldflächen an das Gebiet an (grün). Westlich der gewerblichen Bauflächen befindet sich der Friedhof (hellgrün). Im weiteren südwestlichen Umgebungsbereich des Ortsteiles Aschen finden sich gemischte Bauflächen (braun).

1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), 2008 mit Aktualisierung aus dem Jahr 2012; Ziele zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes (1.1), Nr. 5
2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Diepholz, 2004
3 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Diepholz, 2004, Kapitel 3.1 – Gewerbliche Wirtschaft und Fremdenverkehr (C 01, D 01)
4 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Diepholz, 2004

Gültiges Baurecht

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan.

Angrenzender Bebauungsplan

Südlich bzw. östlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 5 *„Flaggeweg“*, (rechtsgültig seit 2000). Dieser weist die Flächen als Gewerbegebiet (GE) aus (siehe Abb. 4). Auf der unmittelbar südlich angrenzenden Fläche sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.7 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1.4 bei einer maximal zweigeschossigen (II) und abweichenden Bauweise (a) festgesetzt. Im östlich davon liegenden kleineren Bauteppich (langjährige Bestandsnutzung) liegen die Nutzungsziffern bei einer GRZ von 0.6 und einer GFZ von 1.2 etwas niedriger.

Durch das Gewerbegebiet (GE) verläuft eine nachrichtlich übernommene überörtliche unterirdische Leitung (Hochdruckgasleitung) mit Schutzstreifen. Ebenso wird das Gebiet von einer Richtfunktrasse gequert. Sowohl die Festsetzungen wie auch die Schutzbestimmungen der Leitungen werden bei der anstehenden Planung berücksichtigt.

Abb 4 Auszug aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5 „Flaggeweg“



Des Weiteren sind im Plan randlich private Grünflächen festgesetzt, für die entweder ein Erhaltungsgebot vorhandener wichtiger Strukturen oder ein Pflanzgebot infolge der damalig erforderlichen Kompensationsmaßnahmen besteht.
Mit überplant wurde ein Teil des *Flaggewegs* als öffentliche Verkehrsfläche. Damit wurde die ordnungsgemäße Anbindung des Gebietes an die *Aschener Straße* (K 30) sichergestellt.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

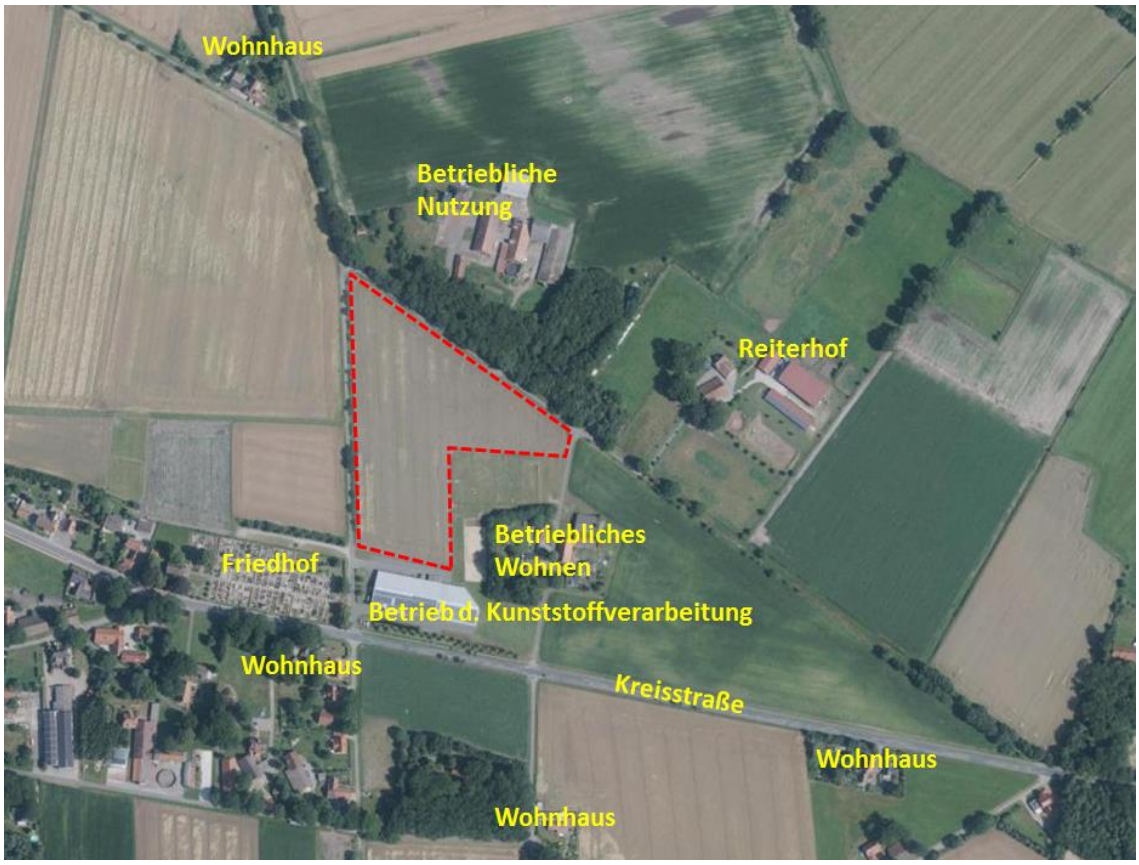
Bestand

Das Plangebiet grenzt nördlich an den vorhandenen kunststoffverarbeitenden Betrieb an. Die Fläche wird vollständig als Ackerfläche genutzt (Abb. 5). Nördlich und östlich vom Plangebiet befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen, die mit Betriebsleiterwohnungen versehen sind. Nordöstlich liegt ein Reiterhof. Westlich des *Flaggewegs* schließt der Friedhof an.

Planung und Bedarf

Der vorhandene Betrieb an der Kreisstraße benötigt für seine weitere betriebliche Entwicklung erneut ein größeres Produktionsgebäude. Auf dem derzeitigen Areal sind die baulichen Möglichkeiten erschöpft. Um auch mittelfristig für weitere bauliche Erfordernisse und Lagerflächen ausreichende Flächenkapazitäten vorzuhalten, wird die gesamte noch vorhandene Fläche des Betriebes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und baurechtlich beordnet. Die vorhandenen städtebaulichen Regelungen und Nutzungsziffern des Bebauungsplanes Nr. 5 aus dem Jahr 2000 haben sich bewährt und werden im Grundsatz nun auch auf den nördlichen Flächen weitergeführt.

Abb 5 Umgebungsnutzung



Quelle: Luftbild der Stadt

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt:

Abb 6 Berührte Belange zum Bebauungsplan Nr. 5 a in der Übersicht

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	X
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Belange nicht berührt

3.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Geplant ist die Weiterentwicklung eines Gewerbegebietes. Insoweit ist zu prüfen, ob sich Wohnnutzungen im direkten Umfeld befinden, für die der Schutzanspruch entsprechend dem Regelwerk sicherzustellen ist.

Betriebsbezogenes Wohnen / Immissionen

Östlich vom Plangebiet liegt ein Wohnhaus. Es enthält auch betriebliche Nutzungen und wurde bereits 2000 als Gewerbegebiet (GE) entsprechend überplant. Damit ist dieses Wohnen als betriebsbezogenes Wohnen zu werten.

Nördlich der Straße *Wraggerei* liegt in mindestens 110 m Entfernung zum Plangebiet (kürzeste Distanz) ein Wohnhaus innerhalb einer ehemaligen Hofstelle, die gewerblich umgenutzt wurde. Bereits im Rahmen des Änderungsverfahrens im Jahr 2000 konnte festgestellt werden, das sich damit Nutzungskonflikte mit dem geplanten Gewerbegebiet nicht ergeben. Auch heute hat sich die Situation nicht verändert, die nördlich gelegene Gesamtanlage wird wesentlich gewerblich genutzt. Insoweit ist das dortige Wohnen weiterhin als betriebsbezogenes Wohnen zu werten.

In der Summe der Vorbedingungen ist davon auszugehen (siehe Umweltbericht), dass ein besonderes Regelungserfordernis im Sinne einer Emissionskontingentierung für das geplante Gewerbegebiet nicht erforderlich wird. Bereits bei der Auswahl der Flächen im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Diepholz war die immissionsschutzrechtlich weitgehend uneingeschränkte Lage der Fläche ein wichtiges Auswahlkriterium.

Immissionsschutz / Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einer durch Landwirtschaft geprägten Gegend und grenzt im Westen unmittelbar an landwirtschaftlich genutzt Flächen an. Im weiteren Umfeld liegen landwirtschaftliche Betriebe (*Wraggerei* Nr. 2 – in rd. 120 m Abstand) sowie ein Reiterhof (*Am Drebberschen Wege* 1 – in rd. 160 m Abstand). Typische Beeinträchtigung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Art der Nutzungen und der Entfernung keine nachteiligen oder wesentlichen Beeinträchtigungen des Gewerbegebietes oder betriebsbezogenen Wohnens durch landwirtschaftliche Gerüche ausgehen. Die bisher gültigen Gewerbegebietsregelungen liegen näher an diesen Hofstellen und insoweit ist für die nun vorgenommene Planung kein weiteres Regelungserfordernis erkennbar. Auch umgekehrt ergeben sich keine Hinweise, dass der landwirtschaftliche Hof oder der Reiterhof in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt sind (siehe dazu auch die Abwägung zur Eingabe des Landkreises unter Kapitel 3.8 – Landwirtschaft).

Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit der Planung gewahrt. Erhebliche oder unverträgliche Beeinträchtigungen für die umliegenden Anwohner und Betriebe wie auch für die zukünftigen Nutzer des Plangebiets können auf Ebene der Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Die Belange sind berücksichtigt

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Wohnnutzungen sind in Gewerbegebieten, mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, unzulässig. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden daher durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen nicht berührt.

3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

In Gewerbegebieten sind regelmäßig bei Bedarf auch Anlagen für sportliche Zwecke zulässig; ausnahmsweise können auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Es besteht demnach grundsätzlich die Möglichkeit, dass sich entsprechende Einrichtungen innerhalb des Gewerbegebietes ansiedeln. Für den Ortsteil Aschen ist hier jedoch aktuell kein Bedarf zu erkennen.

3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Das Plangebiet schließt nördlich an die bereits entwickelte Gewerbefläche des Bebauungsplans Nr. 5 „Flaggeweg" an. Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt damit zur Weiterentwicklung eines bereits etablierten Gewerbestandorts bei, der von (Wohn-)Bebauung und anderen empfindlichen Nutzungen frei ist. Das Entstehen neuer Belastungen durch die Inanspruchnahme zusätzlicher Gebiete wird damit im Rahmen der Möglichkeiten minimiert und auf einen Standort konzentriert. Die getroffenen Festsetzungen, etwa die Abstände der Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen oder das Maß der baulichen Nutzung, orientieren sich zudem an den Ausweisungen der Bestandsgebiete. Dies trägt zur Entstehung eines einheitlichen Gebietscharakters bei. Die Belange insbesondere der Fortentwicklung des Ortsteiles Aschen werden berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Baukultur

Im Umfeld des Plangebiets ist das Vorkommen von Denkmälern und baukulturell wertvollen Strukturen nicht bekannt. Das Ortsbild ist durch die unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbeflächen vorgeprägt. Die Belange der Baukultur und des Ortsbildes werden nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege

Mit Schreiben vom 13.07.2016 teilt das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Hannover mit, dass innerhalb des Plangebietes 1992 bei der systematischen Begehung einer im Bau befindlichen Gastrasse vorgeschichtliche Keramikscherben entdeckt wurden. Mit weiteren Funden oder sogar Befunden einer vorgeschichtlichen Siedlung oder eines Bestattungsplatzes muss gerechnet werden. Ferner liegt das Plangebiet lediglich 100 - 300 m entfernt zu einer heute eingeebneten Gruppe aus mindestens vier, vermutlich bronzezeitlichen Grabhügeln und zweier hochmittelalterlichen Münzhortfunde.

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.

Dies bedeutet, dass der Beginn sämtlicher Erdarbeiten mindestens 4 Wochen vorher schriftlich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Diepholz sowie dem Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover anzuzeigen sind. Der Bodenabtrag soll möglichst schonend erfolgen, wobei dem Fachpersonal der Denkmalschutzbehörden Gelegenheit zur Begleitung gegeben wird. Damit kann festgestellt werden, ob in den jeweils zu Bebauung anstehenden Bereichen im Plangebiet archäologische Objekte vorfindlich sind. Auf der Planzeichnung wird dieser Hinweis eingetragen.

Dem Vorschlag des Landesamtes im Interesse der Planungssicherheit bereits im Vorfeld der Baumaßnahmen ein Suchschnittraster mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Ausmaß archäologische Bodendenkmale betroffen sind, wird nicht gefolgt. (Hierbei wird in mehreren Suchgräben von 4 m Breite, der Oberboden bis auf den anstehenden Boden abgezogen. Der Abstand der Suchgräben zueinander sollte dabei nicht mehr als 20 m betragen.) Derzeit besteht nur für einen Teil des Plangebietes das Erfordernis eines Hallenneubaus sowie der Anlage von zwei Regenrückhaltebereichen, die Bodenbewegungen im Gebiet erfordern. Der Aufwand für ein aktuelles Suchschnittraster des gesamten Gebietes wird vor diesem Hintergrund als hoch bewertet.

Ungeachtet dieses Vorgehens gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. § 14 NDSchG). Der Hinweis ist bereits auf der Planzeichnung enthalten.

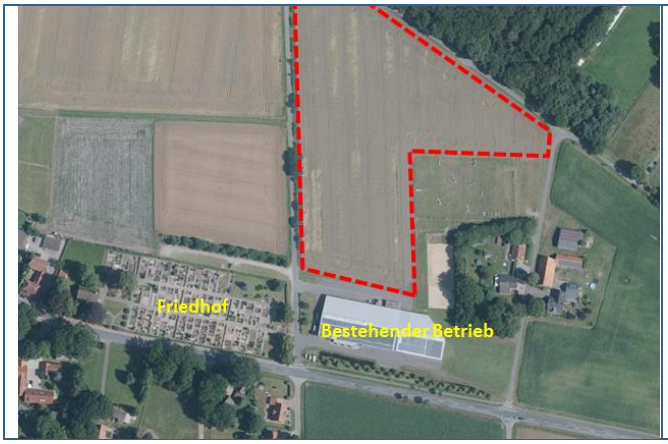
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Friedhof

Südwestlich vom Plangebiet befindet sich der Friedhof Aschen. Der Friedhof ist eingegrünt und geschützt. Der ev.- lutherische Kirchenkreisverband teilt mit Schreiben vom 21.07.2016 mit, dass auch bei der weiteren Nutzung der Gewerbefläche gewährleistet werden sollte, dass zukünftigen Nutzungskonflikten gegebenenfalls durch Auflagen und Beschränkungen der Immissionen von Betrieben begegnet werden sollte.

Bereits bei der früheren Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan waren die Belange betrachtet und in die Abwägung eingestellt worden. Es ergab sich kein Nutzungskonflikt. Die Planung war genehmigungsfähig. Auch die konkrete Entwicklung der Fläche entlang der Kreisstraße mit einem Bebauungsplan erforderte keine Einschränkungen des geplanten Gewerbes und des dortigen Betriebes.

Abb 7 Lage des bestehenden Betriebes zum Friedhof



Die nun zur Planung anstehenden Flächen liegen nordöstlich vom Friedhof und sind damit weiter entfernt, als der Bestand. Zugleich entsteht durch die vorhandene Baumreihe entlang des *Flaggeweg*s eine räumliche Abgrenzung.

Eine eigenständige immissionsschutzrechtliche Festsetzung (Einschränkung) für das nun geplante Gewerbegebiet wird in Abwägung der Häufigkeit von Bestattungen im Ortsteil Aschen und vor dem Hintergrund einer gelebten respektvollen Umgangs innerhalb einer dörflichen Kultur auch weiterhin nicht für erforderlich erachtet. Zudem handelt es sich im vorliegenden Planfall um eine gewerbliche Entwicklung für die Ortslage Aschen und nicht um einen allgemeinen überörtlichen Gewerbestandort. Auch der dörfliche Zusammenhang hat in der Vergangenheit gewährleistet, dass im Gebot der Rücksichtnahme bei Trauerfeiern und Bestattungen keine Nutzungskonflikte entstanden sind.

Allerdings wird der Bitte des Kirchenkreisamtes insoweit entsprochen, als auf dem Plan folgender Hinweis neu eingefügt wird. – Südwestlich vom Plangebiet befindet sich der Friedhof Aschen. Im Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und zur Sicherstellung eines pietätvollen Umganges mit Trauernden dürfen betriebliche Vorgänge im Gewerbegebiet (z.B. Fahrbewegungen, Lärmentwicklungen), die Feierlichkeiten in der Zeit der Begräbnisse nicht stören.

3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Grundlage für die nachfolgenden Abwägungen stellt der Umweltbericht, Teil B dieser Begründung dar. In diesem wird offengelegt, in welchem Maße Veränderungen für den Naturhaushalt zu erwarten sind.

- **Schutzgüter – Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)**

Tiere / Pflanzen

Die Planung kann Habitate von wild lebenden Tieren und Pflanzen beeinträchtigen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden hierbei jedoch nicht berührt. Die derzeitigen ökologischen Funktionen im Plangebiet sind infolge der benachbarten Nutzungen (Gewerbe, Reitanlagen, Kreisstraße) eingeschränkt.

Die Fläche des Plangebietes wird - bis auf den bereits bestehenden *Flaggeweg* sowie die umliegenden Grabenflächen – derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Überformung des Plangebiets ist infolge der Planung möglich. Aufgrund der landwirtschaftlich intensiven Nutzung werden vornehmlich Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant.

Mit Blick auf den speziellen Artenschutz ist festzustellen, dass ein Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten im Gebiet nicht bekannt ist. Verbotstatbestände werden nicht berührt.

Boden

Durch Bebauung und Versiegelung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Die Stadt Diepholz ist um einen sparsamen Umgang mit dem Boden bemüht. Die Flächenentwicklung erfolgt, da die Flächenreserven für den vorhandenen Betrieb vollständig erschöpft sind. Es werden ausschließlich Flächen in Anspruch genommen, die bereits seit langem dafür vorgesehen und zurückgehalten wurden und die der Voraussicht nach in einem mittleren Zeithorizont vom Betrieb benötigt werden. Die übergeordneten städtischen gewerblichen Interessen – die Schaffung benötigter gewerblicher Bauflächen im Zuge einer Gewerbebestandspflege – wird an dieser Stelle den verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorangestellt.

Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird durch die Planung verändert. Zum Ausgleich dieses Defizits werden zwei Regenrückhaltebereiche im Plangebiet angelegt, die dies weitgehend kompensieren und anfallendes Oberflächenwasser durch eine gedrosselte Einleitung der Vorflut und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuführen (siehe hierzu Kapitel 3.12).

Luft / Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Eine Verringerung z. B. der zulässigen GRZ zur Abmilderung dieser Effekte ist für eine bestmögliche Nutzbarkeit des Gewerbegebiets nicht zielführend. Da die Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung weder überörtlich wirksam ist, noch eine sonstige Erheblichkeit aufweist, überwiegt das Interesse der Gemeinde, neue gewerbliche Bauflächen auszuweisen

Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die Überplanung findet eine Veränderung des Landschaftsbildes statt. In der bislang offenen Landschaft wird eine Bebauung ermöglicht. Dies ist jedoch in der Umgebung des Plangebiets nicht durch Planungsalternativen zu verhindern. Städtebauliches Ziel der Stadt ist es, die vorgehaltenen Bauflächen auch für die erforderlichen gewerblichen Entwicklungen anbieten zu können. Alternativflächen ohne jeglichen (potentiellen) Schutzanspruch finden sich in Aschen nicht. Daher wird das städtische Ziel der Nutzung dieser vorhandenen Flächen höher gewichtet, als der Erhalt der landschaftlichen Eigenart an dieser Stelle des Stadtgebietes. Eine Vorbelastung liegt durch die im Bebauungsplan Nr. 5 „Flaggeweg" ausgewiesenen Flächen und die gewerbliche Nutzung bereits vor.

Vermeidung / Minimierung / Ausgleich

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen besteht und auch im Falle einer Verlagerung vergleichbare oder sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären.

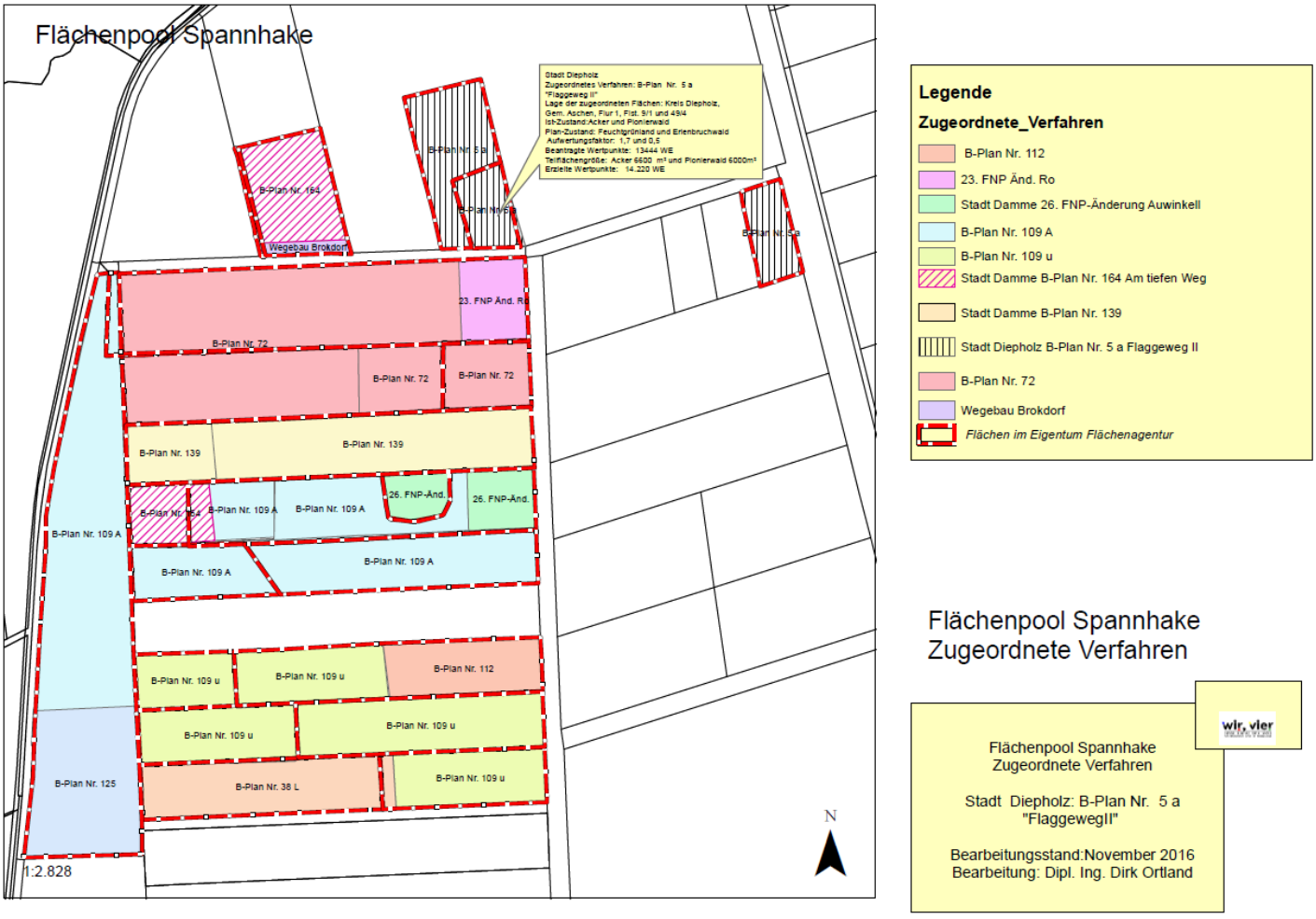
Der Eingriff wird minimiert,

- indem nur Ackerbiotope mit einer nur durchschnittlichen ökologischen Bedeutung genutzt werden;
- indem die Regenrückhaltung innerhalb des Plangebiets durch naturnah gestaltete Regenrückhaltebereiche (Erdbecken) erfolgt; der Funktionsverlust des natürlichen Wasserhaushalts kann hierdurch kompensiert werden
- indem randliche Bepflanzungen bei den naturnahen Rückhaltungen vorgesehen werden, wodurch neue Habitate für Tiere und Pflanzen entstehen können. darstellen.

Es verbleibt dennoch ein Wertedefizit infolge der Planung, so dass entsprechend der Gesetzeslage ein **Ausgleich** für den Eingriff in Natur und Landschaft gefunden wird. Eine genaue Bilanzierung des Eingriffs ist im Umweltbericht erfolgt. Nach Realisierung der Planung kann sich auf Ebene der konkreten Bebauungsplanung trotz Minimierungsmaßnahmen ein **Wertverlust von insgesamt 13.444 Wertpunkten** ergeben. Ein höherer Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist nicht zielführend, da gewerbliche Bauflächen verloren gehen. Insofern werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes gewählt.

Die erforderlichen Kompensationsleistungen können im **Flächenpool des Städtequartetts** vom Vorhabenträger abgelöst werden. Vorgesehen wird eine Fläche in der Gemeinde Aschen, Flur 1, Flurstück 9/1 und 49/4. Hier wird der vorhandene Acker (6.600 m²) und Pionierwald (6.000m²) in ein Feuchtgrünland mit Erlenbruchwald entwickelt. Damit lassen sich die gesamten erforderlichen 13.444 Wertpunkte ablösen.

Abb 8 Übersicht über den Flächenpool des Städtequartetts und die Lage der Kompensationsbereiche für den vorliegenden Bebauungsplan (schwarz schraffiert)



- **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung** (§1 (6) Nr. 7 b BauGB)

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

- **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen** (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Immissionsschutz

Bei den durch das Planvorhaben ausgelösten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärm) sowie mögliche Beeinträchtigungen durch zwei landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld. Beeinträchtigungen treten jedoch infolge der Entfernungen und Nutzungen nicht auf.

Schutz der Erholung

Das Plangebiet ist im RROP als Vorsorgegebiet für die Erholung ausgewiesen. Dies umfasst auch die bebauten Bereiche von Aschen, als auch das entlang der Kreisstraße bestehende Gewerbegebiet. Eine Einschränkung der grundsätzlichen Erholungsfunktion im Ortsteil Aschen ist in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5a nicht zu erwarten. Dem Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld kommt keine besondere Bedeutung für die Erholungsstruktur der Stadt zu (z. B. in Form regional bedeutsamer Wanderwege o. ä.), weshalb dieser Belang der Planung nicht entgegensteht.

- **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter** (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind ggf. im Bereich archäologischer Bodenfunde möglich. Es werden bei Baumaßnahmen vorsorgende Regelungen (Anzeigepflicht, Genehmigungspflicht) berücksichtigt, die negative Auswirkungen verhindern.

- **Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern** (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB)

Die Ausweisung als Gewerbegebiet lässt keine über die hier zulässigen Maße hinausgehenden Emissionen erwarten. Es sind solche Nutzungen möglich, die „nicht erheblich belästigend" sind (§ 8 BauNVO). Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt. Im Zuge der internen Gebietserschließung kann ein Anschluss an das Kanalnetz der Stadt vorgenommen werden. Im Übrigen kommt das entsprechende Fachrecht bei gewerblichen Abfällen oder Abwässern zur Anwendung.

- **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie** (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

- **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts** (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)

Der Landschaftsplan der Stadt Diepholz trifft keine besonderen Aussagen zum Plangebiet.

- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union** (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen** (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Fazit

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

■ Wirtschaft

Lokale Wirtschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt einen wichtigen Schritt zum Schutz und zur Förderung der lokalen Wirtschaft der Stadt Diepholz dar. Grundsätzlich dient der Standort den gewerblichen Erfordernissen des Ortsteiles Aschen. Die Entwicklung der Flächen sichert aktuell für den vorhandenen Betrieb die kontinuierliche weitere betriebliche Entwicklung. Insbesondere die Belange der örtlichen Wirtschaft im Ortsteil Aschen werden in hohem Maße berücksichtigt.

Einzelhandel

Im Plangebiet werden Einzelhandelsbetriebe aller Art ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und begründet sich durch die Lage des Plangebiets. Dieses befindet sich außerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhangs in einer nicht integrierten Lage. Für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt könnte die Ansiedlung von Handelsbetrieben in peripherer Lage erhebliche negative Auswirkungen zur Folge haben. Um diese Entwicklung zu vermeiden, werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zugelassen (textliche Festsetzung § 1).

■ Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz nicht in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft. Zurzeit werden die Flächen jedoch ackerbaulich genutzt. Das Interesse der Stadt der Gewerbegebietsentwicklung an dieser Stelle wird höher gewichtet, als der Erhalt landwirtschaftlicher Ackerflächen. Es ist städtebaulich sinnvoll, das bestehende Gewerbegebiet für die Erfordernisse des Betriebes weiterzuentwickeln, womit den langfristig bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprochen wird.

Mit Schreiben vom 21.07.2016 teilt der Landkreis mit, dass aus landwirtschaftlicher Sicht hinsichtlich des Immissionsschutzes Bedenken gegen die Planung bestehen. Es wird dabei auf mögliche Tierhaltung der Betriebe Wraggerei 1 und Am Drebber Weg 1 verwiesen. Diese Bedenken sind jedoch fachlich unbegründet. Die Stadt Diepholz verfügt über den Bebauungsplan Nr. 66 „Landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung", der die weiteren Entwicklungen landwirtschaftlicher Hofstellen und insbesondere der Tierhaltungsanlagen im gesamten Stadtgebiet im Detail regelt. Die angesprochenen Bereiche Wraggerei 1 und am Drebber 1 werden dort nicht mit immissionsschutzrechtlich zu betrachtenden Entwicklungsmöglichkeiten geführt. Bereits jetzt beschränken sich die Entwicklungsmöglichkeiten der angesprochenen Areale durch umliegend zu berücksichtigende Nutzungen.

Es ist daher nicht von nachteiligen oder wesentlichen Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Gerüche für die geplante Gewerbegebietsnutzung auszugehen. Umgekehrt wirkt auch das Gewerbegebiet nicht unzulässig auf die Entwicklungsmöglichkeiten weiter entfernt liegender Hofstellen ein. Nachteilige Auswirkungen auf die Landwirtschaft werden nicht erwartet.

Biogasanlagen

Biogasanlagen stellen eine in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässige Nutzungsart dar. Im Planfall werden diese jedoch von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Als privilegierte Nutzung des Außenraums bestehen in der Stadt im Bedarfsfall ausreichende Flächenkapazitäten für den Bau von Biogasanlagen. Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets soll jedoch Raum für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden, für die an anderer Stelle in der Stadt keine baurechtliche Zulässigkeit besteht. Die Errichtung von Biogasanlagen stünde solchen Nutzungen innerhalb des Plangebiets entgegen, weshalb diese aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

■ Infrastruktur

Mit der Planung wird kein zusätzlicher Infrastrukturbedarf begründet.

■ Belange der technischen Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann sichergestellt werden. Neuverlegungen und Erweiterungen des Leitungsnetzes sind nach Bedarf möglich:

Wasser

Die Wasserversorgung (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über die EVB Huntetal GmbH. Die Leitungen liegen in aller Regel innerhalb des öffentlichen Straßenraumes. Eine Eintragung von gesonderten Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

Brandschutz

Der Brandschutz wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Mit Schreiben vom 21.07.2016 teilt der Fachdienst Sicherheit und Ordnung des Landkreises Diepholz mit, dass der Löschwasserbedarf[5] im Plangebiet 1.600 Liter pro Minute je Löschwasserbereich beträgt. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Belange des Brandschutzes werden - insbesondere auch vor dem Hintergrund der gewerblichen Nutzung - auch im Rahmen der erforderlichen Oberflächenentwässerung (Einrichtung eines Regenrückhaltebereichs) weiter geprüft und berücksichtigt. Die Belange eines ordnungsgemäßen Brandschutzes stehen der Planung nicht entgegen.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch das Niederspannungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen ist mit dem Leitungsträger frühzeitig abzustimmen und die entsprechenden Schutzmaßnahmen für die Leitungen sind zu berücksichtigen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Kommunikation

Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Da Telekommunikationsleitungen mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung der Arbeiten zu berücksichtigen.

Abfall

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH des Landkreises Diepholz. Besondere gewerblich anfallende Abfälle unterliegen der besonderen Entsorgungspflicht.

Schmutzwasser

Die Abwässer werden zum zentralen Klärwerk der Stadt geleitet. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Diepholz. Es ist von ausreichend Kapazitätsreserven auszugehen.

Oberflächenwasser

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes" verwiesen.

Altablagerungen

Altablagerungen im Gebiet sind nicht bekannt. Hinweise auf Altablagerungen sind dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen.

Rüstungsaltlasten

Mit Schreiben vom 29.06.2016 teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst, LGLN Regionaldirektion Hannover, mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Maßnahmen zur Gefahrenerforschung im Vorfeld von Bauarbeiten wie etwa die Auswertung alliierter Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition (Luftbildauswertung) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst können eine Möglichkeit darstellen, das Vorhandensein von Blindgängern frühzeitig zu erkennen. Da keine konkreten Hinweise vorliegen, wird eine solche Maßnahme im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

Mögliche Blindgänger aus Kriegstagen dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Zwar gab es auch im Zug der Entwicklung des südlichen Gewerbegebietes keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals. Im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen steht es den privaten Trägern jedoch frei, entsprechende Erkundungen einzuholen. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Auf dem Plan ist ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden enthalten.

---

5 Grundlage: Technische Regeln, Arbeitsblatt 405, des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen. An dieser Stelle wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

Richtfunktrasse

Das Plangebiet wird von Südwesten nach Nordosten von einer Richtfunktrasse der Telekom (TR Nr. 317 gequert. Beidseitig besteht ein Schutzstreifen von 100 m. Richtfunkstrecken erfordern aufgrund ihrer technischen und physikalischen Gegebenheiten eine Hindernisfreiheit bei der Funkübertragung. Die maximal zulässige Bauhöhe von 91 m über NN darf innerhalb des Schutzstreifens nicht überschritten werden.

Im Plangebiet sind die Gebäudehöhen auch im Verlauf der Richtfunkstrecke ohnehin auf maximal 12 m begrenzt. Es ist also davon auszugehen, dass übliche betriebliche Gebäude keine Hindernisse für die Richtfunktrasse darstellen. Es wird jedoch empfohlen, sich im Vorfeld baulicher Anträge frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen, ob ggf. die Materialwahl der Gebäude (Metallbau etc.) Einfluss auf die Richtfunkverbindung haben kann. Auch bei geplanten Nebenlagen mit einer größeren Höhe ist ein Einvernehmen frühzeitig anzustreben. Und schließlich sollte auch der Einsatz von Kränen vor Baubeginn mit dem Leitungsträger abgestimmt werden.

Erdgasleitung

Im Plangebiet verläuft von Südosten nach Nordwesten die Erdgasfernleitung – nebst Begleitkabel - Midal (DN 900, PN 84) der Wingas GmbH Kassel mit einem dinglich gesicherten, beidseitigen, jeweils 5 m breiten Schutzstreifen. Innerhalb dieser Schutzstreifen sind Bau- und sonstige die Sicherheit der Anlage gefährdende Maßnahmen verboten. Ausnahmen von diesen Verboten können ggf. vom Leitungsbetreiber zugelassen werden, wenn zuvor entsprechende Regelungen mit ihm gefunden werden. Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Schutzstreifen durch entsprechende Festsetzungen.

Mit Schreiben vom 13.10.2016 weist die Gascade Gastransport auf die nachfolgenden Schutzbestimmungen der Leitungstrasse hin:

- Jede Bebauung im Abstand < 20 m zur Leitungsachse ist zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung unserer Anlagen mit uns abzustimmen. Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Ein größeres Abstandsmaß über die Grenzen des Schutzstreifens hinaus kann sich aus Art und Maß der geplanten Bebauung sowie aus dem Nachbarrecht ergeben.
- Eine Änderung der ursprünglichen Überdeckung durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf nur nach gesonderter Antragstellung vorgenommen werden. Größere Niveauänderungen bedürfen der Prüfung durch einen Sachverständigen.
- Ein lichter Mindestabstand von 1,50 m zwischen Oberkante Rohrscheitel und Oberkante Fahrbahn darf nicht unterschritten werden. Für den Aufbau ist unser Merkblatt „Straßenaufbau für SLW 60" als Mindestanforderung zu berücksichtigen.
- Im Bereich unserer Anlagen ist grundsätzlich unter die Tragschicht aus gebrochenem Material ein Geotextil GRK 4 (Vliesstoffe - mind. 250 g/m2) in ausreichenden Abmessungen einzubringen.
- Entwässerungseinrichtungen sind im Bereich unserer Anlagen in offener Bauweise zu verlegen, wobei der Einsatz einer Grabenfräse oder dgl. nicht zulässig ist. Bei kreuzenden Leitungen ist ein lichter Abstand von mind. 0,40 m zu unseren Anlagen einzuhalten.
- Grundsätzlich ist bei offenen Entwässerungsgräben und -mulden ein lichter Abstand von mind. 1.5 m zum Rohrscheitel unserer Anlagen einzuhalten. Sollte dieser Abstand aus planungstechnischen Gründen nicht einzuhalten sein, müssen zum Schutz unserer Anlagen die Graben» / Muldensohlen, z.B. mit Wasserbausteinen, gesichert werden. Diese Schutzmaßnahme muss mind. 1.0 m rechts und links über unser Leitungsrohr hinausgehen. Ein lichter Abstand zwischen Graben-/ Muldensohle und Rohrscheitel < 1,0 m ist nicht zulässig.
- Im Bereich unserer Anlagen ist die Errichtung jeglicher Schächte und Armaturen grundsätzlich außerhalb unserer Schutzstreifen auszuführen.
- Im Bereich einer Parallelführung, bei offener Bauweise, sind Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabel grundsätzlich außerhalb unseres Schutzstreifens vorzunehmen. Eine Überlappung der Schutzstreifen darf grundsätzlich nicht erfolgen.
- Um die Erdüberdeckung und die Lage unserer Anlagen nicht zu beeinträchtigen. müssen erforderlichenfalls die Grubenwände Ihrer Baumaßnahme gegen Abrutschen etc. durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden. Die Art dieser Sicherungsmaßnahmen hat in Abstimmung mit unserem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort zu erfolgen.
- Im Kreuzungsbereich unserer Anlagen sind Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabel in offener Bauweise zu verlegen, wobei der Einsatz einer Grabenfräse oder eines Kabelpfluges nicht zulässig ist. Ein lichter Abstand zu unseren Anlagen von mind. 0,40 m ist einzuhalten. Die Kreuzung sollte möglichst rechtwinklig erfolgen. Die vorgefundene Lage des rohrbegleitenden Fernmeldekabels darf ohne unsere Zustimmung nicht verändert werden.
- Kreuzende Kabel sind in einem Schutzrohr zu verlegen. Diese Schutzmaßnahme muss mind. 1,0 m rechts und links über unser Leitungsrohr hinausragen.
- Wir weisen daraufhin, dass Erdungsbänder nicht über unsere Anlagen verlegt werden dürfen.
- Bei einer grabenlosen Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabeln ist ein lichter Abstand von mind. 5,0 m zu unseren Anlagen einzuhalten. Dies gilt für Kreuzungen und Parallelführungen.

- Um Abweichungen bei der Bohrung zu vermeiden, ist die Bohrung mit dem Bohrverfahren Para Track 1 oder 2 bzw. mit Kreiselkompass durchzuführen. Dem GASCADE-Verantwortlichen ist vor Ort das vorgesehene Verfahren vor Durchführung rechtzeitig vorzustellen.
- Grundsätzlich sind Start- und Zielgruben außerhalb unseres Schutzstreifens anzulegen. Die Startgrube muss die sein, welche unseren Anlagen am nächsten ist. Die Grubenwände müssen im Nahbereich zum Schutzstreifen gegen Abrutschen etc. durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden. Die Art dieser Sicherungsmaßnahmen hat in Abstimmung mit unserem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort zu erfolgen.
- Unser Pipeline-Service wird während der gesamten Baumaßnahme die Betriebssicherheit unserer Anlagen überwachen. Zusätzlich müssen Sie uns durch ein Messprotokoll nachweisen, dass Sie während des Bohrvorgangs eine ständige Kontrolle über den Bohrkopf und dessen Verlauf haben. Eine Kopie des Messprotokolls ist unserem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort auszuhändigen.
- Tiefwurzelnde Bäume und Gehölze sind grundsätzlich innerhalb eines Abstands von 2,5 m zur Außenkante der Rohrleitung nicht zulässig. Für flachwurzelnde Gehölze im Schutzstreifen ist unsere Zustimmung erforderlich.
- Erfolgen Pflanzungen als Kompensationsmaßnahme, ist für den Bereich unseres Schutzstreifens die Pflanzung mit Gehölzen auszusparen. Eine Heckenpflanzung innerhalb unseres Schutzstreifens ist nicht zulässig.
- Zum Zwecke von behördlich vorgeschriebenen Kontrollen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen, Intensivmessungen etc. muss die Zugänglichkeit unserer Anlagen für GASCADE auch für die Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben.
- Dies gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses mit Maschineneinsatz innerhalb unseres Schutzstreifens. Zum Schutz unserer Anlagen führen wir im mehrjährigen Abstand turnusmäßig eine entsprechende Pflege des Schutzstreifens durch, da Baum- und Gehölzbewuchs die Anlagen beschädigen kann.
- Bei der Errichtung von Zäunen ist im Kreuzungsbereich darauf zu achten, dass bis 2,0 m rechts und links unserer Anlagen keine Fundamente für Pfosten und dgl. gesetzt werden. Im Parallelverlauf sind Zäune außerhalb unseres Schutzstreifens zu errichten.
- Weiter weisen wir Sie daraufhin, dass wir für Aktivitäten (u. a. Reparaturen) an unseren Anlagen das Recht haben, den Zaun zu demontieren. Mauern innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.
- Im Bereich zur Maßnahme befinden sich Markierungspfähle (tlw. mit Messeinrichtung) der GASCADE. Diese sind vor Beginn der Baumaßnahme unter Aufsicht des Pipeline- Service zu sichern. Das Befahren und Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Baufahrzeugen außerhalb der Verkehrsflächen ist nur an besonders geschützten Stellen (z. B. mit Baggermatten) und in Abstimmung mit einem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort erlaubt.

Erlaubnisfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Ossenbeck (Flächennummer 2164). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe, der aktuelle Rechtsinhaber (Laufzeit bis zum 31.10 2020) ist die Vermilion Energy Germany GmbH & o.KG.

In der Gesamtschau stehen die infrastrukturellen Belange und die der technischen Ver- und Entsorgung einer Entwicklung des Gebietes nicht entgegen.

3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Abschnitt 30 von Station 2625 bis Station 2780 an die Nordseite der freien Strecke der Kreisstraße 30 Kreisgrenze LK Vechta/LK Diepholz-Aschen-Jacobidrebber. Die äußere verkehrliche Erschließung der ausgewiesenen Gewerbeflächen wird über die westlich des Gebietes verlaufende Gemeindestraße „Flaggeweg", welche im Abschnitt 30 bei Station 2615 verkehrsgerechten Anschluss an die Kreisstraße 30 besitzt, sichergestellt

Für den vorgenannten Einmündungsbereich im Abschnitt 30 bei Station 2615 (ehemals km 4,180) der K 30 besteht eine im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Flaggeweg" zwischen der Stadt Diepholz und dem Landkreis Diepholz geschlossene Vereinbarung vom 26.11.2001/29.11.2001. Gegen das Planvorhaben der Stadt Diepholz sind aus Sicht der Straßenbauverwaltung vom Grundsatz her keine Bedenken hervorzubringen (Schreiben vom 15.07.2016)

Die Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße gewährleistet, dass auch die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens vom überörtlichen Straßennetz ohne Probleme bewältigt werden kann. Die Freihaltung eines Sichtdreiecks (10 m / 70 m) auf die überörtliche Kreisstraße wurde bereits in den Planungen im Jahr 2000 berücksichtigt.

Ebenso wurde bei den damaligen Planungen berücksichtigt, dass es keine verkehrlichen Konflikte auf dem *Flaggeweg* zwischen den gewerblichen Nutzungen und den westlich angrenzenden Friedhofsflächen gibt. Für den Trauerverkehr wurden damals eigene Parkflächen (37 Parkplätze) angrenzend an den Friedhof vorgesehen, so dass der *Flaggeweg* durch keinerlei Parkverkehr mehr belastet wird und frei bleibt.

Interne Erschließung

Der Ausbaugrad des *Flaggewegs* ist derzeit im vorderen Bereich der bestehenden Nutzung für Lkw-Verkehr geeignet. Die weiter nördlich liegenden Bereiche des Weges dienen zurzeit als befestigter Wirtschaftsweg. Es ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Verkehrsbewegungen - wie

derzeit auch im bestehenden Betriebsteil – auf dem Betriebsgelände selbst abgewickelt werden. Besondere Erfordernisse für den *Flaggeweg* in seinem nördlichen Abschnitt ergeben sich somit nicht. Sowohl die Einmündungsradien vom Grundstück auf den *Flaggeweg* wie auch die erforderlich befestigte Breite können vom Betrieb entsprechend den betrieblichen Erfordernissen zur Verfügung gestellt werden.

Etwaige Ausbauerfordernisse für den *Flaggeweg* können durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer/Nutzer der Flächen geregelt werden. Da es sich nur um einen Flächeneigentümer handelt, kann im städtebaulichen Vertrag geklärt werden, dass dann, wenn die Flächen ggf. durch einen weiteren Betrieb (z.B. Zulieferbetrieb) genutzt werden sollte, die verkehrlichen Erfordernisse (Ausbaugrad Flaggeweg) gesondert und am betrieblichen Einzelfall orientiert geregelt werden. Mit der Festsetzung des Flaggewegs als Straßenverkehrsfläche sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Entwicklungen gesichert.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr.10 BauGB)

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr.11 BauGB)

Die Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Diepholz, das im Wesentlichen den Schutz der Innenstadt und zentraler Versorgungsbereiche zum Inhalt hat, werden berücksichtigt. Einzelhandelsnutzungen (außer Werksverkauf) sind im Gewerbegebiet deshalb ausgeschlossen.

3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr.12 BauGB)

Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete sind im Umfeld nicht vorhanden.

Gewässer

Gräben sind im Gebiet oder angrenzend nicht vorhanden.

Oberflächenwasser

Durch eine ordnungsgemäße Regenrückhaltung und Ableitung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers werden die Belange der Wasserwirtschaft berücksichtigt. Mit Schreiben vom 21.07.2016 sind seitens der Unteren Wasserbehörde die allgemeinen Anforderungen an das Oberflächenentwässerungskonzept formuliert worden. Danach liegt laut der Bodenkundlichen Übersichtskarte (BÜK) der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des B- Plan Nr. 5A innerhalb der Bodenkartiereinheit 222.9, lediglich der nördliche Bereich entlang der Straße "Wraggerei" bis zur nordwestlichen Grundstücksecke des Flurstücks 97/5 befindet sich laut BÜK in der Bodenkartiereinheit 214.9. Innerhalb der Bodenkartiereinheit 222.9 dürfte im Untergrund bis in eine Tiefe von 80-130 cm Feinsand-mittelsandig zu erwarten sein, darunter mittelsandiger Lehm. Die Grundwasserflurabstände sind hier mit durchweg tiefer als 2,0 m angegeben. Für die Bodenkartiereinheit 214.9 gibt die BÜK zwar bis zu einer Tiefe von mehr als 2,0 m durchweg Sande verschiedener Körnungen an, jedoch ist der mittlere Grundwasserhochstand mit nur 40-80 cm unter GOK angegeben.

Ein Oberflächenentwässerungskonzept[6] wurde erstellt. Es sieht zwei unterschiedliche Rückhaltebereiche vor. Ein kleinerer Rückhaltebereich befindet sich direkt nördlich angrenzend an die Erdgasfernleitung und wird dazu dienen, für einen kurzfristig erforderlichen größeren Neubau der Firma das erforderliche Rückhaltevolumen in unmittelbarer Nachbarschaft bereitzustellen. Hier wird der Rückhaltebereich mit insgesamt rd. 180 m² Fläche veranschlagt. Das Gesamtareal für den kleineren Rückhaltebereich ist rd. 450 m² groß.

6 Oberflächenentwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 5a - Flaggeweg in Diepholz, erstellt durch Ing. Büro Addicks, Oldenburg, August 2016

Abb 9 Übersicht über die Lage der beiden Regenrückhaltebereiche im Plangebiet



Für die aktuell noch nicht baulich benötigten Gewerbeflächen wird zugleich am nordöstlichen Rand des Plangebietes ein entsprechend größerer Rückhaltebereich mit insgesamt rd. 1.340 m² Fläche veranschlagt.

Auf den Flächen können auch technische Einrichtungen, die der erforderlichen Vorklärung der auf gewerblichen Flächen anfallenden Oberflächenwässer dienen, untergebracht werden.

Die festgesetzte Grünfläche bei den Rückhaltebereichen ist deutlich größer als der erforderliche Stauraum, so dass durch eine naturnahe Gestaltung der Außenbereiche auch eine teilweise Kompensation des zu erwartenden Eingriffs erfolgen kann.

Beide Bereiche werden als private Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung: RRB (Regenrückhaltebereich) im Plan vorgesehen und damit dauerhaft gesichert. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Betriebes und insoweit ist durch die Eigentumsverhältnisse eine ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahme berücksichtigt. Alle erforderlichen Details werden mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt.

Mit Schreiben vom 09.11.2016 teilt die Untere Wasserbehörde des Landkreises Diepholz mit, dass im Oberflächenentwässerungskonzept noch kein Bewertungsverfahren nach dem Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Regenwasser) erfolgt ist. Aus diesem Grund ist derzeit auch nicht absehbar, ob und wenn ja, welche konkreten Anforderungen sich an die Behandlung bzw. Behandlungsanlagen der Oberflächenwasserzuflüsse ergeben. Seitens der UWB wird daher (dem Vorhabenträger) empfohlen, im Vorfeld eines späteren baurechtlichen Genehmigungsverfahrens die Planungen zur Oberflächenentwässerung zeitlich parallel zur Ausarbeitung der eigentlichen Bauantragsunterlagen für die gewerblichen Bauvorhaben zu erstellen und den Antrag für das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren nach § 10 WHG zum frühestmöglichen Zeitpunkt bei der UWB einzureichen.

3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr.13 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt, es entsteht kein Abwägungserfordernis.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt Diepholz nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE): Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Einschränkungen erfolgen für Betriebe des Einzelhandels sowie Biogasanlagen. Sie sind im Gebiet nicht zugelassen (siehe textliche Festsetzung § 1). Dieser Ausschluss dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und begründet sich durch die Lage des Plangebiets. Dieses befindet sich außerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhangs in einer nicht integrierten Lage. Für den

zentralen Versorgungsbereich der Stadt könnte die Ansiedlung von Handelsbetrieben in peripherer Lage erhebliche negative Auswirkungen zur Folge haben. Um diese Entwicklung zu vermeiden, werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zugelassen. Der Ausschluss von Biogasanlagen begründet sich ebenfalls mit der Lage des Plangebietes am Rande der Ortslage Aschen und den mit Biogasanlagen regelmäßig verbundenen hohen Fahrbewegungen zu bestimmten Zeiten. Als landwirtschaftlich privilegierte Nutzung können für diese zudem zahlreiche Alternativstandorte gefunden werden, die für eine gewerbliche Entwicklung nicht in Frage kommen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Diese Regelung entspricht in aller Regel den Erfordernissen einer intensiven Flächennutzung von Betrieben. Neben den eigentlichen Gebäuden ist auch jeweils die Umsetzung aller Stellflächen für den Betrieb auf dem Grundstück erforderlich.

Für das Gewerbegebiet wird mit einer abweichenden Bauweise (a) bestimmt, dass Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten dürfen (siehe textliche Festsetzung § 3). Es ist von einer offenen Bauweise auszugehen, die gemäß Nds. Bauordnung den entsprechenden Abstand zu den Nachbargrenzen hält.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung im Ortsteil Aschen, zur Einbindung in die Landschaft und im Sinne eines gezielten Nachbarschutzes wird die Höhe der baulichen Anlagen (OK = Oberkante der Gebäude) im Gewerbegebiet (GE) auf maximal 12m beschränkt. Die Festsetzung einer maximalen Eingeschossigkeit (I) ist kein Widerspruch zu der maximal möglichen Bauhöhe von 12 m, da in Gewerbegebieten in aller Regel Hochregallager und Stellflächen benötigt werden. Zu messen ist die Höhe dabei jeweils ab Oberkante in der Mitte der fertigen Erschließungsstraße. Entsprechend den betrieblichen Erfordernissen kann jedoch diese Höhe für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes überschritten werden (textliche Festsetzung § 2). Bei höheren untergeordneten Bauwerken oder Kränen in der Bauphase sollte im vorab vorsorglich der Leitungsbetreiber der Richtfunktrasse, die das Plangebiet quert, in Kenntnis gesetzt werden.

Bauweise, Baugrenzen

Die Lage des Gebäudes wird über Baugrenzen (Bauteppich) definiert, wobei ausreichend Spielräume für die Stellung des Gebäudes und die Gestaltung der Gesamtanlage gegeben sind. Die das Plangebiet kreuzende Gashochdruckleitung liegt außerhalb der Baugrenzen, die Schutzstreifen sind vermerkt, so dass ein Überbauen ausgeschlossen ist.

Nebenanlagen

Zur Sicherstellung eines offenen Erscheinungsbildes entlang der umliegenden Straßen sind auf den nicht überbaubaren Flächen Garagen und Nebenanlagen sowie Carports entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung § 4).

Verkehrsfläche

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den *Flaggeweg*. Das gesamte innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Flurstück der Straße wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, so dass auf Ebene einer nachgeordneten Ausbauplanung entsprechende Anpassungen bei Bedarf ermöglicht werden. Die Breite der Grundstücksparzelle für den *Flaggeweg* liegt bei etwa 12 m. Eine sonstige innere Erschließung der Fläche wird nicht notwendig und bleibt dem Betrieb überlassen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für den Verlauf der Erdgastransportleitung wird innerhalb der Gewerbegebietsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten des jeweiligen Leitungsbetreibers ausgesprochen. Dies dient beispielsweise für Reparatur- und Wartungsarbeiten, indem sichergestellt ist, dass der jeweilige Leitungsträger jederzeit berechtigt ist, sich innerhalb der Schutzstreifen aufzuhalten (siehe textliche Festsetzung § 5).

Private Grünfläche

Am östlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes werden zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich vorgesehen, deren Hauptzweck eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers ist. In den Randbereichen wird insbesondere im nordöstlichen Rückhaltebereich eine naturnahe Gestaltung als Teilkompensation für den zu erwartenden Eingriff vorgesehen. Infolge der dort verorteten Kompensationsleistungen wird die Fläche zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die damit nicht abgeglichenen Wertpunkte können vom Vorhabenträger voraussichtlich im Flächenpool der Stadt abgeglichen werden.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten (GE) sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO):

- Biogasanlagen
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des sog. Werksverkaufs („Annexhandel") für Waren und Erzeugnisse aus der Eigenproduktion der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe; sofern dieser in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und in der Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist (max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebs), bleibt dieser zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung – Höhenbezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudeoberkante gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Entsprechend den betrieblichen Erfordernissen kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes überschritten werden.

§ 3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der in offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50,00 Meter betragen.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Die Einrichtung nicht überdachter oder nicht umbauter Stellplätze ist zulässig.

§ 5 Leitungsschutz

Innerhalb des durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begrenzten Schutzstreifens besteht ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen

- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen,
- die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- die Lagerung von Material, Gerät und Erdaushub,
- das Hereinragen von Dachüberständen in den Bereich des Schutzstreifens.

Zur Gewährleistung der Sicherheit müssen die Schutzstreifen der Erdgastransportleitung sowohl zur Überwachung als auch zu Reparaturzwecken uneingeschränkt zugänglich sein. Das vorhandene Geländeniveau der Schutzstreifen darf nicht verändert werden.

Ein Befahren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist nur zu Bauzwecken und mit vorheriger Sicherung der Leitungstrasse (z. B. durch Baggermatratzen) entsprechend der Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers zulässig. Fahrzeuge bis zu 7,5 t dürfen auf den privaten Grundstücken innerhalb der Schutzstreifen abgestellt werden. Durch geeignete bauliche Maßnahmen (dies können z. B. Begrenzungspfähle, bauliche Höhenbeschränkungen o. ä. sein) ist sicherzustellen, dass ausschließlich solche Fahrzeuge in die entsprechenden Bereiche gelangen können. Die Zugänglichkeit für die Leitungsbetreiber darf hierdurch nicht eingeschränkt werden.

Alle weiteren Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers (derzeit: Wingas) sind zu beachten. Der exakte Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Baumaßnahmen in der Örtlichkeit zu prüfen, Baumaßnahmen sind ggf. mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

§ 6 Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich (RRB), die zugleich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt folgende Maßnahmen vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB):

- Die erforderlichen Rückhalteräume sind als Erdbecken und mit naturnahen Böschungen auszubilden. Technische Einrichtungen zur Vorklärung des anfallenden Oberflächenwassers sind zugelassen.
- Die verbleibenden festgesetzten privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je 12 lfdm ein Laubbaum (1. und 2. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang min. 12 cm) zu pflanzen. Je 4 m² ist ein standortgerechter Strauch (Pflanzware, 1 x verpflanzt) zu pflanzen. Die Pflanzungen können in Gruppen vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen. Es ist aus der nachfolgenden Artenliste oder vergleichbaren standortgerechten Arten auszuwählen:

  Bäume: Stieleiche (quercus robur), Hainbuche (carpinus betulus), Rotbuche (fagus sylvatica), Feld-Ulme (Ulmus minor)

  Sträucher: Hasel (corylus avellana), Zweigriff. Weißdorn (crataegus laevigata), Schlehe (prunus spinosa), Eingriff. Weißdorn (crataegus monogyna) Salweide (salix caprea).
- In den Bereichen, in denen die Unterhaltung der Rückhalteflächen erfolgen muss, ist Landschaftsrasen vorzusehen.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Hochdruckgasleitung - Südlich vom Plangebiet verläuft die Erdgastransportleitung Midal (Wingas) mit einem Schutzkorridor von 5 m beidseitig. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten. Alle Arbeiten im Nahbereich der Leitung (ca. 50 m) müssen zuvor mit dem Unternehmen abgesprochen werden.

Erlaubnisfeld Ossenbeck (Flächennummer 2164). Das Plangebiet liegt innerhalb eines Erlaubnisfeldes. Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe, der aktuelle Rechtsinhaber (Laufzeit bis zum 31.10 2020) ist die Vermilion Energy Germany GmbH & o.KG.

Richtfunk – Die Schutzbestimmungen der Richtfunkstrecke (TELEKOM – TR Nr. 317) sind zu beachten.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Im Plangebiet ist mit frühgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen. Aufgrund dessen bedürfen sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Dies bedeutet, dass der Beginn sämtlicher Erdarbeiten mindestens 4 Wochen vorher schriftlich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Diepholz sowie dem Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover anzuzeigen sind. Der Bodenabtrag soll möglichst schonend erfolgen, wobei dem Fachpersonal der Denkmalschutzbehörden Gelegenheit zur Begleitung gegeben wird. Damit kann festgestellt werden, ob in den jeweils zu Bebauung anstehenden Bereichen im Plangebiet archäologische Objekte vorfindlich sind.

Generell gilt: Sollten bei 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 meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover - unverzüglich gemeldet werden (§ 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Hinweise

Altlasten – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach aktuellem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf

Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Leitungsbetreiber - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern (Erdgashochdruckleitung, Richtfunk) sind zu beachten. Der Verlauf der Erdgashochdruckleitung ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Friedhof Aschen - Südwestlich vom Plangebiet befindet sich der Friedhof Aschen. Im Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und zur Sicherstellung eines pietätvollen Umganges mit Trauernden dürfen betriebliche Vorgänge im Gewerbegebiet (z.B. Fahrbewegungen, Lärmentwicklungen) die Feierlichkeiten in der Zeit der Begräbnisse nicht stören.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Diepholz (Bauamt) eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)

4.4 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt (gerundet)	30.860 m²
Gewerbegebiet	24.030 m²
Straßenverkehrsfläche (Flaggeweg)	3.180 m²
Private Grünfläche (Zwei Regenrückhaltebereiche)	1.520 m²
Private Grünfläche (naturnahe Gestaltung / Kompensation)	2.130 m²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
20.06.2016 – 25.07.2016	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
14.07.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
07.10.2016 – 07.11.2016	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
07.10.2016 – 07.11.2016	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der Planung

Das Plangebiet befindet sich in der Hand eines Grundstückseigentümers. Der bauwillige Betrieb trägt die Kosten der städtebaulichen Planung. Ein städtebaulicher Vertrag wurde geschlossen. Von einer zeitnahen Bebauung mit einer weiteren Fabrikationshalle ist auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Planverfasser
Stadt Diepholz, den	**Bürgermeister**

B UMWELTBERICHT

Begleitend zur Bauleitplanung ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden (§ 2 (4) BauGB). Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt nicht im Umweltbericht, sondern nur in Teil A, der Begründung.

1 Einleitung

Kurzdarstellung Inhalte und Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5a „Flaggeweg II" beabsichtigt die Stadt die Nutzung weiterer Gewerbeflächen. Auf einer bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche soll das Gewerbegebiet *Flaggeweg* im Ortsteil Aschen erweitert werden, um notwendige Flächen für den vorhandenen Betrieb zur Verfügung zu stellen. Hierzu werden Ausweisungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen und die Erschließung wird planungsrechtlich gesichert.

Umweltziele

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf. Das Plangebiet wird in den Bereichen entwickelt, die kurz- bis mittelfristig auch in die Umsetzung gehen werden.

Abb 1 Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

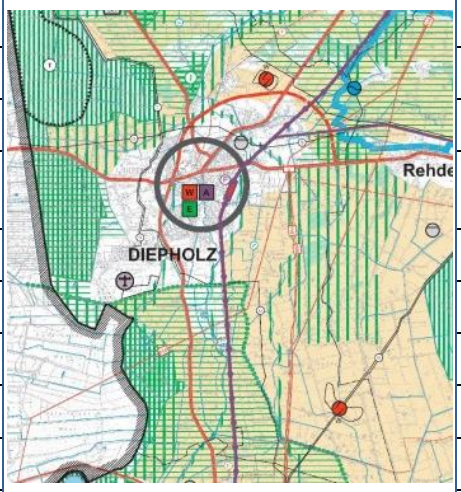
Eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von Nationalparken, Naturdenkmalen, Wallhecken, geschützten Landschaftsbestandteilen, internationalen Schutzgebieten und weiteren raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt, da sie im Plangebiet und angrenzend im näheren Umkreis nicht vorhanden sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung oder direkt angrenzende Flächen sind weder als „Natura 2000"-Gebiete (§ 32 BNatSchG) noch als Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler (§§ 23-26, 28 BNatSchG sowie §§ 16-19, 20-21 NAGBNatSchG) ausgewiesen.

Weite Teile der umgebenden Landschaft, jedoch auch einschließlich der Stadt Diepholz zählen zum Naturpark Dümmer (§ 27 BNatSchG, § 20 NAGBNatSchG). Insoweit steht diese Festlegung dem Planziel nicht entgegen.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich nachfolgender Fachplanungen überprüft. Die Entfernungen des Plangebietes zu Schutzgebieten sind erheblich. Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch die Planung sind von daher nicht ableitbar.

Abb 2 Prüfung der planerischen und naturschutzfachlich übergeordneten Vorgaben und deren Lage zum Plangebiet „Flaggeweg II"

Fachplanung	Schutzbereich	Definition	Schutzzweck	Lage Im Gebiet / außerhalb (mit Himmels-	
Land Niedersachsen					
Natura 2000	FFH-Gebiet	3315-331 Diepholzer Moor	Eichen-Hainbuchenwald mit vielfach hohem Anteil von Winter-Linde auf frischen bis feuchten Standorten. Übergänge zu mesophilen und bodensauren Buchenmischwäldern.	Nein	SW 5,5 km
	EU-Vogelschutz-gebiet	DE 3415-401 Dümmer	Eutropher, eingedeichter Flachwassersee, Hauptzufluss ist die Hunte. Im Verlandungsbereich großflächig ausgebildete Röhrichte. Binnendeichs ausgedehnte Feuchtwiesenkomplexe im ehem. Überflutungsraum, z.T. großflächig wiedervernässt	Nein	S 8,7km
		DE 3418-401 Diepholzer Moorniederung	4 Bereiche eines großen zusammenhängenden Hochmoorkomplexes mit natürlichen Hochmoorrelikten, Degradationsstadien, Abtorfungsbereichen, Renaturierungsflächen, Moorheiden, Hochmoorgrünland. Randbereiche landwirtsch. genutzt, flurbereinigt.	Nein	SO 9,2 km
Naturschutz-programme	Nds. Moor-schutzprogramm	Großes Moor bei Barnstorf	Abtorfung unter Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes	Nein	N 4,7 km
		Lohner Moor	In Abtorfung- Regeneration anzustreben	nein	W 3,4 km
		Diepholzer Moor	Hochmoor/ Wertvollster Bereich- Keine Abtorfung	Nein	SW 5,5 km
	Fließgewässer-schutzsystem	Dadau	Hauptgewässer und Auen	Nein	N 2 km
	Verbindungsgewäs-ser	Hunte	Fließgewässer	Nein	O 1,2 km
	GL 12 Naturschutz-gerechte Bewirtschaftung außerhalb von Schutzgebieten	Heeder Moor/ Beekemoor, gegliedert in 3 Bereiche		Nein	SW 3,6 km
	GL 22 Naturschutz-gerechte Bewirtschaftung in bestimmten Wiesenvogelschutz-gebieten	Naturschutzgebiet Boller Moor und Lange Lohe		Nein	NW 2,5 km
Naturschutzrecht-lich besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft	Naturschutzgebiet (NSG)	NSG HA 00220 Aschener Moor /Heeder Moor		Nein	SW 2,5 km
		NSG HA 00148 Diepholzer Moor	moortypische Biotoptypen/ feuchtes und nasses Grünland	Nein	SW 5,5 km
		NSG HA 00156 Boller Moor und Lange Lohe		Nein	N 4,4 km
	Landschafts-schutzgebiet (LSG)	LSG DH 00033 Aschener- und Heeder Moor und Hoher Sühn		Nein	W 2,0 km
		LSG DH 00034 Falkenhardt und Hengemühle		Nein	S 4,5 km
		LSG DH 00018 Bauerbruch		Nein	NO 2,9 km
		LSG DH 00008 Ostermoor-Felstehausener Schanzen		Nein	SO 3,1 km

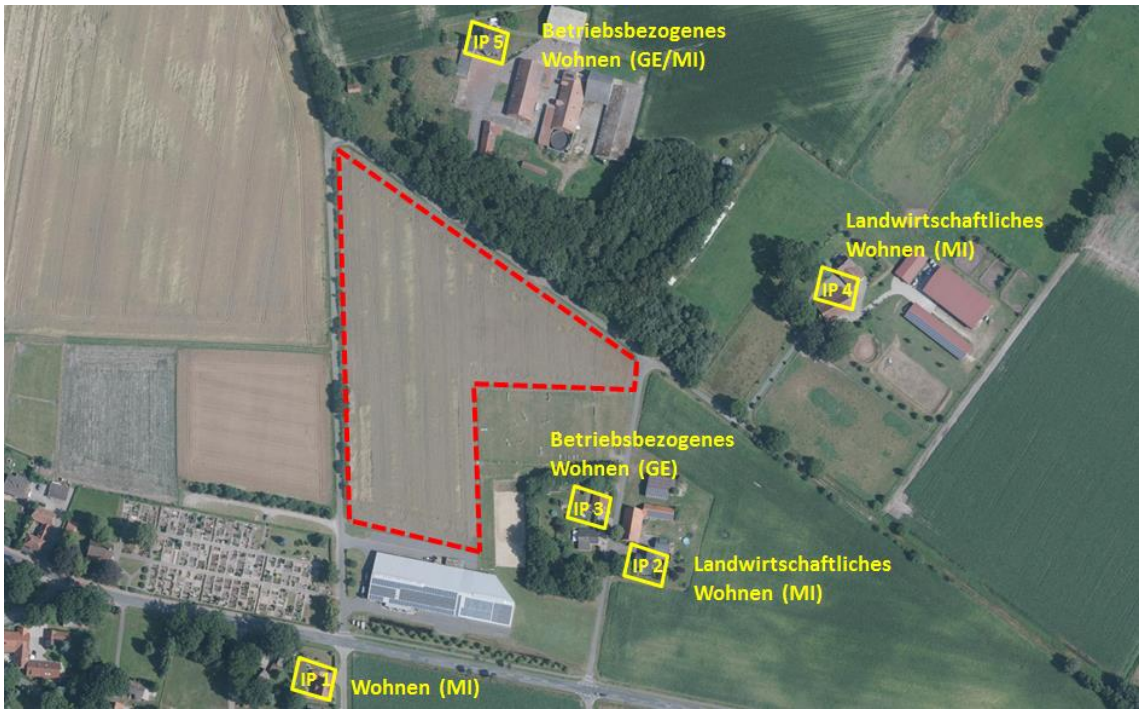
Landkreis Diepholz					
Wasserschutz-gebiete	Wasserschutzgebiet	Trinkwassersgewinnungsgebiet St. Hülfe (WSG) Schutzzone III A	Trinkwasserschutz	Nein	SO 4,2 km
Regionales Raum-ordnungsprogramm Landkreis Diepholz (RROP), 2004	Vorranggebiet Natur + Landschaft	-			SW 33,0 km
	Vorranggebiet Natur + Landschaft	-			N 26,2 km
	Vorsorgegebiet Natur + Landschaft	-			W 12,0 km
	Vorsorgegebiet Natur + Landschaft	-			N 28,0 km
	Vorsorgegebiet Natur + Landschaft	-			S 12,0 km
	Vorsorgegebiet Erholung	Gesamter Bereich Aschen			
	Vorranggebiet Erholung	-			W 12,0km
	Vorsorgegebiet Landwirtschaft	-			Angrenzend
	Vorsorgegebiet Landwirtschaft	-			S 455 m
	Vorsorgegebiet Landwirtschaft	-			SO 12 km

Schutzgut Mensch

Vom Gewerbegebiet können Emissionen wie Geräusche, Stäube und Gerüche ausgehen, die andere Nutzungen beeinträchtigen können. Unzumutbare Belastungen für umliegende Wohnnutzungen müssen vermieden werden.

Im direkten Umfeld des Plangebiets finden sich Einzelwohnlagen im Außenbereich. Sie genießen einen unterschiedlichen Schutzanspruch.

Abb 3 Wohnnutzungen im Umgebungsbereich des geplanten Gewerbegebietes



Lärm

Für die Immissionsorte IP 1, 2, 4 und 5 existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Insoweit wird der Schutzanspruch vor Lärmimmissionen entsprechend der tatsächlichen baulichen Nutzung bestimmt.

Abb 4 Übersicht über die Wohnhäuser (auch Betriebswohnen) und den Schutzanspruch

Immissionsort	Lage / Adresse	Höhe des Immissionsortes in m	Einstufung der Schutzbedürftigkeit	Immissionsrichtwert in dB(A)	
				Tageszeit	Nachtzeit
IP 1	Aschener Straße / Aschener Bruchweg Nr. 94	2,0 m (EG)	MI	60	45
2	Wraggerei Nr. 2	2,0 m (EG)	MD	60	45
3	Wraggerei Nr. 3	2,0 m (EG)	GEe	65	50
4	Am Drebber Wege Nr. 1	2,0 m (EG)	MD	60	45
5	Wraggerei Nr. 1	2,0 m (EG)	GEe	65	50

Im vorliegenden Planfall ist eine Verträglichkeit aller Nutzungen gegeben und die Erstellung einer genauen Schallausbreitungsrechnung nicht erforderlich:

- Das Wohnhaus an der *Aschener Straße* (IP 1) wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 (2000) bereits in eine Abwägung bezüglich der gewerblichen Entwicklungen einbezogen. Es ist mit dem bestehenden Gewerbegebiet und Gewerbebetrieb vorbelastet, aber auch verträglich. Die geplanten zusätzlichen gewerblichen Nutzungen befinden sich deutlich weiter nördlich und werden die Situation nicht immissionsrelevant ändern.
- Das Wohnhaus *Wraggerei* 2 (IP 2) ist Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle und genießt den Schutzanspruch eines Dorfgebietes. Auch diese Situation war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 im Jahr 2000 Gegenstand der Abwägungen. Angrenzend befindet sich mit dem Haus *Wraggerei* 3 (IP 3) ein betriebsbezogenes Wohnen. Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet sichern für beide Nutzungen die dauerhafte Einhaltung der Orientierungswerte.
- Das Wohnhaus *Am Drebberschen Wege* ist Teil einer landwirtschaftlichen Stelle (Reiterhof) im Außenbereich. Der mindeste Abstand des Wohnhauses zum geplanten Gewerbegebiet liegt bei 147 m. Teilweise Vorbelastungen durch die gewerbliche Außenbereichsnutzung im Westen (Wraggerei 1) und im Südwesten (Wraggerei 3) bestehen seit langem. Es ist davon auszugehen, dass eine besondere Emissionskontingentierung im geplanten Gewerbegebiet in dieser abseitigen Lage und im Rahmen der Vorbedingungen ebenfalls nicht erforderlich wird.
- Für das nördlich der Wraggerei liegende Wohnhaus (IP 5) in mindestens 115 m Entfernung zur äußersten Grenze des geplanten Gewerbegebietes gilt aufgrund der dort vorfindlichen vergleichbar gewerblichen Nutzung ein Schutzanspruch des dortigen betriebsbezogenen Wohnens (GEe), der dem einer zweckmäßigen städtebaulichen Abstufung entspricht.

Gerüche, Stäube

Infolge der hohen Abstände ist nicht von einer Beeinträchtigung der entfernt liegenden Wohnnutzungen auszugehen. Der am Standort befindliche kunststoffverarbeitende Betrieb, der sich nach Norden erweitern will, weist ebenfalls entsprechend dem im Gewerbegebiet zulässigen Regelwerk keine unzulässige Geruchs- oder Staubemissionen für die Umgebung auf.

Auswirkung: Es ist für die umliegenden Wohnhäuser nicht von störenden oder erheblichen bzw. unzulässigen Beeinträchtigungen durch gewerbliche Emissionen auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Landkreis Diepholz[7] wie auch die Kartierungen der für den Naturschutz wertvollen Bereiche[8] verzeichnet für das Plangebiet keine Biotope. Der **Landschaftsplan** der Stadt weist für das Plangebiet ebenfalls keine Besonderheiten aus. Das Plangebiet wird, entsprechend seiner jetzigen Nutzung, als Ackerland dargestellt, das benachbarte Gewerbegebiet als gewerbliche Baufläche[9]. In der Darstellung von „Belastungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft" ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen[10], was mit der Darstellung des Flächennutzungsplans übereinstimmt.

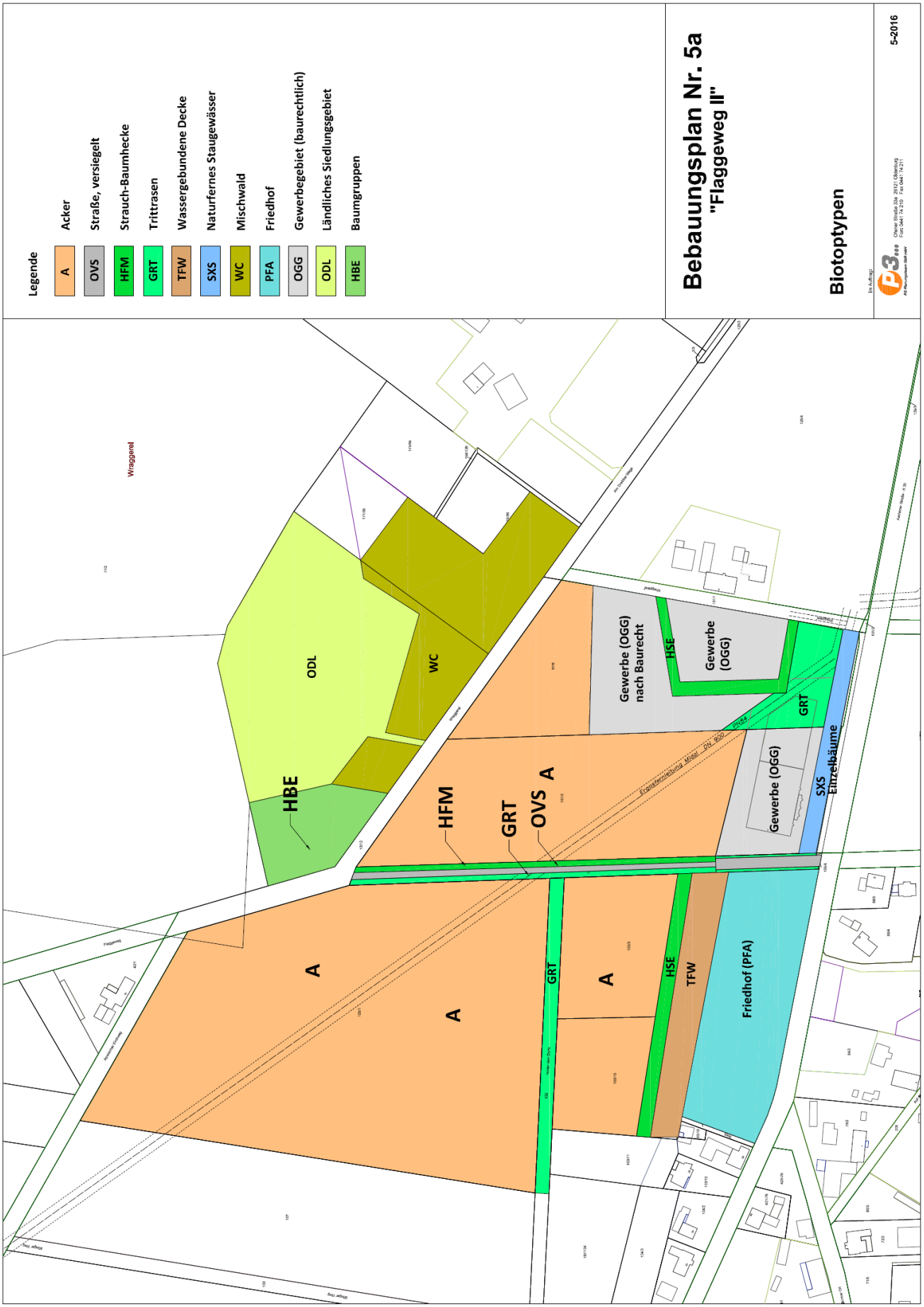
Die Versiegelung von Flächen und damit die Zerstörung des jetzigen Biotoptypus Acker sind nach Umsetzung der Planung zu erwarten. Der beeinträchtigte Biotoptyp weist jedoch eine verhältnismäßig geringe ökologische Wertigkeit auf. Auf Grundlage einer Ortsbegehung, der Einmessung des Plangebiets und der Auswertung des Luftbildes wurde eine Biotoptypenkartierung des Plangebiets vorgenommen. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels 2011).

Abb 5 Luftbild zum Plangebiet



7 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 1: Arten und Biotope, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008
8 Landesweite Biotopkartierung; Fauna – wertvolle Bereiche; Gastvögel/Brutvögel – wertvolle Bereiche, NLWKN, 2013
9 Landschaftsplan der Stadt Diepholz, Karte 2: Biotoptypen/Nutzungen, 1992
10 Landschaftsplan der Stadt Diepholz, Karte 6: Belastungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft, 1992

Abb 10 Übersicht über die Biotoptypen im Plangebiet



Artenschutz

Für das Plangebiet sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob gemäß § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bestehen. Es ist gemäß § 44 BNatSchG verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

Ausnahmen sind nur zugelassen, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert.

Es wurden die potenziell möglichen sowie nachgewiesenen geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet entsprechend der vorfindlichen Habitatkomplexe ermittelt und ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft. Grundlage für die Habitatskomplexe sowie die möglichen Betroffenheiten geschützter Arten ist das Verzeichnis der in Niedersachsen streng geschützten Arten.[11]

Die Biotopstruktur im Eingriffsbereich ist dem Habitatkomplex Nr. 11 – Acker zuzuordnen, nur teilweise randlich, oder im weiteren Umgebungsbereich finden sich Gehölze.

Pflanzen

Ein Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenarten ist durch die Standortbedingungen/Nutzung nicht zu erwarten.

Tiere

Säugetiere – Durch die Lage am Siedlungsrand und die nördlich außerhalb des Plangebietes sich erstreckenden Gehölzbestände ist davon auszugehen, dass der Bereich ein Jagdrevier für Fledermäuse darstellt. Die Baumbestände am Rand des Plangebietes werden durch die Planung nicht berührt, im Umfeld finden sich großflächig weitere unberührte Jagdgebiete.

Amphibien und Reptilien – Das Gebiet hat keine Bedeutung für Amphibien, da im Plangebiet weder Laichgewässer noch geeignete Landlebensräume vorhanden sind. Auch für Reptilien sind keine geeigneten Strukturen, da extensiv genutzte, warme und sonnenexponierte Flächen fehlen.

Wirbellose – Die Krautsäume entlang des Flaggeweg haben üblicherweise Bedeutung als Lebensraum für Hautflügler, Käfer, Tagfalter und Heuschrecken. Ein Vorkommen europarechtlich geschützter Arten ist jedoch auszuschließen, da diese Arten ausschließlich auf Sonderstandorten vorkommen.

Europäische Vogelarten – Hinsichtlich der vorzufindenden Habitatstrukturen (Acker) ist für das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für Feldvögel anzunehmen. Durch die säumenden Heckenstrukturen im Bereich des Flaggeweg, kann das Plangebiet auch Nahrungshabitat für verschiedene Kleinvögel sein, die üblicherweise in solchen Habitaten vorkommen. Allerdings werden die säumenden Gehölze nicht durch die Planung berührt oder entfernt, Nahrungshabitate ergeben sich auch vergleichbar im weiteren Umfeld.

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für keine der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie bzw. für keine Art der in Nds. zu erwartenden geschützten Tier- oder Pflanzenarten werden im Eingriffsgebiet die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 berührt:

11

Abb 6 Ergebnis zu den Verbotstatbeständen Übersicht

	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt
Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)	Weder bau-, anlagen- oder betriebsbedingt werden durch das Vorhaben geschützte Tiere (z.B. Brutvögel, spezielle Mäuse, Maulwurf) getötet ;		
Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)	Störungen potenziell vorkommender geschützter Vogelarten im Habitatkomplex 11 (z.B. Sperber, Habicht, Bussard) sind möglich. Diese können jedoch auf benachbarte Flächen und Habitate ausweichen. Die Störung verändert nicht den Erhaltungszustand der Population.		
Zerstörungsverbot (§ 44 (1) Nr.3,4BNatSchG)	Es finden sich keine geschützten Pflanzenarten im Habitatkomplex 22. Auch werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten zerstört.		

Auswirkung: Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes stehen der Planung nicht entgegen. Beeinträchtigungen von Habitaten werden teilweise durch die neu entstehenden naturnah gestalteten beiden Regenrückhaltebereiche mit zusätzlichen Gehölzanpflanzungen wieder kompensiert.

- **Schutzgut Boden**

Der Planbereich ist gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Diepholz der Landschaftseinheit der Geest zuzuordnen[12]. Die geologischen Verhältnisse sind von Dünensand bestimmt. Das Substrat ist lehmiger Sand.[13]

Boden

Der Bodentyp des Planungsgebiets wird als Podsol angegeben[14]. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet[15]. Für eine Tiefe von 0 bis 1 Meter wird die Bodenklasse 3 festgestellt, es handelt sich demnach um nichtbindige Lockergesteine mit lagenweise Sand und Kies[16].

Landwirtschaft

Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird im Plangebiet als gering angegeben[17].

Rohstoffe

Rohstoffvorkommen sowie Erdöl- oder Erdgaslagerstätten liegen nicht im Plangebiet[18].

Bergbau

Das Plangebiet liegt, wie weite Teile der Umgebung, im Erlaubnisfeld Ossenbeck (Flächennummer 2164). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe, der aktuelle Rechtsinhaber (Laufzeit bis zum 31.10.2020) ist die Vermilion Energy Germany GmbH & Co.KG. [19]

Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

Rüstungsaltlasten

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Aus Sicherheitsgründen werden regelmäßig seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung in Niedersachsen Gefahrenerforschungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen.

Auswirkung: Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch § 1a (2) BauGB vorgeschrieben. Landwirtschaftliche Flächen sollen hiernach nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Durch die Planung wird ein Überbauen der Flächen und damit eine Beeinträchtigung des Bodens ermöglicht. Es werden Gebäude, wie auch z. B. gepflasterte Zufahrtsbereiche entstehen, die den derzeitigen Zustand verändern. Infolge der Planung sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden

12 Landschaftsplan Diepholz 1992: Karte 1
13 Böden in Niedersachsen, Digitale Bodenkarte 1:50.000; Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung 1997
14 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, LBEG, 2014
15 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, LBEG, 2008
16 Ingenieurgeologische Übersichtskarte Bodenklassen nach DIN 18300, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS, 2008
17 aus: Geodatenzentrum Hannover: Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotential, 2004
18 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25:000, Rohstoffsicherung; Erdgas- und Erdöllagerstätten, LBEG, 2011
19 Bodenschätze: Erlaubnisse, LBEG, 2008

zu erwarten. Dabei wird der zulässige Grad der Versiegelung auf max. 80 % der Grundstücksfläche beschränkt. Hierdurch werden die natürlichen Funktionen des bislang unversiegelten Areals eingeschränkt.

■ Schutzgut Wasser

Auf der Geest ist der Einfluss des Grundwassers gering. Es herrschen vergleichsweise trockene Standorte vor. In Abhängigkeit von der Mächtigkeit und Beschaffenheit der grundwasserüberdeckenden Schichten ist im Gebiet von einer mittleren Grundwassergefährdung auszugehen[20].

Grundwasser

Großräumig befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, für den die Lage der Grundwasseroberfläche zwischen 35 m bis 40 m angegeben wird, jedoch am Übergangsbereich zu Gebieten mit einer Grundwasseroberfläche zwischen 30 bis 35 m.[21] Die Grundwasserneubildung wird mit 201 – 250 mm/a angegeben[22].

Gewässer

Südöstlich des Plangebiets verläuft in einer Entfernung von 1,7 km die Hunte. Das Gewässer ist Teil des Fließgewässerschutzsystems und wird dort als Verbindungsgewässer geführt. Wasserqualität und Biotopstrukturen müssen dort Mindestanforderungen genügen, damit keine unüberwindbaren Hindernisse für wandernde oder sich ausbreitende Tier- und Pflanzenarten bestehen[23]. Der Abstand zum Gewässersystem ist weit ausreichend um die beschriebenen Wertigkeiten nicht zu beeinträchtigen.

Oberflächenentwässerung

Durch die zu erwartende Versiegelung des Plangebiets im Zuge der Festsetzung eines Gewerbegebietes (z. B. durch Erschließungsstraßen, Gebäude und Dachflächen, Stellplätze etc.) kann anfallendes Oberflächenwasser nicht wie bisher großflächig versickern. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung notwendig, die in Form von Regenrückhaltebecken vorgesehen werden. Die Rückhaltebereiche können naturnah gestaltet werden.

Abwasser

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt über das Kanalnetz der Stadt Diepholz. Das Abwasser wird in der städtischen Kläranlage gereinigt und an die Vorflut abgegeben. Durch das Planvorhaben fällt kein besonders zu behandelndes Abwasser an. Relevante Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar.

Auswirkung: Die Planung ermöglicht die Versiegelung und Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher versickern, was eine Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt. Durch Regenrückhaltebereiche kann sichergestellt werden, dass anfallende Wassermengen von den Grundstücks- und den Verkehrsflächen trotzdem gedrosselt in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt werden können. Es findet somit zwar ein Eingriff in das Schutzgut Wasser statt, es können jedoch Maßnahmen ergriffen werden, die geeignet sind, diese abzumindern. Die verbleibenden Auswirkungen sind geringfügig bzw. werden aufgelöst, sodass keine erhebliche Betroffenheit verbleibt.

■ Schutzgut Luft und Klima

Großklima / Kleinklima

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beschreibt das Großklima als Übergangsbereich zwischen dem eher kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales und dem eher atlantisch geprägten Klima der Diepholzer Moorniederung. Es weist eine maritime Prägung mit milden Wintern und geringen Jahresniederschlägen auf. Die Moore und ihre nähere Umgebung werden besonders durch lokalklimatische Effekte geprägt (Spät- und Frühfrostgefährdung, Nebelbildung). Die Hauptwindrichtung ist West[24].

---

20 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200 000 - Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung
21 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200 000 - Lage der Grundwasseroberfläche, LBEG 1982
22 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200 000 - Grundwasserneubildung, Methode mGROWA
23 Das niedersächsische Fließgewässerschutzsystem, NLWKN, 1990
24 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Kapitel 3.5: Klima/Luft, 2008

Das Plangebiet weist ein Freilandklima ausgeräumter Flächen auf, das durch wenige Vegetationsstrukturen mit nennenswerter Filterfunktion, aber voraussichtlich einem hohen Anteil an kaltluftproduzierenden Flächen charakterisiert ist [25].

Auswirkung: In Folge der Bebauung sind lokale kleinklimatische Veränderungen zu erwarten, die z.B. durch die Grünsäume minimiert werden können. Auf den versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen.

▪ Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird geprägt durch den Siedlungsrand im Übergang zur freien Ackerflur. Die angrenzende Ackerflur bietet einen offenen Blick. Prägende Elemente wie Feld- oder Saumgehölze, die das Landschaftsbild gliedern, kommen im Plangebiet nicht vor. Lediglich die vorhandenen Siedlungslagen sind teilweise durch Altbaumbestand eingegrünt. Die naturräumlichen Verhältnisse und das Landschaftsbild in den Bereichen weisen keine hervorzuhebenden Besonderheiten auf

Unmittelbar südlich und östlich angrenzend ist bereits ein Gewerbegebiet vorhanden. Das (südliche) Umfeld ist daher als durch gewerbliche Nutzungen vorbelastet einzustufen.

Auswirkung: Durch die Planung wird die Bebauung des bislang landwirtschaftlich genutzten Gebiets ermöglicht, was einen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt, der in seiner Gesamtheit jedoch als wenig erheblich zu bewerten ist. Die Nachbarschaft des Plangebiets ist durch gewerbliche Baukörper und damit eine Überprägung der Landschaft vorbelastet. Eingrünende Maßnahmen können zu einer besseren Einbindung in das Landschaftsbild beitragen.

▪ Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt. Archäologische Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes konnten 1992 bei der systematischen Begehung einer im Bau befindlichen Gastrasse vorgeschichtliche Keramikscherben entdeckt werden. Mit weiteren Funden oder sogar Befunden einer vorgeschichtlichen Siedlung oder eines Bestattungsplatzes muss gerechnet werden. W

▪ Wechselwirkungen

Eine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Abb 11 Übersicht über die Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Einwirkung von Immissionen	-
Pflanzen	Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen	•
Tiere	Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen	•
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort	••
Wasser	Bewirtschaftung des Oberflächenwassers, Hochwasserschutz	o
Klima / Luft	Auswirkungen auf das örtliche Klima	o
Landschaftsbild	Auswirkungen auf Ortsrand	-
Kultur- / Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	Relevante Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	-
Positiv:	ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich	
Negativ:	••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich	

25 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 14: Lokalklimatische Situation in Diepholz, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

3 Prognose

■ Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung des Plangebietes wird zur Erreichung der städtebaulichen Ziele der Stadt Diepholz notwendig. Es gehen teilweise die Lebensräume von Pflanzen und Tieren verloren. Diese können durch Aufwertung von Flächen an anderer Stelle kompensiert werden.

■ Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Gebiet ist seit langem im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Baufläche vorgesehen. Auch bei Nichtdurchführung der Planung wird der Bedarf nach gewerblichen Bauflächen innerhalb der Stadt Diepholz deshalb bestehen bleiben. Wenn der Erhalt der Fläche in ihrer jetzigen Form angestrebt würde, müssten andere Flächen vergleichbarer Dimension für die Umsetzung des Planungsziels in Anspruch genommen werden. Dies kann jedoch auch zu einem noch größeren Eingriff in Natur und Landschaft führen. Auch die Weiterführung einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen mit entsprechenden Düngereingaben etc. ist in der Regel nicht ohne ökologische Konsequenzen.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minimierung möglicher Auswirkungen durch Bebauung werden nachfolgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Minimierung

Schutzgut Mensch	Minimierungsmaßnahmen
Mensch	Es wird ein Hinweis in den Plan aufgenommen, dass betriebliche Vorgänge (Lärm, Stäube, Gerüche) die Feierlichkeiten bei Begräbnissen auf dem benachbarten Friedhof nicht stören dürfen.
Pflanzen	Beachtung der DIN 18920 - Schutz von Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
Tiere	Durchführung der Bauarbeiten in Nähe alter Baumbestände (außerhalb östlich Plangebiet und nördlich Plangebiet) ggf. außerhalb von sensiblen Brutzeiten
Boden	Erhalt von Offenbodenbereichen, z.B. Verwendung von versickerungsfähigem Material bei Pkw-Stellplätzen, Beachtung der DIN 19731 und DIN 18915 zum Umgang mit Boden und Berücksichtigung bodenschonender Maßnahmen (keinen unnötigen Verdichtungen) , Berücksichtigung der Vorgaben der BBodSchV.
Wasser	Naturnahe Oberflächenwasserbewirtschaftung
Klima/Luft	Keine Beschränkung für die Nutzung regenerativer Energie (z.B. Photovoltaik)
Landschaftsbild	Erhalt der säumenden Strukturen innerhalb der Parzelle des Flaggeweges, naturnahe und gärtnerische Gestaltung von Freiflächen, naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebereiche
Kultur-/ Sachgüter	Berücksichtigung der Hinweise der archäologischen Denkmalpflege

Ausgleich/Ersatz

Trotz der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet wird die Planung zu einem Eingriff in Natur- und Landschaft und damit zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages[26].

26 Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013

Vorher....

Abb 7 Bestand - Wertigkeit vor geplantem Baurecht

Bestand – Biotoptyp / Nutzung*	Typ	Fläche in m²	Wertfaktor**	Wertpunkte
Acker	A	27.680	1,0	27.680
Flaggeweg-versiegelt	X	1.110	0	0
Flaggeweg-Randstreifen (Trittrasen)	GRT	1.040	1,0	1.040
Flaggeweg-Randstreifen (Gehölz)	HSE	1.030	3,0	3.090
Summe Bestand		**30.860**		**30.860**

* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen
** Bewertungsmodell des Nds. Städtetages

Nachher...

Abb 8 Planung - Wertigkeit nach geplantem Baurecht

Bestand – Biotoptyp / Nutzung*	Typ	Fläche in m²	Wertfaktor**	Wertpunkte
Gewerbegebiet (24.030m²) - davon bebaut (GRZ 0,8) - davon frei	 X/ PZA	 19.224 4.806	 0 1,0	 4.806
Verkehrsfläche (Flaggeweg – versiegelt)	X	1.110	0	0
Verkehrsfläche (Flaggeweg – Trittrasen)	GRT	1.040	1,0	1.040
Verkehrsfläche (Flaggeweg – Gehölz)	HBE	1.030	3,0	3.090
Private Grünfläche – Naturnahe Rückhaltung 1 u. 2	SXS	1.520	2,0	3.040
Private Grünfläche – Anpflanzung	HFN	2.040	3,0	6.390
Summe nach Planung		**30.860**		**18.366**

* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen
** Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück

Abb 9 Saldo der Bewertung vor und nach der Planung

Flächenwert		Wertpunkte
Vor dem Eingriff	30.860 m²	30.860
Nach dem Eingriff	30.860 m²	18.366
Saldo		- 13.444

Nach Realisierung der Planung kann sich auf Ebene der konkreten Bebauungsplanung ein Wertverlust von insgesamt 13.444 Wertpunkten ergeben. Es werden damit Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes erforderlich. Die Maßnahmen können im Flächenpool des Städtequartetts abgeglichen werden.

5 Planungsalternativen

Es handelt sich um einen wichtigen Siedlungsbereich im Ortsteil Aschen der Stadt Diepholz. Flächenalternativen zur vorliegenden Planung sind infolge der wirtschaftlichen Erfordernisse einer Gewerbebestandspflege am Ort nicht gegeben.

6 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren

Die Bestandsbeschreibungen und Bewertungen beruhen neben den einschlägigen Vorgaben der Fachgesetze, Verordnungen und Regelwerke auf den Erhebungen vor Ort. Lücken der Kenntnislage, die wesentliche Unsicherheiten bei der Bestandsbeschreibung und Bewertung zur Folge hätten, sind nicht bekannt.

Überwachung

Ein Monitoring der vorgeschlagenen Maßnahmen ist nicht erforderlich. Eine kurzfristige Überwachung der für den Umweltschutz wichtigen wasserwirtschaftlichen Maßnahme (Oberflächenentwässerung) findet im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren statt. Da die Kontrollzuständigkeit bei der Stadt liegt, kann die Umsetzung zu gegebener Zeit durch Mitarbeiter der entsprechenden Verwaltungsstellen überprüft werden.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Prüfung der Umwelteinwirkungen der Planung zeigt, dass insbesondere für das Schutzgut Boden durch die geplante Versiegelung erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Unverträgliche Belastungen für den Menschen (Lärmeinwirkungen, Gerüche) sind nicht zu erwarten. Unvermeidbare Eingriffe in die Schutzgüter wildlebender Pflanzen, Tiere und den Wasserhaushalt werden im Plangebiet ausgeglichen. Ein externes Kompensationserfordernis entsteht jedoch für die Eingriffe in die Bodenfunktionen.

C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziel der Planung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, die weitere bauliche Entwicklung eines kunststoffverarbeitenden Betriebes am Standort abzusichern. Der Betrieb hat in den letzten Jahren sein derzeit verfügbares Gelände an der Kreisstraße vollständig bebaut und in Nutzung genommen. Für die Errichtung einer weiteren Halle sind in nördliche Richtung auf dem Gelände neue Baurechte erforderlich. Der Betrieb hat die zur Planung anstehenden Flächen in seinem Eigentum und will mit der beantragten Planung seine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auch über die nächsten Jahre absichern. Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan seit langem als gewerbliche Bauflächen vorgesehen.

Verfahren und Ergebnisse

- Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Von den Trägern öffentlicher Belange sind im frühzeitigen Verfahren keine Einwände gegen das Planvorhaben eingereicht worden. Es gab Hinweise seitens der Denkmalschutzbehörde (Bodenfunde im Umfeld), des Brandschutzes (Löschwasserbedarf), von Leitungsträgern zum Schutz ihrer Leitungen (Gascade, Telekom, Bergamt), vom Kampfmitteldienst (Gefahrenerforschung), und Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Fragen (Landesbehörde für Straßenbau). Diese Hinweise wurden als ergänzende Erläuterungen in die Begründung eingearbeitet. Ergänzt wurden auch Aussagen zur Vereinbarkeit der Planung mit umliegenden Hofstellen (Landwirtschaftskammer) mit den Belangen des benachbarten Friedhofs in Aschen (Kirchenkreisverband) und zum Artenschutz (Landkreis).

Es wurden die beiden erforderlichen Regenrückhaltebereiche als private Grünfläche neu in den Plan aufgenommen. An die beiden Grünflächen werden Kompensationsmaßnahmen angegliedert (naturnahe Gestaltung). Die textliche Festsetzung und die Begründung wurden diesbezüglich ergänzt.

Die Genehmigungspflicht von Bodenarbeiten zur Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege wurde neu als nachrichtliche Übernahme im Plan vermerkt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen.

- Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Offenlegung der Planung (07.10.2016 bis einschließlich 07.11.2016) ergaben sich seitens der beteiligten Behörden keine weiterführenden Einwände, die eine Änderung der Planung erforderlich gemacht haben.
Anregungen oder Hinweise von Bürgern wurden nicht vorgetragen.

Diepholz
STADT Diepholz
Dr. Schulze / Bürgermeister

(Siegel)

.....
