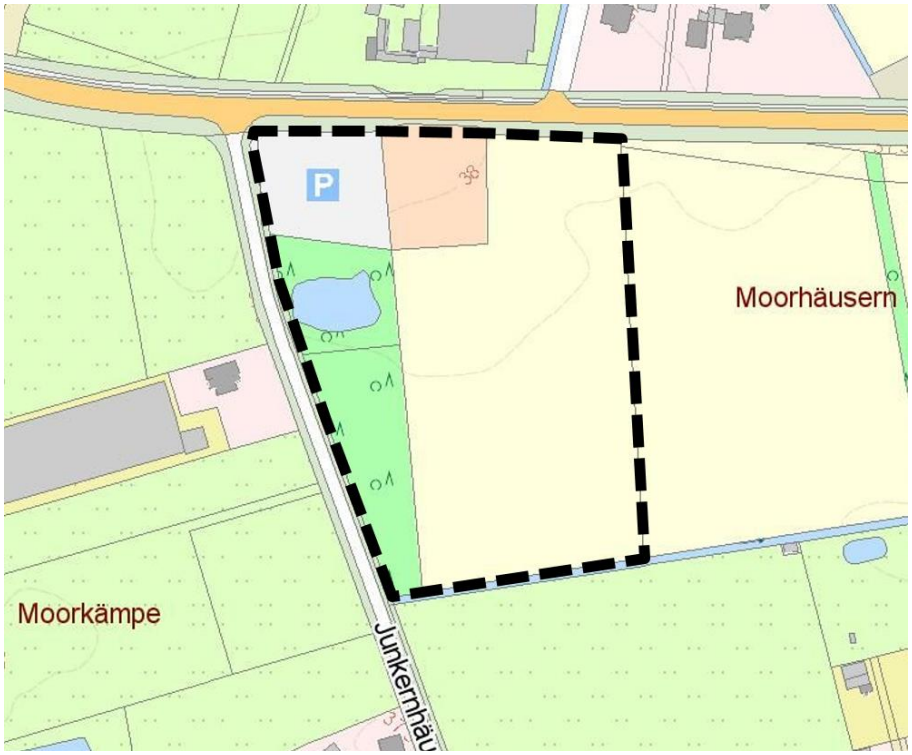
Stadt Diepholz

Landkreis Diepholz

Begründung + Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO
im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB



Bildquelle: LGLN 2015

Unterlagen für den Satzungsbeschluss

Im Auftrag:

P3...

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

A Begründung 3

1 Anlass und Ziel der Planung 3
2 Planungsgrundlagen 4
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange 6
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) 8
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) 9
3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) 9
3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) 9
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) 10
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB) 11
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) 11
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) 16
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) 21
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB) 23
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) 23
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB) 25
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB) 27
4 Inhalte des Bebauungsplans 28
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 28
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick 30
5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung 32
6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen 33
7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren 35
Anlagen 36

B Umweltbericht 36

1 Einleitung 36
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 37
2.1 Schutzgut Mensch 38
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 41
2.3 Schutzgut Boden 45
2.4 Schutzgut Wasser 47
2.5 Schutzgüter Luft und Klima 49
2.6 Schutzgut Landschaftsbild 50
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 51
2.8 Wechselwirkungen 51
3 Prognose 51
3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 52
3.2 Planungsalternativen 55
4 Zusätzliche Angaben 56
5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 56

C Zusammenfassende Erklärung 56

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Ein Investor beabsichtigt den Bau einer Veranstaltungshalle für große Feste und Veranstaltungen mit angeschlossener Hotelnutzung. Beispielhafte Nutzungen stellen Hochzeiten mit mehreren hundert Besuchern, aber potentiell auch Veranstaltungen wie Konferenzen dar. Ein vergleichbares Angebot in Bezug auf die Größe und Ausstattung einer solchen Einrichtung findet sich in Diepholz bislang nicht, weshalb die Stadt die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen schaffen will.

In Anbetracht der für ein solches Vorhaben benötigten Fläche sowie der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch An- und Abfahrtverkehr oder auch Musikdarbietungen, stehen im Innenstadtbereich keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung. Daher soll im Westen des Stadtgebiets eine Fläche ausgewiesen werden, auf der das Vorhaben realisiert werden kann. Zudem soll eine ehemals in Nutzung befindliche, dann aber brach gefallene Fläche an der B 214 für eine gewerbliche Nutzung wieder nutzbar gemacht werden.

Ziel

Ziel ist die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Westen der Stadt Diepholz. Diese sollen u. a. die planungsrechtliche Grundlage für den Bau einer sog. Hochzeits- bzw. Festhalle darstellen, die sich aus Sicht der Bauleitplanung von „typischen" Gewerbenutzungen unterscheidet. In guter verkehrlicher Anbindung ist es Ziel der Stadt, sowohl Flächen zu schaffen, die diesen speziellen Nutzungsanforderungen gerecht werden, als auch zusätzliche, weitgehend nutzungsoffene Gewerbeflächen auszuweisen.

Planerfordernis

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Diepholz stellt das Plangebiet in seiner rechtswirksamen Fassung als landwirtschaftliche Fläche dar; Bebauungspläne existieren nicht. Das im Außenbereich liegende Gebiet ist daher nach bestehendem Planungsrecht nicht entsprechend der Zielvorstellungen der Stadt nutzbar. Daher soll im Parallelverfahren der FNP angepasst und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die sogenannten „Hochzeitshallen" werden nach aktueller Rechtsprechung zu den Vergnügungsstätten gezählt. Dies gilt auch, wenn – wie im Rahmen einer Hochzeitsfeier üblich –die Mehrheit der Veranstaltungen privaten Charakter aufweisen. Von städtebaulicher Relevanz seien in dieser Frage vornehmlich die Belange des Immissionsschutzes, für den es unerheblich sei, ob es sich um öffentliche oder private Veranstaltungen handle, urteilte das VG Karlsruhe im Jahr 2010. „Entscheidend ist, ob die Nutzung ihrer Art nach geeignet ist, wesentlich zu stören, oder ob dies regelmäßig (typischerweise) nicht der Fall ist"[1]. Bei einer Halle der geplanten Größe ist von einer hohen Anzahl an Gästen auszugehen ist, die bis in die Nachtstunden an- bzw. abreisen. Zudem ist durch nutzungstypische Musikdarbietungen von weiteren Emissionen auszugehen, die für diese planungsrechtliche Einordnung maßgeblich sind. Aus diesem Grund ist es notwendig, explizite Festsetzungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Planaufstellung zu treffen. Beispiele aus anderen Planverfahren und Urteilen zeigen, dass diese Art der Nutzung in einem „normalen" Gewerbegebiet ohne gesonderte Festsetzungen zur Zulässigkeit der eigentlich kerngebietstypischen Vergnügungsstätten einen Auslöser von Konflikten darstellt bzw. mitunter sogar nicht zulässig sein kann. Die planerische Auseinandersetzung mit dem Thema ist daher notwendig.

1 VG Karlsruhe, Urteil vom 11. August 2010, Aktenzeichen 5 K 3274/09.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Junkernhäuser Weg" beschlossen.

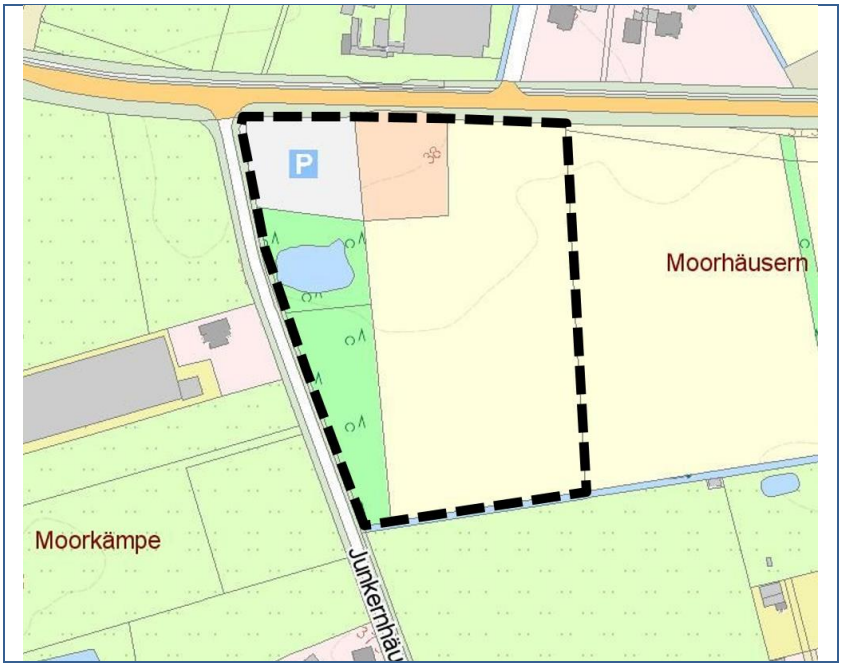
Lage und Größe

Das Plangebiet liegt westlich der Stadt Diepholz an der Bundesstraße 214. Der Ortskern der Stadt befindet sich in etwa 2,5 Kilometern Entfernung, die Umgebung des Gebiets ist nur locker bebaut. Weniger als 500 Meter westlich beginnt das Diepholzer Moor.

Die Größe des Plangebiets umfasst etwa 35.400 m^2.

Geltungsbereich

Abb 1 Abgrenzung des Plangebiets



Im Einzelnen sind folgende Grundstücke der Flur 4, Gemarkung Diepholz umfasst:

tlw. 16/9, tlw. 16/10.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Nördlich wird das Plangebiet durch die *Steinfelder Straße / B 214* (Flurstücks-Nr. 73/41) begrenzt. Beide beplanten Flurstücke weisen etwa auf der Hälfte der hier verlaufenden Geltungsbereichsgrenze eine Ausbuchtung in Richtung Norden auf, die in die Straßenparzelle hineinragt. Dieser Bereich wird nicht mit in das Plangebiet aufgenommen, sondern die Plangebietsgrenze auch in diesem Abschnitt geradlinig fortgesetzt. Die östliche Plangebietsgrenze stellen die Flurstücke 17 und 18/6 dar, die landwirtschaftlich genutzt werden. Im Süden verläuft auf dem Flurstück 101/1, das die dortige Plangebietsgrenze bildet, ein Graben. Westlich endet das Plangebiet am namensgebenden *Junkernhäuser Weg* bzw. dem zu diesen zählenden Flurstücken Nr. 16/8, 85/4 und 85/5.

Land (LROP)

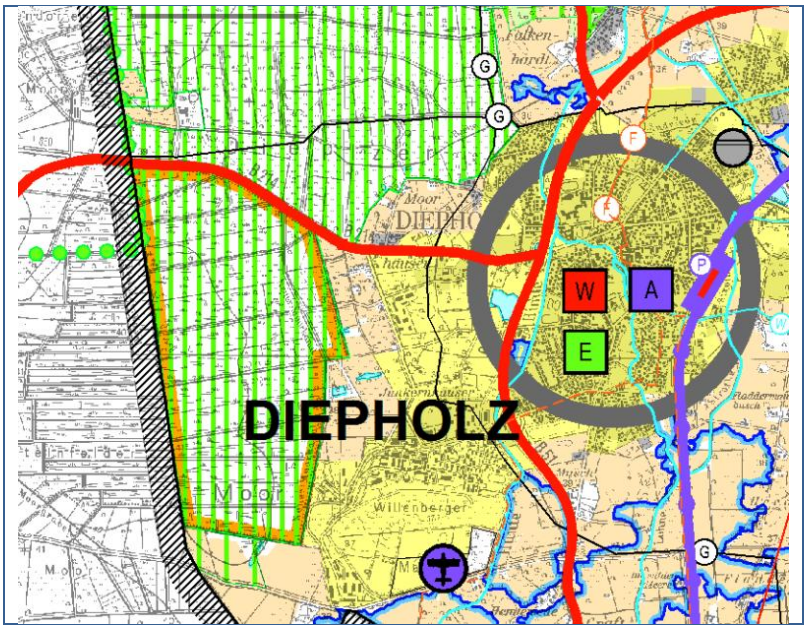
Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**[2] bestimmt, dass „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes [...] zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen" sollen. Zudem „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen". Dies wird mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets grundsätzlich ermöglicht; zudem ermöglicht die Planung den Bau einer Fest- bzw. Hochzeitshalle und schafft damit die Möglichkeit der Etablierung eines Angebots, für das bislang in der Stadt keine geeigneten Flächen zur Verfügung standen.

2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Kapitel 1 Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**[3] des Landkreises Diepholz weist Diepholz als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten", „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" und der „besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung" aus. Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen werden potentiell Flächen für neue Arbeitsstätten im Stadtgebiet geschaffen; weitere Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die Aussagen des RROP werden berücksichtigt.

Abb 2 Auszug aus dem RROP (Entwurf 2015)

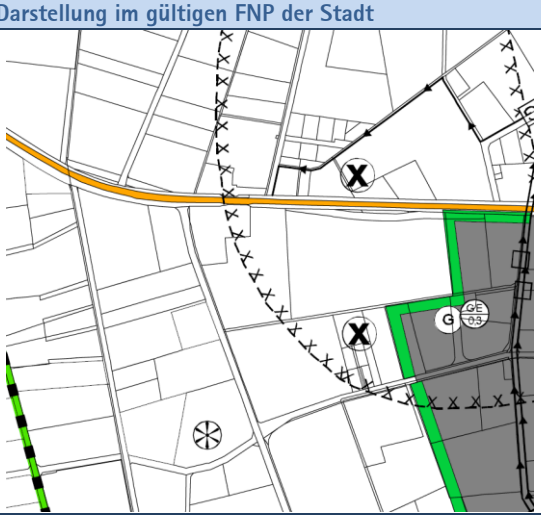
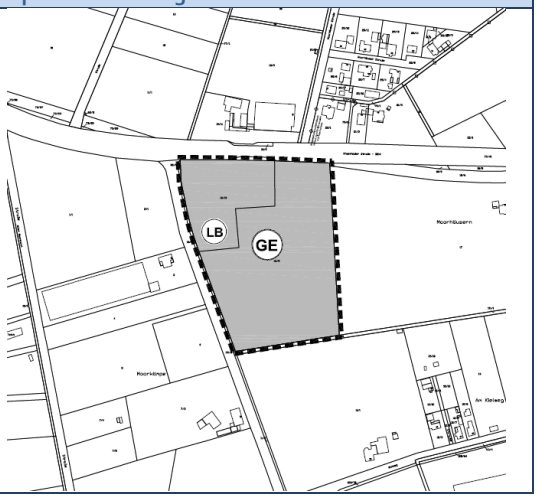


Für das Plangebiet werden im RROP keine flächenbezogenen Darstellungen vorgenommen.
Im derzeit rechtskräftigen RROP (2004) wird das Plangebiet ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche (weiße Darstellung) erfasst, im nebenstehenden Entwurf aus dem Jahr 2015 wird es dem Zentralen Siedlungsgebiet der Stadt (gelbe Darstellung) zugeordnet.

Stadt (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Zudem verläuft die Grenze eines Erdöl-/Erdgasgewinnungsgebietes durch das Plangebiet. Aus Richtung Norden kommend führt eine verzeichnete Erdgastransportleitung bis an die nördlich verlaufende B 214, endet dann aber unvermittelt. Östlich sind zwei ehemalige Bohrungen sowie das Gewerbegebiet *Kielweg* dargestellt, im Westen der Beginn des Naturschutzgebietes „Diepholzer Moor". Südwestlich ist eine archäologische Fundstätte in den Plan aufgenommen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für gewerbliche Nutzungen erfordert die 70. Änderung des Flächennutzungsplans. Diese wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführt.

Abb 3 Auszug aus dem gültigen FNP der Stadt Diepholz

Darstellung im gültigen FNP der Stadt	Geplante Änderung des FNP
	

3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2004, das aktuelle Raumordnungsprogramm des Landkreises befindet sich noch im Genehmigungsgang und ist noch nicht gültig.

Gültiges Baurecht

Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan. Es ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuzählen. Damit sind ausschließlich solche Vorhaben zulässig, die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB errichtet werden dürfen.

Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Reitzentrum" (rechtsgültig seit 1977). Dieser weist Sondergebiete für Anlagen des Reitsports aus; der Geltungsbereich endet in der Mitte der B 214.

Weitere Pläne liegen nicht in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. In einiger Entfernung findet sich im Westen der Bebauungsplan Nr. 16b „Kielweg-Süd b" (rechtsgültig seit 2002) mit erster vereinfachter Änderung (2004); in diesem wird ein Teil des Gewerbegebiets Kielweg festgesetzt.

Abb 4 An das Plangebiet angrenzende/umliegende Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 41 „Reitzentrum" (1978)	Bebauungsplan Nr. 16b, 1. vereinfachte Änderung „Kielweg-Süd" (2004)
	

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Diepholz, direkt an die *Steinfelder Straße* (Bundesstraße 214)angrenzend. Das Umfeld ist locker bebaut. Gegenüberliegend im Norden befindet sich eine Reitsportanlage, nordöstlich eine Splittersiedlung im Außenbereich mit weniger als 15 Wohngebäuden. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an, auf denen in etwa 250 Metern Entfernung eine Hofstelle errichtet ist. Östlich daran angrenzend befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet *Kielweg*. Südwestlich befindet sich neben vereinzelten Wohnlagen eine zum Fliegerhorst Diepholz gehörende Lagerfläche der Bundeswehr, genannt „Vorwerk". Westlich des *Junkernhäuser Wegs* ist neben einer weiteren Einzelwohnlage eine Gärtnerei, ebenfalls mit Wohnhaus, ansässig.

Abb 5 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Quelle Luftbild: LGLN 2015)



Das Plangebiet selbst befindet sich derzeit zu größten Teilen in landwirtschaftlicher Nutzung. Der östliche Bereich wird vollständig als Ackerfläche genutzt, im Südwesten findet sich eine extensiv bewirtschaftete Weidefläche. An der westlichen Plangebietsgrenze besteht zudem eine baumbestandene Grünfläche mit Teich. Die Anlage ist stark verwachsen und teilweise eingezäunt. Prägend ist der hier vorhandene Altbaumbestand.

Der nördliche Bereich des Plangebiets ist durch eine vorherige, jedoch nicht mehr bestehende Nutzung (ehemals Restaurant) geprägt. Das in der untenstehenden Karte noch verzeichnete Gebäude wurde abgebrochen. Die als Parkplatz gekennzeichnete Fläche stellt sich als Schotter- und Asphaltplatz dar, der jedoch aufgrund abgesperrter Zufahrten derzeit nicht als z. B. Stellplatz genutzt werden kann. Auch hier befinden sich mehrere hochgewachsene Einzelbäume und kleinere Gehölzbestände.

Abb 6 Aufnahmen des nördlichen Plangebiets

Schotterfläche an der B 51	Feldgehölz im Westen
	

Das gesamte Plangebiet ist von offenen Gräben umgeben, die im Süden auch teilweise in das Gebiet hineinreichen. Die äußeren Ränder und der südliche Graben innerhalb des Plangebiets werden von Gehölzen bzw. Ruderalflur gesäumt.

Abb 7 Aktuelle Plangebietsnutzung

Luftbild des Plangebiets Quelle: LGLN 2015	Flächenaufteilung innerhalb des Plangebiets; ehem. Gebäude (Restaurant) noch verzeichnet Quelle: LGLN 2015
	

Planung

Die Planung sieht die Ausweisung gewerblicher Bauflächen (70. Änderung des FNP) sowie von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO vor, die sich auf zwei Baufelder verteilen (Bebauungsplan Nr. 92). Die westlich gelegene Grünfläche mit dem Teich soll aufgrund ihrer ökologischen Qualität erhalten und hierzu planungsrechtlich gesichert werden. Zudem werden die umlaufenden Gräben

einschließlich der begleitenden Grün- und Gehölzstreifen durch die Ausweisung von Grünflächen erhalten und für die Grabenbewirtschaftung freigehalten. Zentral im Gebiet sind weitere Grünflächen für die Regenrückhaltung vorgesehen, die sich an der Topographie des Geländes orientieren und die beiden Gewerbeflächen räumlich voneinander trennen.

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 8 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange im Bebauungsplan Nr. 92

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	**X**
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	**X**
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	**X**
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	**X**
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	**X**
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	- nicht berührt -
§ 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	**X**
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	**X**
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	**X**
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	**X**

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

Lärmemissionen

Infolge der Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) können auf der Fläche unterschiedliche gewerbliche Emissionen entstehen. Dies ist zwar die Eigenart eines Gewerbebetriebs, es ist jedoch ebenso sicherzustellen, dass die umliegenden (Wohn-)Nutzungen hierdurch nicht übermäßig belastet werden.

Zum Schutz der im Umfeld befindlichen Altanlieger im planungsrechtlichen Außenraum werden für die gewerblichen Bauflächen Emissionskontingentierung vorgenommen. Diese werden auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung[4] für beide Teilflächen mit einem möglichen Emissionskontingent von 68 dB(A)/m² tags und 53 dB(A)/m² nachts angesetzt. Hierdurch lässt sich sicherstellen, dass die Schutzansprüche der umliegenden Nutzungen entsprechend der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden (siehe Umweltbericht, Kapitel 2.1). Vorbelastungen einzelner Standorte werden berücksichtigt.

Für gewerbegebietstypische Nutzungen sind in Folge der Festsetzung keine wesentlichen Einschränkungen zu erwarten. Die Kontingente befinden sich an der oberen Grenze der für Gewerbegebiete üblichen Emissionskontingente.

Um die Verträglichkeit einer voraussichtlich entstehenden Festhalle gesondert zu überprüfen, wurde entsprechend der bereits bekannten Planungen eine explizite Prüfung des Vorhabens durchgeführt. Dieser Vorgang ergab, dass der Betrieb einer Festhalle mit Veranstaltungsbetrieb an Wochenenden und Nachtstunden innerhalb der festgesetzten Emissionskontingente durchführbar ist. Ggf. sind hierzu schallmindernde Maßnahmen insbesondere in Bezug auf die von der Halle

4 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Junkernhäuser Weg" der Stadt Diepholz, TÖH Ingenieure, Bremen, 22.03.2016

ausgehenden Emissionen (Musikdarbietungen) notwendig, die jedoch organisatorisch oder technisch umsetzbar sind.

Da auch für den Bau und Betrieb einer Festhalle – unabhängig vom konkreten Vorhaben – die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten sind, werden gesonderte Maßnahmen zum Schallschutz jedoch nicht erforderlich. Der Betrieb einer solchen Einrichtung ist im Rahmen der festgesetzten Emissionskontingente möglich, ohne negative Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzer auszuüben.

Den Belangen des Immissionsschutzes wird Rechnung getragen.

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 nach § 8 (3) BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen werden aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zugelassen. Mit der Planung wird explizit auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Festhallennutzung) geregelt. Da diese in der Regel besonders häufig an Wochenenden und in Nachtstunden frequentiert werden, besteht eine erhöhte Gefahr für das Auftreten von Konflikten mit den in diesen Zeiträumen besonders empfindlichen Wohnnutzungen. Der vorsorgliche Schutz der Wohnnutzungen bzw. die im üblichen Rahmen eines Gewerbegebiets uneingeschränkte Nutzbarkeit der Flächen wird an dieser Stelle durch die Stadt höher gewichtet, als die unter Umständen durch einzelne Gewerbetreibenden artikulierten Bedürfnisse nach einzelnen Wohneinheiten.

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden daher durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen bzw. von Gewerbegebieten nicht berührt.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

In Gewerbegebieten können nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Diese werden im vorliegenden Planfall jedoch nicht zum Bestandteil des Plans gemacht und sind daher auch nicht ausnahmsweise zulässig. Das Plangebiet liegt in einiger Entfernung zu zentralen Lagen des Stadtgebiets. Bis auf wenige Wohngebäude im Nordosten befinden sich auch keine Wohnsiedlungen oder besiedelte Ortsteile in unmittelbarer Umgebung. Anlagen der benannten Zwecke sind im Regelfall auf eine dichte Verknüpfung mit umliegenden Strukturen angewiesen. Sie dienen der Versorgung eines räumlich in dichtem Bezug stehenden Umfeldes. Da dies am geplanten Standort nicht gegeben ist, werden die Nutzungen nicht in den Plan aufgenommen. Die Konzentration solcher Einrichtungen auf den Stadtkern soll nicht gemindert werden. Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse wurden damit berücksichtigt.

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

Das Plangebiet liegt derzeit im unbeplanten Außenbereich der Stadt Diepholz in einer Umgebung, die nur locker bebaut ist. Die Planung ermöglicht das Entstehen von Gewerbebauten. Dies entspricht dem, durch weitere, in Richtung Osten liegende Gewerbeflächen geprägten Charakter der Nutzungsstruktur an der B214 in diesem Bereich des Diepholzer Stadtgebiets. Zudem sind die

Flächen im Stadtentwicklungsplan (STEP)[5] aus dem Jahr 2013 als Potentialflächen für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Die Belange insbesondere der Erhaltung bzw. der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile werden damit berücksichtigt.

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

Durch die Lage in einer nur wenig bebauten Umgebung, die zudem eine relativ hohe Nähe zum westlich gelegenen Naturschutzgebiet „Diepholzer Moor" aufweist, ist das Gebiet gegenüber optischen Beeinträchtigungen überdurchschnittlich anfällig. Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz liegt das Gebiet im Übergangsbereich von mittlerer (östlich) zu hoher (westlich) landschaftlicher Bedeutung[6]. Um potentiellen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, die mit der Entwicklung eines Gewerbegebiets auftreten können, werden Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung des Plangebiets erlassen.

Eingrünung

Zum Schutz vor zu starken Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wird eine um das Gebiet verlaufende Eingrünung in Form einer Baum- und Heckenreihe festgesetzt. Das Plangebiet wird entlang der es begrenzenden Grabenstrukturen natürlich eingefasst und fügt sich damit deutlich besser in den umliegenden Landschaftsraum ein. Der hierbei per Pflanzgebot vorgeschriebene Erhalt bzw. die Anlage von Baum- und Heckenreihen stellt ein ortstypisches, in der östlichen Fortführung der B 214 sogar im Landschaftsplan der Stadt (1992) als prägend bezeichnetes Element dar.

Gebäudegestaltung

Die Bebauung in Gewerbegebieten erfolgt häufig in Form von Hallenbauten. Diese können ob ihrer Größe häufig als störend wahrgenommen werden und weithin sichtbare Beeinträchtigungen des Ortsbildes darstellen. Um an der vergleichsweise empfindlichen Stelle am Stadtrand Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu minimieren, werden Vorgaben zu Größe und Gestalt der Gebäude aufgestellt.

Die zulässige Höhe der Gebäudeoberkante wird auf 12 Meter beschränkt, die maximale Anzahl von Vollgeschossen auf zwei. Dies schließt das Entstehen unverhältnismäßig hoher Gebäude aus. Zudem wird über eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass Hauptgebäude, die eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen, ausschließlich in nicht glänzenden Materialien in Rot-, Braun- und Grau-/Schwarztönen einzudecken sind. Hiermit werden ortsbildtypische Erscheinungsformen gesichert und es wird verhindert, dass unübliche oder optisch störende Dachlandschaften entstehen.

Durch das Zusammenwirken der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist sichergestellt, dass sich neu errichtete Gewerbebauten bestmöglich in das Ortsbild einfügen. Durch die zu erwartenden Bauaktivitäten ist immer von Veränderungen des Ortsbildes auszugehen. Die verbleibenden Veränderungen werden jedoch von der Gemeinde als nicht erheblich eingeschätzt und daher geringer gewichtet, als das Interesse der Gewerbegebietsentwicklung.

Werbeanlagen

Ebenfalls über örtliche Bauvorschriften wird die Art der zulässigen Werbeanlagen reguliert. Werbung kann ein wichtiges Gestaltungsmerkmal eines Gewerbebaus darstellen bzw. in Form von Fremdwerbeanlagen aus planungsrechtlicher Sicht sogar selbst als gewerbliche Nutzung anerkannt sein. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren und auffallenden Anlagen führen. Zu große, optisch störende oder deplatzierte Werbeanlagen werden daher zum Schutz des Ortsbildes im Plangebiet ausgeschlossen.

Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebiets ist ein Vorhandensein von denkmalgeschützten Gebäuden oder Objekten nicht bekannt.

5 Stadt Diepholz, Fortschreibung Stadtentwicklungsplan 2012/2013
6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 2: Landschaftsbild, 2008

Bodendenkmale

Mit Schreiben vom 13.07.2016 teilt das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege jedoch mit, dass im Umfeld des Plangebiets im Randbereich des Diepholzer Moores in der Vergangenheit mehrere jungsteinzeitliche Silexartefakte gefunden wurden. Mit weiteren Funden oder Befunden muss daher gerechnet werden.

Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Folgende Auflagen werden durch das Landesamt empfohlen:

- Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), ist sobald wie möglich, mindestens aber 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde stattfinden kann.
- Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Diepholz sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu richten.
- Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnloser, schwenkbarer Grabenschaufel zu erfolgen.
- Die unter Pkt. 1 genannten Erdarbeiten sind von einer qualifizierten Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/In) zu begleiten, damit ggf. auftretende Bodenfunde sofort erkannt sowie wissenschaftlich dokumentiert und gesichert werden können.
- Die Beauftragung der qualifizierten Fachkraft ist im Vorfeld der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Die Kosten für die fachgerechte archäologische Begleitung, Dokumentation und Bergung evtl. auftretender Funde und Befunde sowie die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für den Maschineneinsatz sind gem. § 6 Abc. 3 NDSchG vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.
- Ungeachtet der vorstehenden Nebenbestimmungen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfundeng gem. § 14 NDSchG).

Zudem sind Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde jeglicher Art (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) immer meldepflichtig.

Die Hinweise werden mit in die Planzeichnung aufgenommen und sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die Belange des Denkmalschutzes durch die Planung nicht betroffen werden.

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

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (Teil B).

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

Tiere

Die Planung berührt mehrere Altbaumgruppen sowie einen Teich mit umliegender naturnaher Vegetation, die potentielle Habitate für unterschiedliche Arten darstellen können. Sicher festgestellt wurde eine im Plangebiet ansässige Saatkrähenkolonie, die Existenz von anderen geschützten Vogel- aber auch z. B. Fledermausarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Die westlich gelegene Teich- und Vegetationsfläche wird in den Plan aufgenommen und damit langfristig gesichert; für weitere als schützenswert befundene Altbäume wird ein Erhaltungsgebot ausgesprochen. Auch die grünen Randbereiche der umlaufenden Grabenstruktur werden als Grünflächen mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot für eine Strauch-Baum-Reihe festgesetzt. Damit können große Teile der vorgefundenen Habitate gesichert werden. Ein Hinweis, erhebliche Störungen (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-und Wanderungszeiten zu vermeiden, wird in den Plan aufgenommen. Auch außerhalb der Brutzeiten sollten Bäume mit Niststätten für wiederkehrende Bruten erhalten und langfristig gesichert werden.

Hinweise darauf, dass durch die Planung negative Auswirkungen auf die westlich angrenzenden wertvollen Bereiche für Brut- und Gastvögel ausgehen, finden sich nicht.

Pflanzen

Von besonderer Qualität sind die im Plangebiet vorzufindenden Erlen- und Eichen-Altbaumbestände. Diese werden durch die Ausweisung von Grünflächen bzw. durch Erhaltungsgebote für Einzelbäume gesichert.

Zum Schutz der Vitalität der erhaltenswerten Baumbestände wird im Umweltbericht die Empfehlung ausgesprochen, im Kronen-Traufbereich der Altbäume Abstands- und Pufferflächen auszuweisen um diese langfristig zu sichern. Dieser Empfehlung wird gefolgt: Zu den Altbaumbeständen um die Wasserfläche im westlichen Plangebiet wird über die Ausweisung einer Baugrenze ein Abstand von 5,00 m eingehalten. Die sieben, im nördlichen Plangebiet befindlichen Einzelbäume werden ebenso planungsrechtlich gesichert und durch die Lage der Baugrenzen vor einem zu dichten Heranrücken möglicher Bebauung geschützt.

Erhebliche Eingriffe werden vor allem in Ackerbiotopen, zum Teil auch in den dortigen Grabenstrukturen vorgenommen. In diesen Fällen wird das planerische Ziel der Stadt, die Schaffung von zusammenhängenden und vielseitig nutzbaren Gewerbeflächen, höher gewichtet, als der Erhalt der Flächen.

Entlang der das Plangebiet begrenzenden Grabenstrukturen werden private Grünflächen mit einem Erhaltungs- und Pflanzgebot für die Entwicklung einer durchgehenden Baum-Strauch-Hecke festgesetzt. Soweit nicht vorhanden, ist mindestens alle 6,00 m ein Baum zu setzen; zwischen diesen sind Strauchpflanzungen vorzunehmen. Hierdurch wird eine ortstypische, mit einheimischen Arten besetzte Eingrünung erreicht, die sowohl dem Schutz von Pflanzen auch in den Uferrandbereichen der Gräben als auch der Schaffung neuer Habitate für Tiere dient. Ausnahmen sind für die Herstellung der Zufahrten sowie aus wasserwirtschaftlichen Gründen möglich.

Auch für das nördliche Gewerbegebiet (GE1) werden umgrenzend private Grünflächen festgesetzt, die mit einem Pflanzgebot belegt werden. Im Abstand von 10,00 m ist hier je ein ortstypischer Baum zu pflanzen. So wird eine die B 214 säumende, landschaftstypische Baumreihe geschaffen, was ebenfalls als positiver Beitrag zum Schutzgut Pflanzen zu werten ist.

Durch den Eingriff werden die Schutzgüter Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Die Planung sieht jedoch auch explizit den Schutz bestehender bedeutsamer Flächen sowie einen Erhalt bzw. die Verbesserung insbesondere der Randbereiche des Plangebiets vor. Darüber hinausgehende Eingriffe werden im Rahmen der Ausgleichsrechnung erfasst und kompensiert. Die Belange der Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden damit im Rahmen der Planung ausreichend berücksichtigt.

Boden

Die natürlichen Funktionen des Bodens werden in Folge der Planung durch Bebauung und Versiegelung stark eingeschränkt, was zu erheblichen Beeinträchtigungen führt.

Die durchgeführten Untersuchungen der Boden- und Grundwasserverhältnisse[7] ergaben, dass das Plangebiet „aus baugrundtechnischer Sicht grundsätzlich für eine Bebauung geeignet" ist. Einzig die oberen Mutterbodenschichten sind nicht tragfähig, weshalb ein kompletter Austausch vor dem Beginn von Baumaßnahmen wahrscheinlich ist.

[7] Ingenieurgeologie Dr. Lübbe: Projekt 028-15-5 B-Plan Nr. 92 „Moorhof" (03.06.2016) / Projekt 28-15-6 B-Plan Nr. 92 „Hochzeitshalle" (01.06.2016).

Angetroffene Geländeauffüllungen auf der nördlichen, in der Vergangenheit bereits zu Teilen bebauten Fläche wurden in einer Mischprobe[8] analysiert. Hierbei fanden sich Hinweise auf belastete Böden (erhöhte PAK-Konzentration) und damit eine abfallrechtliche Relevanz der Bodenproben. Aus diesem Grund wird eine kleinteiligere Untersuchung auf Schadstoffe der potentiell belasteten Verfüllungen angestrebt. In der Planzeichnung werden die betroffenen Flächen nachrichtlich gekennzeichnet (siehe hierzu auch Kapitel 3.8).

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird die Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser – eine Funktion des Bodens – für das Plangebiet entsprechend neu organisiert (siehe Kapitel 3.12). Um eine ordnungsgemäße Entwässerung von den GE-Flächen zum RRB zu gewährleisten ist entsprechend der Ausführungen des Oberflächenentwässerungskonzepts eine Aufhöhung auf > 37,8 m NHN der GE-Flächen erforderlich. Zusammen mit dem aus Gründen der Standsicherheit erforderlichen Abtrag der oberen Mutterbodenschicht sind in Folge der Planung erhebliche Veränderungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Dies findet bei der Ermittlung des notwendigen Umfangs von Ausgleich und Ersatz Berücksichtigung.

Wasser

Der von Altbäumen umstandene Teich stellt mit der Verbindung aus Wasserfläche und umliegender Vegetation ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Gewässer dar. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtig der Vegetationsbestände führen können, sind untersagt. Daher werden sowohl der Teich, als auch die umgebende Vegetation in die Planzeichnung als Wasser- bzw. Grünfläche aufgenommen und damit im Bestand gesichert. Zudem wird zum Schutz der Gewässerqualität per textlicher Festsetzung in den Plan aufgenommen, dass kein zusätzliches Wasser in den Teich eingeleitet werden darf.

Infolge der zu erwartenden Versiegelung kann die bislang gegebene Versickerung anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht mehr in gleicher Weise erfolgen. Aus diesem Grund weist der Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich (RRB) aus, die entsprechend eines Oberflächenentwässerungskonzepts dimensioniert wird (siehe hierzu Kapitel 3.12).

Die im Plangebiet liegenden randlichen Grabenstrukturen werden erhalten. Zum Schutz der hier ausgebildeten Grünsäume werden private Grünflächen ausgewiesen, die auch dem Schutz der Gräben dienen. Der südlich des Plangebiets verlaufende Graben ist als Gewässer III. Ordnung klassifiziert und wird bewirtschaftet. Hierfür wird ein 3 Meter breiter Streifen ausgewiesen, der von Bewuchs freizuhalten ist.

Die innerhalb des südlichen Plangebiets verlaufenden Grabenstrukturen werden überplant. Für eine wirtschaftliche Nutzung der südlichen Teilfläche ist ein Erhalt dieser Grabenstrukturen nicht möglich; die Belange der Wirtschaft und der Flächenausnutzbarkeit überwiegen. Durch den anzulegenden Regenrückhaltebereich bleibt jedoch sichergestellt, dass die Entwässerung der Fläche weiterhin gewährleistet wird. Der Eingriff ist entsprechend zu kompensieren.

Luft / Klima

Infolge der geplanten Neubeordnung des gesamten Bereichs – und damit der Möglichkeit zum Bau von Gebäuden, zur Versiegelung von Flächen, usw. – ist eine kleinklimatische Änderung der örtlichen Verhältnisse wahrscheinlich. Veränderungen dieser Art sind in Folge jedes Bauvorhabens zu erwarten. Durch den für ein Gewerbegebiet relativ hohen Anteil an Grünflächen sind zudem lokale Ausgleichseffekte wahrscheinlich. Auch wenn mit lokalen Veränderungen zu rechnen ist, sind keine wesentlichen Verschlechterungen der kleinklimatischen Bedingungen vor Ort absehbar. Das Ziel der Schaffung gewerblicher Bauflächen wird höher gewichtet, als die verbleibenden möglichen und lokal begrenzten kleinklimatische Veränderungen.

Landschaftsbild

Durch die Planung wird die Bebauung einer Fläche am Stadtrand ermöglicht, die vorher fast vollständig unbebaut war. Auch die Umgebung ist nur locker bebaut und zeichnet sich vornehmlich durch die Offenheit der umgebenden (Kultur-)Landschaft aus. Durch die nördlich gelegene Reitanlage und die im Westen befindliche Gärtnerei ist gleichwohl ein gewisser Grad der Vorbelastung durch (Hallen-)Bauten festzustellen; ebenso waren die Flächen im Norden des

[8] Ingenieurgeologie Dr. Lübbe / Dr. Döring Laboratorien: Geplantes Baugebiet Steinfelder Straße/Junkerhäuser Weg „Moorhof"; Ergebnisse der chemischen Analyse von Bodenmaterial aus den Sondierungen RKS 1 bis RKS 4 und RKS 7 bis RKS 9; Projekt-Nr. 028-15-5 (22.06.2016)

Plangebiets bereits bebaut bzw. sind durch ihre Nutzung als geschotterte Stellfläche bereits jetzt kein Teil der landschaftsbildprägenden Kulturlandschaft mehr.

Die Planung ermöglicht einen Eingriff in das Landschaftsbild. Es werden jedoch Maßnahmen vorgesehen, die diesem entgegenwirken: Vorgaben zur maximal zulässigen Gebäudehöhe und Dachgestaltung regulieren das Erscheinungsbild neuer Gebäude, örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen verhindern optisch stark auffällige Beeinträchtigungen und eine das Gebiet umgrenzende Grüneinfassung minimiert die Störwirkung gegenüber der offenen Landschaft. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind als nicht erheblich einzustufen. Die Belange werden berücksichtigt. Ihnen kann durch die Maßnahmen so entgegengewirkt werden, dass keine Erheblichkeit der Auswirkungen zu erwarten ist. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden von der Stadt weniger stark gewichtet, als die Ausweisung gewerblicher Bauflächen an dieser Stelle des Stadtgebiets.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes werden durch die Planung insbesondere die Schutzgüter Wasser und Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt. Gemäß den vorgenommenen Bewertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich.

Die Eingriffe wurden insoweit deutlich minimiert, als die vorhandenen und wertvollen Altbaumbestände und Gewässer im Gebiet erhalten bleiben (Teichfläche, Eichen-Baumgruppe, Gehölze und offene Grabenstrukturen an den Rändern). Die Regenrückhaltung erfolgt innerhalb des Plangebiets auf einer hierfür naturnah anzulegenden Fläche, die das Gebiet in Ost-West-Richtung durchzieht.

Verbleibt infolge der Planung ein Wertdefizit, so muss entsprechend der Gesetzeslage ein Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft gefunden werden. Eine genaue Bilanzierung des Eingriffs ist im Umweltbericht erfolgt. Die Gesamtbewertung ergibt ein Defizit infolge der Planung von insgesamt rd. 17.838 Wertpunkten. Dieses Defizit wird durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im städtischen Flächenpool „Südlich Eggers Brücke". Das infolge der Planung entstehende Wertedefizit kann so vollständig ausgeglichen werden.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura-2000-Gebietes. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch naturschutzrechtlich geschützte Flächen.

Etwa 400 Meter westlich liegt das FFH-Gebiet „Diepholzer Moor" (EU-Kennziffer 3315-331). Es handelt sich hierbei um ein „durch Torfabbau nur wenig verändertes, wiedervernässtes Hochmoor" mit typischem Pflanzenbestand[9].

Das FFH-Gebiet sowie weitere, westlich daran angrenzende Flächen sind zudem als Naturschutzgebiet „Diepholzer Moor" (NSG HA 148) bzw. „Steinfelder Moor" (NSG WE 175) geschützt. Als Schutzzweck wird „der Erhalt und die Entwicklung der moortypischen Biotoptypen und des feuchten und nassen Grünlandes" angegeben[10]. Durch die Planung ist eine Störung der Gebiete bzw. dieses Schutzzweckes nicht absehbar. Die Schutzgebiete liegen in Bezug auf das Plangebiet entgegen der Hauptwindrichtung. Es sind keine Immissionen und Einträge in die Schutzgebiete zu erwarten, die eine Gefährdung auslösen könnten. Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes werden vorgenommen.

EU-Vogelschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets oder in dessen näheren Umgebung nicht ausgewiesen, allerdings wertvolle Bereiche für Brut- und Gastvögel. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein im Rahmen des niedersächsischen Vogelarten-Erfassungsprogramms ausgewiesener, für Brutvögel potentiell wertvoller Bereich (Kenngebiets-Nr. 3315.4/1; Status offen); südwestlich liegen Flächen von nationaler Bedeutung (Kenngebiets-Nr. 3415.2/6)[11]. Wertvolle Bereiche für Gastvögel schließen jenseits der B214 nordwestlich in direkter

9 Bundesamt für Naturschutz – Steckbrief der Natura 2000 Gebiete, 3315-311 Diepholzer Moor (FFH-Gebiet), 2015
10 NLWKN, Die einzelnen Naturschutzgebiete – Naturschutzgebiet „Diepholzer Moor", 2015
11 NLWKN, Brutvögel – Wertvolle Bereiche 2006, 2013

Nachbarschaft zum Plangebiet an; es handelt sich um (vorläufig) regional bedeutsame Areale (Gebiets-Nr. 4.6.01)[12]. Alle Flächen erstrecken sich weiter in Richtung Westen über die Moorlandschaften. Auch wenn sie nah an das Plangebiet heranreichen, ist nicht davon auszugehen, dass der Schutzzweck dieser Gebiete durch die Planung gefährdet wird. Die Flächen sind durch Nutzungen vorgeprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets liegt in dem als wertvoll bestimmten Bereich ein Gartenbaubetrieb, es finden gartenbauliche Nutzungen statt, die Störungen für die Avifauna verursachen. Um das Störpotential aus dem Plangebiet zu minimieren, werden abschirmende Gehölzentwicklungen an den Rändern vorgesehen, die über die bereits gegebenen Abgrenzungen hinausreichen. Erhebliche negative Einwirkungen auf die geschützten bzw. schutzwürdigen Flächen und den avifaunistischen Artenbestand sind somit auszuschließen.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt.

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

Bei den durch das Planvorhaben ausgelösten, umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich vornehmlich um Belange des Immissionsschutzes (Lärm) für die umliegenden Bewohner des Plangebietes. Diese werden im Kapitel 3.1 betrachtet.

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter treten infolge des Planvorhabens nicht auf.

- **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 (6) 7 e)**

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), was entsprechend auch auf die von diesen ausgehenden Emissionen zu beziehen ist. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird aus Sicht des Planungsrechts sichergestellt, im Übrigen kommt das entsprechende Fachrecht 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 werden. Es sind keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen worden, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen; bei einigen der im Umfeld errichteten Gebäude sind z. B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auch ohne gesonderte Festsetzungen realisiert worden. Der Nutzung erneuerbarer Energie 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)**

Fachpläne, die dem Planvorhaben inhaltlich entgegenstehen, sind nicht bekannt.

Die Pläne des **Landschaftsrahmenplans des Landkreises Diepholz (2008)** weisen für das Plangebiet keine Besonderheiten aus.

Der **Landschaftsplan der Stadt Diepholz (1992)** trifft keine vertiefenden Aussagen zum Plangebiet. Entlang der B214 wird in wenig Abstand in östlicher Richtung eine landschaftsprägende, straßenbegleitende Baumreihe/Allee verzeichnet, die jedoch kurz vor dem Plangebiet endet.

12 NLWKN, Gastvögel – Wertvolle Bereiche 2006, 2013

Den Darstellungen des Landschaftsplans Diepholz und des Landschaftsrahmenplans Landkreis Diepholz sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts wird entsprochen.

- **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)**

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)

- **Dienstleistungen**

Festhalle

Konkretes Ziel der Stadt ist es, Flächen auszuweisen, auf denen der Bau und Betrieb einer Festhalle einschließlich Beherbergungskapazitäten, etwa für große Hochzeits- und Familienfeiern, ermöglicht wird. Darüber hinaus werden Flächen vorgehalten, um weitere Betriebsansiedlungen aufnehmen zu können, die in Folge der initialen Ansiedlung möglich sind und deren Nähe suchen, um synergetische Effekte zu nutzen.

Flächen, die aufgrund von Größe und Lage für Veranstaltungs- und Beherbergungsdienstleistungen der beabsichtigten Art geeignet wären, stehen in der Stadt nach bisher gültigem Baurecht nicht zur Verfügung. Insbesondere aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen an Wochenenden und zu Nachtzeiten ist zudem ein eigenständiger, auf die hierfür erforderliche Verträglichkeit überprüfter Standort zu bevorzugen.

Die Ausweisung schafft damit Raum für eine bislang nicht im Stadtgebiet ansässige Wirtschaftsnutzung, für die eine gefestigte Nachfrage existiert. Die lokale Wirtschaft und das Arbeitsplatzangebot kann mithin um ein Segment erweitert und gestärkt werden.

Vergnügungsstätten

Aus planungsrechtlicher Sicht ist für den Bau einer Festhalle die (in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise) Zulässigkeit von Vergnügungsstätten Voraussetzung. Der Begriff der Vergnügungsstätten umfasst dabei jedoch noch über den beabsichtigten Nutzungstyp hinausgehende Arten von Nutzungen. Da es sich hierbei um Nutzungen handelt, die typischerweise in Kerngebieten anzusiedeln sind, werden Differenzierungen über deren Zulässigkeit getroffen.

Die Stadt Diepholz hat mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „Vergnügungsstätten" klare Regelungen für die Ansiedelung von Vergnügungsstätten im Kerngebiet der Stadt getroffen. Im Plangebiet ausgeschlossen werden daher solche Vergnügungsstätten, die im Bebauungsplan Nr. 49 „Vergnügungsstätten" der Stadt beschrieben werden: Spielhallen und ähnliche Unternehmen gem. § 33i GewO sowie Geschäftsräume, in denen gem. § 33a GewO gewerbsmäßig die Schaustellung von Personen veranstaltet wird, z. B. Betriebe mit Sexdarbietungen, insbesondere Peepshow- und Stripteaselokale und Sexkinos. Für diese Arten von (kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten wird mit dem Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt ausreichend Raum geschaffen. Das Einräumen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit im Plangebiet für die genannten Nutzungen begründet sich daher nicht und würde dem Konzentrationsgedanken der durch die Stadt vorgenommenen Flächenausweisungen entgegenwirken.

Nach gültiger Rechtsprechung werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe aus planungsrechtlicher Sicht nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewebebetriebe angesehen. In einem Gewerbegebiet unterliegen sie damit einer allgemeinen Zulässigkeit. Dennoch werden sie im vorliegenden Planfall ausgeschlossen.

Im Gegensatz zu anderen, typischerweise in Gewerbegebieten vorzufindenden Nutzungen, sind insbesondere mit dem Betrieb einer Festhalle höhere Anforderungen an die Attraktivität des

Umfelds verbunden. Gerade durch die vergleichsweise geringe Größe des Gebiets kann einer fast unmittelbaren Nachbarschaft der Nutzungen nicht entgegengewirkt werden. Bei Nutzungen wie Bordellen, aber auch deren typischerweise ausgeschlossenen Arten von Vergnügungsstätten ist das Entstehen sog. „trading-down-Effekte", also des Qualitätsverlusts auch für die umgebende Bebauung, regelmäßig festzustellen. Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, werden die beschriebenen Nutzungen ausgeschlossen. Die städtebaulichen Belange in Form potentieller negativer Auswirkungen auf umliegende Gebietsteile werden an dieser Stelle höher gewichtet, als das wirtschaftliche Bestreben potentieller Betreiber der beschriebenen Betriebstypen.

■ Einzelhandel

Ferner 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 zwar erschlossenen, jedoch nicht integrierten Lage. Im Stadtzentrum und den diesem nahe gelegenen Bereichen, finden sich mehrere Standorte, die der (Nah-)Versorgung dienen und die sich durch ihre Lage in unmittelbarer Nähe zueinander gegenseitig ergänzen und bereichern. Für diese zentralen Standortgemeinschaften kann die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in peripherer Lage erhebliche negative Auswirkungen zur Folge haben. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und die auch durch die Stadt Diepholz mit weiteren Maßnahmen verfolgte Zielsetzung einer Stärkung der Innenstadt zu unterstützen, werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zugelassen. Dies entspricht auch den Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans[13].

Ausgenommen hiervon werden an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen. Hierbei kann es sich um Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern oder auch Reparatur und Serviceleistungen handeln. Gerade für handwerkliche Betriebe, die eine für Gewerbegebiete typische Nutzung darstellen, besteht damit beispielsweise die Möglichkeit, auf einer Ausstellungsfläche Produkte und Dienstleistungen anzubieten, die jedoch nicht dem klassischen Einzelhandel zuzuordnen sind. Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen wird begrenzt und muss der Größe der Geschossfläche der Handwerks- oder Gewerbebetriebe untergeordnet sein.

■ Landwirtschaft

Durch die Planung werden etwa 2,34 ha bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche (2,06 ha Ackerfläche, 0,28 ha Intensivgrünland) in Anspruch genommen. Zusammen mit ggf. extern erforderlichen Flächen für die Kompensation trägt dies zur Verknappung landwirtschaftlicher Flächen im Diepholzer Stadtgebiet bei.

Die Stadt Diepholz ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die Ausweisung neuer Bauflächen wird daher nach Möglichkeit auf aufgegebenen, brachgefallenen Flächen und landwirtschaftlich nur schwer nutzbaren Restflächen vorgenommen. Ein solches „Flächenrecycling" trägt neben dem Erhalt größerer, zusammenhängender landwirtschaftlicher Nutzflächen zu einer nachhaltigen und flächensparsamen Stadtentwicklung bei und wird daher im Rahmen der Möglichkeiten bevorzugt durchgeführt.

Auch die überplante Fläche weist im Nordwesten bauliche Vornutzungen auf. Eine hier ehemals angesiedelte gastronomische Einrichtung besteht nicht mehr, die Gebäude wurden abgebrochen. Dennoch ist die Fläche weiterhin teilweise versiegelt; Reste von Hausgartenstrukturen zeigen die frühere Nutzung. Der Landwirtschaft wurde dieser Bereich nicht wieder zugeführt.

Gewerbegebiete können nur dort geplant werden, wo sich Konflikte mit anderen (bestehenden) Nutzern ausschließen lassen. Insbesondere die Planung von Flächen für eine Festhallennutzung bietet dabei besonderes Störpotential, da typische Nutzungen hier vornehmlich an Wochenenden

13 Stadt Diepholz, Fortschreibung Stadtentwicklungsplan 2012/2013, Kap. 6.2.3 Stabilisierung / Weiterentwicklung der Einzelhandelszone

und zu Nachtzeiten zu erwarten sind. Integrierte Lagen, die für die Landwirtschaft weniger gut nutzbar sind, können daher im Planfall keine Flächenalternative darstellen.

Alle betroffenen Flächen befinden sich langjährig im Besitz der Stadt Diepholz. Der Stadtentwicklungsplan der Stadt Diepholz[14] aus dem Jahr 2013 weist die Fläche als Potentialfläche für gewerbliche Nutzungen aus.

Im Plangebiet befinden sich keine besonders wertvollen oder besonders geschützten Böden. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Potential wird als gering angegeben[15]. Durch die ehemalige Flächennutzung im Nordwesten sowie das westlich gelegene Feldgehölz mit Teich werden die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen bereits begrenzt. Eine herausragende Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist nicht vorhanden.

Die Stadt nimmt nur im erforderlichen Umfang Flächen der Landwirtschaft in Anspruch. Sie sind aufgrund ihrer Lage besonders für das geplante Vorhaben geeignet. Da keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung dieser Flächen für die Landwirtschaft vorliegen, gewichtet die Stadt für den vorliegenden Fall die Schaffung von gewerblichen Bauflächen, unter anderem für eine Festhallennutzung, Gründen höher, als die Belange der Landwirtschaft in Hinblick auf den Erhalt möglichst aller Ackerbauflächen. Eine erhebliche Betroffenheit einzelner Landwirte durch den Wegfall der Flächen ist nicht erkennbar. Im Umfeld liegen zudem keine Hofstellen, die durch die Ausweisung negativ beeinträchtigt oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

■ Pferdehaltung

Mit Schreiben vom 19.11.2016 wird von einem privaten Einwender mitgeteilt, dass auf südwestlich des Plangebiets gelegenen Flächen eine private (Hobby-)Pferdezucht mit derzeit neun Tieren betrieben wird. Die Stallanlage ist an das Wohngebäude Junkernhäuser Weg 24 angegliedert, die Pferdeweide liegt zum Teil gegenüber dem südlichen Plangebiet.

Auch auf den südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden nach aktueller Kenntnis der Stadt Pferde gehalten. Eine weitere Stallanlage ist an das Wohnhaus Kielweg 56 angegliedert.

Es ist nicht erkennbar, dass sich in Folge der Planung erhebliche Beeinträchtigungen für die bestehende (Hobby-)Pferdezucht ergeben. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung weist nach, dass mit den festgesetzten Emissionskontingenten der gewerblichen Bauflächen an allen umliegenden Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte nach den Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden können. Ggf. relevante Vorbelastungen werden dabei berücksichtigt. Vergleichbare, verbindliche Schutzansprüche für die Tierhaltung existieren nicht.

Die bekannten Stallungen sind unmittelbar an die Wohngebäude angegliedert, die als Immissionspunkte 4 und 5 in die schalltechnische Untersuchung eingestellt wurden. An den Immissionspunkten treten unter Berücksichtigung des Gebietscharakters (Außenbereich/Schutzanspruch einer Mischgebietsnutzung) keine für den Menschen erheblichen Beeinträchtigungen auf. Damit sind die hier zulässigen Immissionen in jedem Fall auch für Pferde als verträglich zu bewerten.

Es ist möglich, dass sich insbesondere auf den der gewerblichen Baufläche näher gelegenen Weideflächen erhöhte Lärmimmissionen einstellen können. Die Pferdekoppeln weisen jedoch Größen auf, die auch von der Lärmquelle weiter abgewandte Areale umfassen, so dass den Tieren ggf. auch außerhalb der Stallungen Ausweichflächen zur Verfügung stehen. Zudem reagieren Pferde insbesondere auf einzelne, plötzlich und unerwartet auftretende Störungen und zeigen ansonsten Gewöhnungseffekte gegenüber neuen Umwelteinflüssen, wie z. B. Lärmquellen.

Die Belange der Wirtschaft werden damit in der Planaufstellung berücksichtigt.

■ Technische Ver- und Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets durch Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.

---

14 Stadt Diepholz, Fortschreibung Stadtentwicklungsplan, re.urban, Februar 2013

15 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, 1:50.000, 2008; Standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotential 1:50.000, 2004, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

Trinkwasser

Wasserversorgungsträger sind die Stadtwerke EVB Huntetal.

Löschwasser

Zur Überprüfung der Verfügbarkeit von Löschwasser wird eine Prüfung der bestehenden Hydranten im Umfeld des Plangebiets durchgeführt. Alternativ bestehen Möglichkeiten, um die erforderliche Löschwassermenge innerhalb des Regenrückhaltebereichs vorzuhalten. Eventuell notwendige Anpassungen können in den nachfolgenden Planungsschritten bis zur Ausführungsplanung vorgenommen werden. Die Anforderungen der technischen Regeln, Arbeitsblatt 405, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. werden eingehalten. Hiernach sind pro Minute je Löschwasserbereich 1.600 l vorzuhalten, die für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen.

Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Diepholz. Das derzeit vorliegende Schmutzwasserentsorgungskonzept[16] sieht hierzu die Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerks vor. Um eine möglichst hohe Flexibilität des Standortes zu gewährleisten, wird mit der textlichen Festsetzung § 5.1 eine entsprechende Anlage ausdrücklich auch innerhalb des Regenrückhaltebeckens zugelassen. Innerhalb der gewerblichen Bauflächen ist dies ohnehin möglich, so dass die Erschließung sichergestellt werden kann. Die Abwässer werden zum zentralen Klärwerk der Stadt geleitet. 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.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch das Niederspannungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH.

Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH.

Kommunikation

Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH des Landkreises Diepholz.

Altlasten

Untersuchungen zur Beschaffenheit des Baugrunds ergaben für die nördliche Teilfläche (bis einschließlich des geplanten Regenrückhaltebereichs) das Vorkommen von Geländeauffüllungen mit humosen / organischen Beimengungen und lageweisen Ziegelresten[17]. Die chemische Analyse einer Mischprobe dieser Auffüllungsmaterialien ergab, dass das untersuchte Bodenmaterial nach LAGS als > Z2 einzustufen ist. Verantwortlich für diese Einstufung ist eine PAK-Konzentration 36,022 mg/kg[18]. Es kann daher notwendig sein, Teile des Bodens auszutauschen. Ggf. müssen hierbei besondere Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen eingehalten werden.

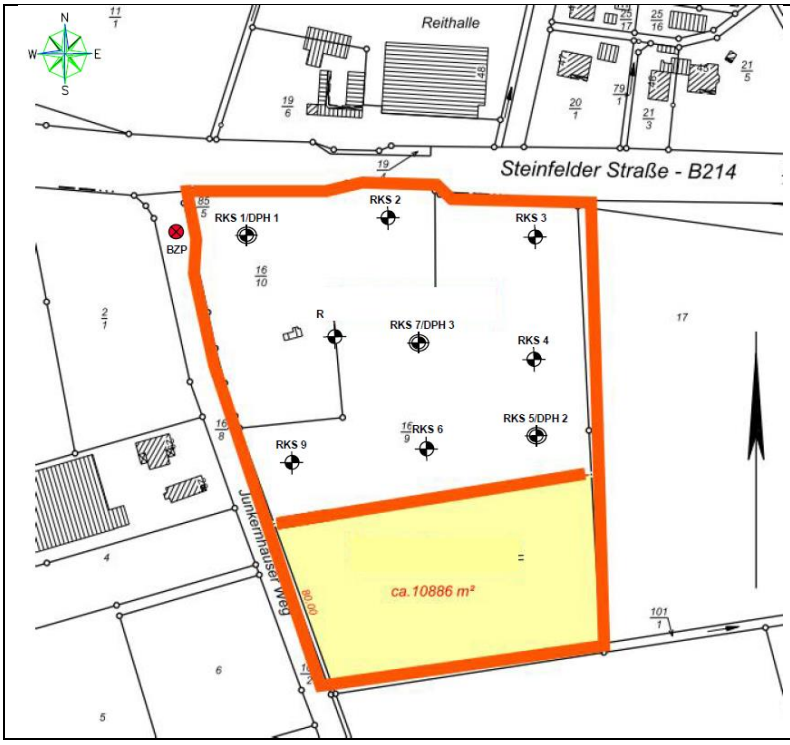
Da der bislang ermittelte Hinweis für das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nur auf eine Mischprobe des annähernd gesamten nördlichen Plangebiets zurückzuführen ist, lässt die Stadt Diepholz eine kleinteiligere analytische Untersuchung durchführen. In einem engeren Raster werden erneut Proben entnommen, die dann einzeln auf eine Belastung untersucht werden, so dass sich Belastungsschwerpunkte wie auch unbelastete Flächen kleinräumig eingrenzen lassen. Basierend auf den so gewonnen Erkenntnissen werden dann weitere Maßnahmen für den Umgang mit den belasteten Böden erarbeitet.

16 Ingenieurplanung Wallenhorst:: Bebauungsplan Nr. 92 „Junkernhäuser Weg" Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung – Wasserwirtschaftliche Vorplanung, Projektnummer: 216303, Wallenhorst, 25.07.2016

17 Ingenieurgeologie Dr. Lübbe: Projekt 028-15-5 B-Plan Nr. 92 „Moorhof" (03.06.2016) / Projekt 28-15-6 B-Plan Nr. 92 „Hochzeitshalle" (01.06.2016).

18 Ingenieurgeologie Dr. Lübbe / Dr. Döring Laboratorien: Geplantes Baugebiet Steinfelder Straße/Junkerhäuser Weg „Moorhof"; Ergebnisse der chemischen Analyse von Bodenmaterial aus den Sondierungen RKS 1 bis RKS 4 und RKS 7 bis RKS 9; Projekt-Nr. 028-15-5 (22.06.2016)

Abb 9 Lage der vorgenommenen Rammkernsondierungen / schweren Rammkernsondierungen, Ingenieurgeologie Dr. Lübbe: Projekt 028-15-5 B-Plan Nr. 92 „Moorhof" (03.06.2016)



In den Bohrungen RKS 1-4 und RKS 7-9 wurden Auffüllungen angetroffen. Diese wurden in einer Mischprobe gemeinsam auf das mögliche Vorkommen von Verunreinigungen untersucht, wobei eine erhöhte PAK-Konzentration festgestellt wurde.

Durch die Vermischung der Proben kann bislang keine nähere räumliche Eingrenzung vorgenommen werden

Für die Proben RKS 6-7 (südl. Mitte / südöstlich) liegen keine Hinweise vor.

Das Verfahren weist aufgrund der notwendigen Arbeiten und Prüfschritte eine hohe Komplexität auf. Ergebnisse liegen daher noch nicht vor. Es wird ein Planzeichen zur Kennzeichnung von mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden in den Bebauungsplan aufgenommen. Vor einer baulichen Inanspruchnahme sind die Belastungen detailliert zu erkunden und ggf. Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen. Hierauf wird im Plan nachrichtlich hingewiesen.

Die betroffene Fläche befindet sich derzeit im Besitz der Stadt, die eine weitergehende Erkundung bereits in Auftrag gegeben hat. Das Entstehen von Gefährdungslagen kann damit ausgeschlossen werden. Die Inhalte und getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans werden hierdurch nicht in Frage gestellt: Die gewerbliche Entwicklung der Fläche mit allen weiterhin festgesetzten Maßnahmen wird angestrebt.

Für das südliche Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten (weitere) Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen.

Rüstungsaltlasten

Da seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung in Niedersachsen (LGLN) Gefahrenerforschungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen wurden, wurde das Plangebiet in zwei Abschnitten detailliert auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln untersucht. Hierbei konnten an mehreren Stellen Reste von Brandbomben gefunden und vernichtet werden. Die Gefährdung durch mögliche Blindgänger oder Kampfmittelreste konnte damit auf ein Minimum reduziert werden. Da jedoch weitere Funde nie gänzlich ausgeschlossen werden können, wird diesbezüglich in ein Hinweis in der Planzeichnung erhalten.

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die im weiteren Verfahren und insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Im Plangebiet ist das Vorkommen von Leitungen außerhalb der bestehenden Straßen nicht bekannt. An dieser Stelle wird dennoch auf die Erkundigungs-pflicht 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.

Flurbereinigung

Mit Schreiben vom 11.07.2016 teilt das Amt für regionale Landesentwicklung Leine Weser, Geschäftsstelle Sulingen, mit, dass sich das Plangebiet im Bereich der Flurbereinig Diepholz-Nord befindet. Der Hinweis wird nachrichtlich in den Plan aufgenommen.

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

Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich an die B 214 an angrenzend; westlich wird es durch den *Junkernhäuser Weg*, eine Gemeindestraße, begrenzt. Die B 214 führt in Richtung Westen in etwa 17 km Entfernung zur Autobahnauffahrt Holdorf (A 1). Die Ortsumgehung der Stadt, über die alle weiteren Richtungen angefahren werden können, liegt etwa 1,5 km westlich. Zum Diepholzer Ortskern sind es etwa 2,5 Kilometer; der *Junkernhäuser Weg* führt nach etwa ebenfalls 1,5 km zum südlich gelegenen Gewerbegebiet *Maschstraße*. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist gut.

Mit Schreiben vom 14.07.2016 und 09.11.2016 fordert die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der Steinfelder Straße in Richtung des Junkernhäuser Wegs.

Nach einer eingehenden Prüfung der Bestandssituation vertritt die Stadt Diepholz die Ansicht, dass der Bau einer Linksabbiegespur zur Wahrung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht unmittelbar und als vorbeugende Maßnahme zum Bauleitplanverfahren erforderlich ist. Unter den heutigen Bedingungen ist die Verkehrssituation – trotz der umgesetzten Bauleitplanvorhaben „Kielweg-West" und „Dr.-Jürgen-Ulderup-Straße" – als leistungsfähig und sicher zu bewerten. Ein Unfallschwerpunkt ist nicht entstanden. Auch durch die Nds. Landesbaubehörde für Straßenbau und Verkehr werden hierzu keine ergänzenden oder gegenteiligen Hinweise vorgebracht.

Infolge der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen wird das Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich B 214 / Junkernhäuser Weg zunehmen. Um weiterhin dem Entstehen eines Gefahrenschwerpunkts vorzubeugen, wird die Stadt Diepholz im Anschluss an das Planvorhaben daher die lokale Entwicklung des Verkehrs weiterhin beobachten. Hierzu soll auch die Fachexpertise eines externen Verkehrsplanungsbüros eingeholt werden, das die Bestandssituation einschließlich der bis dahin ggf. entstandenen Nutzungen sowie der weiteren Entwicklungsperspektiven beurteilt.

Basierend auf diesen Ergebnissen wird eine qualifizierte Entscheidung darüber getroffen, ob die bauliche Umsetzung einer Linksabbiegespur erforderlich ist und wie diese räumlich, zeitlich und finanziell umgesetzt werden kann. Eine enge Zusammenarbeit mit der Straßenbaubehörde wird dabei berücksichtigt. Falls erforderlich, wird hierzu ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Abb 10 Blick entlang des Junkernhäuser Wegs, südliche Richtung



Interne Erschließung

Aufgrund der Größe und der internen Aufteilung des Plangebiets auf die gewerblichen Bauflächen GE1 und GE2, die durch die ausgewiesenen Regenrückhaltebereiche voneinander getrennt sind, wird von der gesonderten Festsetzung von Verkehrsflächen zur inneren Erschließung abgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Anbindung an die westlich angrenzende Erschließungsstraße *Junkernhäuser Weg* je nach Betrieb und dessen persönlichen Erfordernissen erfolgen kann.

Gemäß eines Schreibens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg vom 14.07.2016 wird entlang der B 214 sowie im Einmündungsbereich des Junkernhäuser Weges in diese ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Zufahrt in das nördliche Plangebiet wird auf einen 15 m breiten Bereichen nördlich der Biotopfläche begrenzt und hält somit den weitest möglichen Abstand zum Kreuzungsbereich ein. Den Belangen der Verkehrssicherheit kann damit entsprochen werden.

Sollten sich mehrere Betriebe auf einer der Teilflächen ansiedeln, so ist ggf. eine interne, privatrechtlich zu sichernde Erschließung notwendig. Dies kann beim Verkauf der bislang städtischen Flächen beachtet werden, so dass sich kein planungsrechtliches Regelungserfordernis ergibt.

Verkehrs-entwicklung

Da auf Ebene der Bauleitplanung keine einzelnen Unternehmen oder Betriebstypen verbindlich festgesetzt werden, kann nur eine abgeleitete Einschätzung über die zusätzlich durch die Ausweisung zu erwartende Verkehrsbelastung vorgenommen werden.

Die nach aktuellem Kenntnisstand beabsichtigte Entwicklung einer Festhalle im Süden des Plangebiets lässt vornehmlich Zu- und Abfahrtsverkehrsbewegungen mit privaten PKW erwarten. Für eine Einschätzung werden die in der schalltechnischen Untersuchung[19] herangezogenen Kennwerte betrachtet. Hier wird die maximale Gästezahl in der Halle mit 400 angenommen, hinzugerechnet werden Hotelgäste (62 Zimmer). Vorgesehen werden hierfür etwa 160 Stellplätze.

Als typischer Veranstaltungszeitraum werden Samstage in der Zeit zwischen 13:00 und 02:00 Uhr benannt. In dieser Zeitspanne ist dann auch der überwiegende Anteil des An- und Abreisende Gästeverkehrs zu erwarten. Während der ungünstigen Nachstunde wird dabei ein Abfahrvolumen von ca. 80-100 PKW angenommen. Diese Bewegungszahl kann, selbst wenn evtl. notwendiger Taxiverkehr o. ä. hinzugerechnet wird, vom Junkernhäuser Weg problemlos aufgenommen und

19 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Junkernhäuser Weg" der Stadt Diepholz, T&H Ingenieure, Bremen, 22.03.2016

über die B 214 abgeleitet werden. Insbesondere bei der Abfahrt in der Nacht ist dabei hervorzustellen, dass die Straßen ansonsten nur eine sehr geringe Auslastung aufweisen.

Für den Hotelbetrieb wird von ca. 110 PKW-Bewegungen pro Tag bei einer Vollauslastung ausgegangen. Diese verteilen sich vornehmlich über die Tagesstunden und bleiben damit in einer Einzelstundenbetrachtung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Der Lieferverkehr wird mit 2-3 Anlieferungen pro Woche per LKW angegeben. Verkehrsbewegungen dieser Größenordnung sind aus Sicht der Erschließung zu vernachlässigen.

Es handelt sich bei diesen Werten um Angaben des potentiellen Betreibers der Festhallennutzung. Sie können auf planerischer Ebene nicht festgesetzt werden, dienen jedoch als Richtwerte für eine Einschätzung darüber, ob weiterführende verkehrliche Maßnahmen notwendig werden. Eine solche Notwendigkeit zeigt sich allerdings derzeit nicht.

Für die nördlichen Teilflächen liegen bislang keine Nutzungsvoranfragen vor, die einen Rückschluss auf die zu erwartenden Verkehrsbewegungen zulassen. Da die Flächen jedoch voraussichtlich bloß Raum für ein oder zwei gewerbliche Bauvorhaben bieten, kann angenommen werden, dass auch hier das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht in einem solchen Bereich liegt, dass besondere Maßnahmen zur Sicherstellung der Erschließung bzw. zum Schutz vor einer Überlastung des Verkehrsnetzes erforderlich werden. Bei gewerblichen Betrieben ist in der Regel mit einem normalen, mehrheitlich auf die Tageszeit beschränkten Betriebs-, Liefer-, Kunden- und Beschäftigtenverkehr zu rechnen. Eine besondere Notwendigkeit weiterführender verkehrlicher Maßnahmen wird daher nicht erkannt.

ÖPNV

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand in etwa 3,5 km Entfernung zum Bahnhof der Stadt. Von hier können Nah- und Fernverkehrsziele erreicht werden.

Eine näher gelegene Anbindung an das ÖPNV-Netz besteht nicht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Bushaltestellen.

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

Fliegerhorst

Südlich des Plangebiets befindet sich mit dem Fliegerhorst Diepholz in ca. 2,2 km Entfernung ein Luftwaffenstandpunkt der Bundeswehr. Das Plangebiet weist nach dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Überschneidungen mit dem bauhöhenbeschränkten Bereich um diese Einrichtung auf.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist im Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren regelmäßig auf das Bauschutzgebiet des militärischen Flughafens Diepholz hin. Höhenbeschränkungen und ggf. Einschränkungen für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit Höhen über 15 Metern wie auch für temporäre Einrichtungen wie zum Beispiel Baukräne, sind daher in jedem Fall zu beachten. Frühzeitige Abstimmungen mit der zuständigen Stelle können notwendig sein. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Durch die Beschränkung der maximalen Bauhöhe auf eine Gebäudeoberkante von max. 12 Metern werden in Verbindung mit der Lage außerhalb der direkten Ein- und Ausflugsschneisen negativen Auswirkungen auf die Flugsicherheit ausgeschlossen.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

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

Stadtentwicklungskonzept (STEP)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Diepholz, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung den Betrieb einer Veranstaltungshalle zu schaffen, der ausreichend Raum für z. B. Feste und Feiern, aber auch Konferenzen bereitstellt. Solche Fest- oder Veranstaltungshallen werden zunehmend nachgefragt und werden beispielsweise für Hochzeitsfeiern mit mehreren hundert Gästen genutzt. Ein entsprechendes Angebot besteht in Diepholz derzeit jedoch nicht.

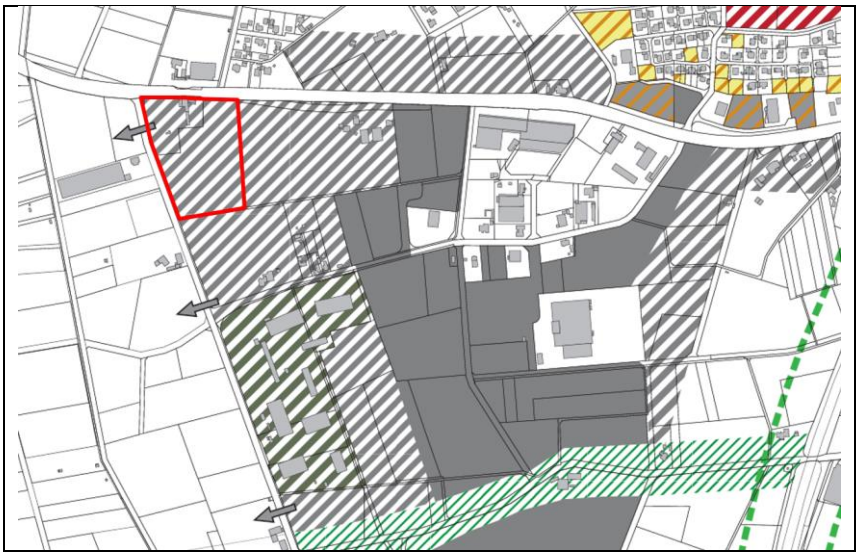
Dem Charakter dieser Einrichtungen nach ist der Betrieb mit Beeinträchtigungen für umliegende Nutzungen verbunden. Durch die hohe Personenkapazität ist mit entsprechenden An- und Abfahrtsbewegungen zu rechnen, die vornehmlich an Wochenenden sowie in der Nacht erfolgen. Zudem kann auch von Lärmemissionen durch Musikdarbietungen ausgegangen werden. Die Rechtsprechung beurteilt daher Festhallen ab einer bestimmten Größe als Vergnügungsstätten, da diese städtebaulich relevanten Auswirkungen etwa denen von Diskotheken stark ähneln. Die Frage, ob es sich dabei um öffentliche oder private Veranstaltungen handelt, wird für diese Auswirkungen als nicht relevant eingestuft[20].

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen gilt es bei der Suche eines geeigneten Standortes zu berücksichtigen. Vergnügungsstätten sind aus planungsrechtlicher Sicht typische Nutzungen eines Kerngebiets (§ 7 BauNVO). Aufgrund des zu erwartenden Flächenbedarfs für einen Hallenbau sowie die zugehörigen Parkplätze und auch des Störungspotentials durch Verkehrs- und Betriebslärm, finden sich im Kernbereich der Stadt Diepholz jedoch keine geeigneten Flächen für eine solche Nutzung.

Alternativ können Gewerbegebiete zur Unterbringungen von Vergnügungsstätten genutzt werden. Hier stellen diese jedoch nur eine ausnahmsweise zulässige Nutzung dar. Vergnügungsstätten werden explizit von „normalen" Gewerbebetrieben unterschieden und dürfen den Charakter eines Gewerbegebiets nicht prägen.

Die Stadt Diepholz verfügt über mehrere, noch nicht bebaute Flächen, die über Darstellungen im Flächennutzungsplan wie über Festsetzungen in Bebauungsplänen als Gewerbegebiete ausgewiesen sind. Ob in diesen jedoch eine Festhalle errichtet werden könnte, ist fraglich. Auf den bestehenden Gewerbeflächen werden zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten keine gesonderten Aussagen getroffen. Damit sind diese nach § 8 BauNVO zunächst ausnahmsweise zulässig. Ob jedoch die Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme für eine Nutzung der beabsichtigten Art innerhalb des Bestandsgebiets gegeben ist, kann erst auf Ebene der Baugenehmigung beurteilt werden. Insbesondere da die Zielsetzung der Bestandsgebiete das Vorhalten von Flächenangeboten für z. B. produzierendes und großflächiges Gewerbe darstellt, können hier Nutzungskonflikte auftreten, die ggf. nur durch eine Planänderung zu überwinden wären. Planänderungen führten in Fällen anderer Gemeinden und Städten zu Nutzungskonflikten und Beschwerden bis hin zum Scheitern der Vorhaben. Da es das Ziel der Stadt Diepholz ist, Flächen für eine Festhalle planungssicher vorzuhalten, wird, zusätzlich zu den bestehenden Gewerbeflächen der Stadt, eine Neuausweisung eines Gewerbegebiets vorgenommen, in die dem Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für allgemein zulässig erklärt wird, sofern die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets gewahrt bleibt.

Abb 11 Auszug aus dem STEP Diepholz, 2013



Das Stadtentwicklungsprogramm (STEP) Diepholz aus dem Jahr 2013 stellt das Plangebiet als „Flächenpotential für weitere Entwicklung – Gewerbe" dar. Die geplante Entwicklung der Flächen für gewerbliche Nutzungen entspricht mithin den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt.

20 VG Karlsruhe, Urteil vom 11. August 2010, Aktenzeichen 5 K 3274/09.

Die Verortung des Plangebiets ermöglicht die Nutzung einer verkehrsgünstig gelegenen Fläche, was sowohl für eine potentielle Festhallennutzung, als auch für weitere gewerbliche Unternehmen von hoher Bedeutung ist. Der nördliche Bereich war zudem bereits in der Vergangenheit mit einem Restaurant bebaut und ist daher als gewerblicher Standort bekannt. Die Planaufstellung ermöglicht eine Wiedernutzbarmachung dieser Flächen. Eine aus städtebaulicher Perspektive relevante Konkurrenz zu den bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben, z. B. dem östlich gelegenen „Kielweg" oder dem südlich gelegenen „Maschweg" kann das Gebiet aufgrund seiner vergleichsweise geringen Größe nicht darstellen. Es dient der Schaffung von Raum für einen speziellen Nutzungstyp und ermöglicht darüber hinaus weitere gewerbliche Nutzungen; dies schafft zusätzliche Qualitäten, die jedoch nicht die bestehen, etablierten Gewerbestandorte der Stadt gefährden. Das Konzept der auf Nutzungstypen bezogenen Gliederung der Gewerbegebiete im Stadtgebiet wird auf diese Weise abgerundet.

Die Planung fügt sich damit in die städtebaulichen Zielen der Stadt ein, die der Flächennutzungsplan, die aus diesem entwickelten Bebauungspläne oder übergeordnete Konzepte wie der STEP formuliert. Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte werden berücksichtigt.

Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK)

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und den etablierten Einkaufslagen wird Einzelhandel als gewerbliche Nutzung innerhalb der Gewerbegebietsflächen ausgeschlossen.

Die Konzentration entsprechender Nutzungen an zentral gelegene, verkehrlich gut zu erreichenden Flächen ist planerisches Ziel der Stadt Diepholz. Die positiven Wechselwirkungen zwischen benachbarten Betrieben, die Vermeidung von Verkehrsbewegungen und die Stärkung der Einzelhandelsschwerpunkte – insbesondere der Innenstadt – werden als übergeordnete Entwicklungsabsichten stärker gewichtet, als die möglicherweise bestehenden Interessen einzelner Gewerbetreibender, an diesem neuen Standort Handelsnutzungen zu etablieren.

Eine Ausnahme stellt der den Betrieb deutlich untergeordnete Annexhandel, also der Verkauf und die Präsentation von Waren und Erzeugnisse aus der Eigenproduktion der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe („Werksverkauf").

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

Gewässer III. Ordnung

Südlich des Plangebiets verläuft ein als Gewässer III. Ordnung klassifizierter Graben. Zuständig für die Unterhaltung ist der Unterhaltungsverband Hunte. Um die Freihaltung von Flächen für die Grabenbewirtschaftung zu gewährleisten, wird im Plan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen" vorgesehen. Dieser drei Meter breite Streifen verläuft entlang des nördlichen Uferrandes des Grabens. Das sonst entlang der Plangebietsgrenzen ausgewiesene Pflanzgebot ist entsprechend nach Norden versetzt, so dass der unmittelbar entlang des Grabens entlangführende Bereich für die Bewirtschaftung freigehalten wird. Die Belange der Gewässerbewirtschaftung werden damit beachtet.

Oberflächenentwässerung

Mit der Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu einem Gewerbegebiet sind durch Bebauung und Versiegelung Beeinträchtigungen des natürlichen Boden- und Wasserhaushalts zu erwarten. Anfallendes Oberflächenwasser kann nicht wie bisher innerhalb des Plangebiets versickern, so dass Maßnahmen zur Regenrückhaltung notwendig sind.

Zum Schutz und Erhaltung der Wasserqualität darf abzuführendes Oberflächenwasser entsprechend der Empfehlungen des Umweltberichts nicht in die bestehende Teichfläche im Westen des Plangebiets eingeleitet werden.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Konzept für die Oberflächenentwässerung[21] erstellt, das unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten die erforderlichen Maßnahmen für einen ordnungsgemäßen Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser aufzeigt.

21 Ingenieurplanung Wallenhorst: Oberflächenentwässerungskonzept: Bebauungsplan Nr. 92 „Junkernhäuser Weg" Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung – Wasserwirtschaftliche Vorplanung, Projektnummer: 216303, Wallenhorst, 25.07.2016

Aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich. Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) in der Mitte des Plangebietes vorgesehen. In dem RRB werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet.

Das Regenrückhaltebecken ist als ein zentrales Becken am Tiefpunkt in der Mitte des Plangebietes angeordnet. Es befindet sich mittig im Plangebiet und teilt die gewerblichen Bauflächen in zwei räumlich voneinander getrennte Abschnitte (GE1 im Norden und GE2 im Süden) auf. Es wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich" festgesetzt. Die Größenordnung ergibt sich aus dem Oberflächenzufluss, aus der Regenwasserkanalisation und der erforderlichen Drosselung des Abflusses auf die natürliche Abflussmenge der angeschlossenen Plangebietsfläche. Weiterhin maßgebend ist für die Dimensionierung des Beckens die Schutzbedürftigkeit der unterliegenden Gebiete. Hierdurch ergibt sich ein erforderliches Stauvolumen von rd. 1.400 m^3 bei einer Überstauhäufigkeit von n= 0,2 (5-jährlich).

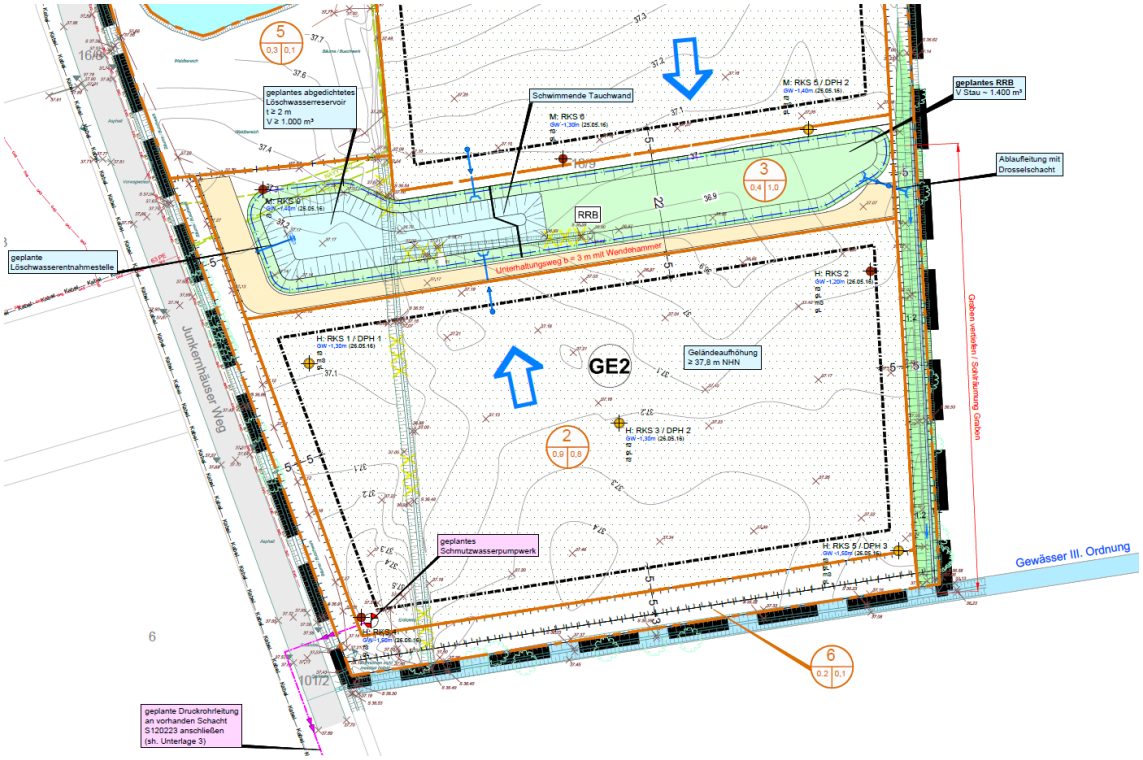
Die ausgewiesene Fläche ist so bemessen, dass neben dem eigentlichen Regenrückhaltebereich sowohl ein Erschließungsweg an der südlichen Seite realisiert werden kann, als auch ausreichende Abstände zu den benachbarten (Bau-)Flächen eingehalten werden. In das RRB ist eine Tauchwand zu integrieren, um die gemäß DWA-M 153 als „verschmutzt" eingestuften gewerblichen Nutzflächen vorzureinigen und in ausreichender Qualität in das Gewässer abzugeben. Die Tauchwand kann mit den getroffenen Festsetzungen flexibel und entsprechend der örtlichen Erfordernisse im RRB errichtet werden.

Die Dimensionierung erfolgt gemäß DWA-A 118 mit dem Zeitbeiwertverfahren und einem Blockregen. Damit wird ohne Nachweis vorausgesetzt, dass die Überstauhäufigkeit (Wasserspiegel auf Geländehöhe) 1-mal in 5 Jahren und die Überflutungshäufigkeit 1-mal in 30 Jahren nicht überschritten wird. Eine möglichst schadlose Ableitung von Extremniederschlägen, die nicht im Kanalquerschnitt abgeführt werden können und überstauen, wird in den weiteren Planungen berücksichtigt.

Mit der Erschließung des Plangebietes (Sammlung, Ableitung und Retention der Oberflächenabflüsse) ist der vorhandene Graben im östlichen Bereich für die Schaffung einer Vorflut zu vertiefen. Das alte Gewässerprofil muss auf einer Länge von rd. 100 m ausgebaut werden. Der Graben liegt auf der östlichen Plangebietsgrenze. Festgesetzt ist hier eine private Grünfläche mit Erhaltungs- und Anpflanzgebot für die bestehende, grabenbegleitende Strauchhecke. Die textliche Festsetzung erlaubt aus Gründen der Oberflächenbewirtschaftung Ausnahmen vom Pflanz- und Erhaltungsgebot, so dass hier alle erforderlichen Maßnahmen realisiert werden können. Der Graben mündet etwa 100 m südlich in einen weiteren, als Gewässer III. Ordnung klassifizierten Gewässerzug. Um bei Beachtung des jetzigen Grabenverlaufs und der notwendigen Aufweitung ausreichend Fläche zur Verfügung stellen zu können, wird die Grünfläche im letzten Abschnitt vor dem Einmündungsbereich von 5,0 auf 6,0 m aufgeweitet.

Um eine ordnungsgemäße Entwässerung von den Gewerbeflächen (GE) zum RRB zu gewährleisten ist ein Aufhöhung > 37,8 mNHN der GE-Flächen erforderlich. Mit dem aus baustatischen Gründen notwendigen Abtrag des Mutterbodens werden im Plangebiet Bodenarbeiten durchgeführt, in deren Rahmen entsprechende Auffüllungen vorgenommen werden können.

Abb 12 Lageplan des konzipierten Regenrückhaltebereichs (Vorabzug (Auszug), IPW, Stand 25.07.2016)



Den durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushalts kann mit den gewählten Maßnahmen effektiv entgegengewirkt werden. Die Belange der Oberflächenentwässerung finden Beachtung.

Hochwasserschutz

Für den Hochwasserschutz als bedeutsam ausgewiesene Flächen wie Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Plangebiets und umgebend nicht verzeichnet. Belange des Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt.

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

Mit Änderung des Baugesetzbuches vom 26.11.2014 kann nach § 246 (10) BauGB, befristet bis zum 31.12.2019, die Einrichtung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstiger Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO zulässig sein, sofern an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Grund ist die periphere Lage der Fläche im Siedlungsraum und die damit verbundene eingeschränkte Erreichbarkeit und Anbindung. Im Sinne der Gewährleistung eines sozialverträglichen Aufenthalts ist die Errichtung von Unterkünften für Flüchtlinge an integrierten Standorten von besonderer Bedeutung, um so die Anbindung an (soziale) Infrastruktur, zum ÖPNV und zum öffentlichen, gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

In der Stadt Diepholz stehen im Bedarfsfall ausreichend alternative und besser geeignete Flächen für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden zur Verfügung. Die Belange werden damit berücksichtigt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Ziele und der getroffenen Abwägungen der Stadt folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen werden zwei **Gewerbegebiete** (GE1, GE2). Für beide Gebiete gelten die gleichen Nutzungsbeschränkungen. Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art ausgenommen und aus städtebaulichen Gründen **nicht zulässig** sind:

Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen. Sofern diese in der Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist, bleibt diese Art des Handels zulässig. Dies dient dem Schutz der innerstädtischen Versorgungs- und Einkaufsbereiche. Durch die Konzentration entsprechender Nutzungen auf zentral gelegene, verkehrlich gut zu erreichende Flächen entstehen positive Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Betrieben, Verkehrsbewegungen werden vermieden und die Einzelhandelsschwerpunkte gestärkt. Bei der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in außenliegenden Bereichen - wie im Planfall - sind diese Effekte nicht gegeben, weshalb ein Ausschluss erfolgt. Durch die Ausnahme werden gleichzeitig die Entwicklungsmöglichkeiten anderer gewerbegebietstypischer Betriebe nicht eingeschränkt.

Bordelle und bordellartige Betriebe, um zu erwartenden Trading-Down-Effekten und einer negativen Image-Bildung des vergleichsweise kleinen Plangebiets vorzubeugen (siehe textliche Festsetzung § 1.1).

Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** werden in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO für allgemein zulässig erklärt, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dabei werden solche Vergnügungsstätten, die im Bebauungsplan Nr. 49 „Vergnügungsstätten" der Stadt beschrieben werden, ausgeschlossen (gemäß § 1 (9) BauNVO): Spielhallen und ähnliche Unternehmen gem. § 33i GewO sowie Geschäftsräume, in denen gem. § 33a GewO gewerbsmäßig die Schaustellung von Personen veranstaltet wird, z. B. Betriebe mit Sexdarbietungen, insbesondere Peepshow- und Stripteaselokale und Sexkinos. Für diese Arten von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten wird mit dem Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt ausreichend Raum geschaffen. Das Schaffen einer Zulässigkeit im Plangebiet hierfür begründet sich daher nicht und würde dem Konzentrationsgedanken der durch die Stadt vorgenommenen Flächenausweisungen entgegenwirken.

Die ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies dient dem vorsorglichen Immissionsschutz, da bei der beabsichtigten Nutzung mit einer Festhalle eine vornehmliche Lärmbelastung in den Nachtzeiten zu erwarten ist. Durch den Ausschluss wird dem Entstehen von Konflikten vorgebeugt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden aufgrund der nicht integrierten Lage des Plangebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplans (siehe textliche Festsetzung § 1.2).

Maß der baulichen Nutzung

Die in den Gewerbegebieten zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird auf 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der maximal zulässigen Grundstücksausnutzbarkeit nach § 17 BauNVO und ermöglicht damit eine bestmögliche Nutzung der ausgewiesenen Flächen.

Die **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** wird auf **II** begrenzt. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante (OK)** wird auf 12 Meter festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte, ausnahmsweise sind durch

untergeordnete Bauteile wie z. B. Lüftungsanlagen für den Immissionsschutz Überschreitungen von max. 3 Metern zulässig (siehe textliche Festsetzung § 2).

In den Gewerbegebieten wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 Metern zulässig (siehe textliche Festsetzung § 3).

Baugrenzen

Über **Baugrenzen** werden die überbaubaren Bereiche der Grundstücke ausgewiesen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht zulässig. Die Baugrenzen halten dabei einen Abstand von jeweils fünf Metern zu den festgesetzten privaten Grünflächen ein, um die Entwicklung der dort bestehenden bzw. anzulegenden Strauch-Baum-Hecken nicht zu gefährden. Parallel zur nördlich verlaufenden Bundesstraße 214 (*Steinfelder Straße*) halten die Baugrenzen die bestehende, 20 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 9 (1) Nr. 1 FStrG ein (siehe textliche Festsetzung § 4).

Zu- und Abfahrtsverbot

Entlang der B 214 sowie im Einmündungsbereich des *Junkernhäuser Weges* in die Bundesstraße wird zeichnerisch ein **Zu- und Abfahrt**sverbot festgesetzt. Direkte Zufahrten auf die Bundesstraße sowie im Kreuzungsbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig. Die Zufahrt zur nördlichen Baufläche wird auf einen 15 m breiten Bereich nördlich der Biotopfläche (private Grünfläche um den Teich) beschränkt. Die Erschließung kann hierüber problemlos sichergestellt werden.

Grünflächen, Pflanzgebot

Die im Westen des Plangebiets gelegene Bestandsgrünfläche mit Baumbewuchs und einer Wasserfläche soll auch zukünftig erhalten werden. Sie wird daher als **private Grünfläche** in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zentral im Gebiet, in Ost-West-Richtung orientiert und die Gewerbeflächen GE1 und GE2 trennend, wird eine weitere private Grünfläche ausgewiesen und dieser der Zweck der Regenrückhaltung zugewiesen. Die am Geländetiefpunkt orientierte Fläche dient der Rückhaltung, Versickerung und gedrosselten Ableitung anfallenden Oberflächenwassers, das bedingt durch zu erwartende Versiegelungen nicht mehr wie bisher natürlich im Gebiet versickern kann. Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Der Regenrückhaltebereich ist naturnah anzulegen. Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke und Gehölzanpflanzungen, sofern sie die Regenrückhaltungsfunktion in deren notwendigem Umfang nicht beeinträchtigen.

Im Süden des Plangebiets ist zur Bewirtschaftung des dort verlaufenden Grabens (Gewässer III. Ordnung) ein 3 Meter breiter Räumstreifen von Bewuchs freizuhalten, der ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt wird.

Das Plangebiet umschließend werden private Grünflächen festgesetzt. Durch ihre Lage entlang der das Plangebiet teilweise umlaufenden Gräben tragen sie zum Schutz, Erhalt und zur Weiterentwicklung der gewässerbegleitenden Grünsäume bei. Umlaufend sollen die Flächen zu geschlossenen Baum-Strauch-Hecken weiterentwickelt werden, um den gewerblichen Gebäudebestand einzugrünen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze an der *Steinfelder Straße* und der Einmündung in den *Junkernhäuser Weg* wird das Pflanzgebot – ausschließlich auf Einzelbäume begrenzt – fortgeführt. Eine Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild wird auf diese Weise sichergestellt und es werden neue ökologische Qualitäten geschaffen. Sofern dies für die Erschließung oder die Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung notwendig ist, kann von den Pflanzvorgaben abgewichen werden (siehe textliche Festsetzung § 5).

Für einen Eichen-Altbaumbestand (sieben Bäume) wird ein **Erhaltungsgebot** ausgesprochen. Die Bäume sind aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang ist eine artgleiche Neupflanzung vorzunehmen.

Immissionsschutz

Um sicherzustellen, dass mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen für die umliegenden Bestandsnutzungen keine schalltechnischen Beeinträchtigungen entstehen, die in erheblicher Weise über die jetzigen Belastungen bzw. deren Schutzanspruch nach TA Lärm hinausgehen, werden für die Gewerbegebiete **Emissionskontingente** ausgewiesen. Die Kontingente wurden auf

Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und weisen jeweils zulässige Tages- und Nachtwerte aus (siehe textliche Festsetzung § 7).

Belastete Böden

Da ein Verdacht auf das Vorkommen belasteter Böden für das nördliche Plangebiets vorliegt, wird in der nördlichen Baufläche (GE1) das Zeichen „Vorkommen von mit umweltgefährdenden Stoffen belasteter Böden" in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusammen mit einem nachrichtlichen Hinweis wird so sichergestellt, dass im Vorfeld von Bodenarbeiten und Baumaßnahmen die notwendigen Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden können.

Sichtdreieck

Im Einmündungsbereich des Junkernhäuser Wegs in die Steinfelder Straße (Bundesstraße 214) werden gemäß der Vorgaben der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg (Schreiben vom 14.07.2016) Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 110 m in die Planzeichnung aufgenommen. Die erfassten Bereiche sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung, Zäunen und Nebenanlagen freizuhalten. Die Flächen für Anpflanzungen der hierdurch überlagerten privaten Grünflächen sind an die Sichtdreiecke angepasst.

Kompensationsmaßnahmen

Zur Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen infolge eines Wertedefizits ist die Inanspruchnahme eines städtischen Flächenpools vorgesehen. Hierbei handelt es sich i. d. R. um größere, zusammenhängende Areale, auf denen naturschutzfachlich abgestimmte Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Maßnahme wird dem Flächenpool „Südlich Eggers Brücke" zugeordnet, in dem eine ausreichende Anzahl an Wertpunkten zur Verfügung gestellt werden kann. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich, die Umsetzung der Maßnahmen ist gesichert. Die Wertpunkte werden durch die Stadt oder die Vorhabenträger abgelöst.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

§ 1.1 Nicht zulässige Nutzungen

In den Gewerbegebieten (GE1und GE2) sind folgende Arten von Gewerbebetrieben aller Art nicht zulässig (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe; ausgenommen hiervon werden an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang (Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen („Annex-Handel"). Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen muss der Größe der Geschossfläche der Handwerks- oder Gewerbebetriebe untergeordnet sein (max. 20%).
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

§ 1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

In den Gewerbegebieten (GE1 und GE2) werden Vergnügungsstätten für allgemein zulässig erklärt, sofern die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets gewahrt bleibt (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO).

Folgender Arten von Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen gem. § 33i GewO,
- Geschäftsräume, in denen gem. § 33a GewO gewerbsmäßig die Schaustellung von Personen veranstaltet wird, z. B. Betriebe mit Sexdarbietungen, insbesondere Peepshow- und Stripteaselokale und Sexkinos.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die ausnahmsweise zulässigen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO);
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe (OK) wird auf 12 m begrenzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die zugehörige Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmitte (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass technische Aufbauten für Lüftungskanäle, Aufzüge etc. die Höhenfestsetzung um bis zu maximal 3 m überschreiten (§ 16 (6) BauNVO).

§ 3 Bauweise

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

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen und Carports nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 5 Private Grünflächen

Festgesetzt werden private Grünflächen. Die Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung bestimmt (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB):

1. Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich – Die Fläche dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers und ist von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke und Gehölzanpflanzungen. Soweit die wasserswirtschaftliche Funktion gewährleitet bleibt, ist der Regenrückhaltebereich naturnah anzulegen. Weiterhin ist die Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerks zulässig (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB).

2. Zweckbestimmung Naturnahes Feldgehölz mit Teich – Das bestehende naturnahe Feldgehölz mit Teich ist zu erhalten. Zulässig sind Pflegemaßnahmen, sofern sie dem Schutz und Erhalt des naturnahen Charakters dienen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

3. Zweckbestimmung Räumstreifen – Die Fläche dient der Bewirtschaftung des südlich angrenzenden Grabens (Gewässer III. Ordnung). Sie ist in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Eine Bebauung, die Anlage von Zäunen sowie die Auffüllung des bestehenden Geländes sind nicht zulässig. Zulässig sind Maßnahmen für die Gewässerunterhaltung. Der Räumstreifen ist naturnah zu unterhalten.

4. Zweckbestimmung Strauch-Baum-Hecke – Die vorhandenen, das Plangebiet umschließenden Gehölzbestände sind zu erhalten. Soweit nicht vorhanden, ist auf den Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mindestens alle 6 Meter ein Baum zu pflanzen. Zwischen den Bäumen sind Lücken durch Strauchpflanzungen im maximalen Abstand von 2 Metern zu schließen. Es gelten die untenstehenden Anpflanzungsvorgaben und die Artenliste.

Entlang des *Junkernhäuser Weg* dürfen die Flächen zur Herstellung der Erschließung pro Grundstück des Gewerbegebiets (GE2) auf einer Breite von insgesamt maximal 10 Metern unterbrochen werden. Zur Herstellung der Erschließung des Regenrückhaltebereichs (RRB) ist eine Unterbrechung von max. 6 Metern zulässig.

Zulässig sind weiterhin Maßnahmen zur Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Von den Vorgaben zu Erhalt und Anpflanzung kann abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Oberflächenentwässerung oder der Grabenunterhaltung erforderlich ist. (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).

5. Zweckbestimmung Baumreihe – Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ist mindestens alle 10 Meter ein Baum zu setzen. Die Flächen zwischen den Bäumen sind so anzulegen, dass eine Sichtbehinderung im Kreuzungsbereich Junkernhäuser Weg / Steinfelder Straße ausgeschlossen wird. Strauchpflanzungen sind zulässig, dürfen jedoch eine Höhe von 80 cm über Straßenoberkante nicht überschreiten. Es gelten die nachstehenden Anpflanzungsvorgaben und die Artenliste.

Entlang des *Junkernhäuser Weg* dürfen die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baumreihe" zur Herstellung der Erschließung je Grundstück des Gewerbegebiets (GE1) auf einer Breite von insgesamt maximal 10 Metern unterbrochen werden.

6. Anpflanzungsvorgaben und Artenliste – Für die Baumpflanzungen sind Heister, Höhe mindestens 150 - 200cm, oder Hochstämme, Stammumfang mindestens 10 – 12cm, 2 - 3 x verpflanzt, zu verwenden, für die Strauch-Pflanzungen 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 – 120cm. Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wild- bzw. Viehschädigungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle bzw. lückige Eingrünungen sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen bzw. zu schließen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Zu wählen ist aus nachstehender **Artenliste**:

Stieleiche (Quercus robur)	Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Gemeines Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Feldahorn (Acer campestre)	Europäischer Feuerdorn (Pyracantha coccinea)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)	Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	

§ 6 Erhaltung von Altbäumen

Die zur Erhaltung ausgewiesenen Altbäume (Eichen) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes ist eine artgleiche Neuanpflanzung vorzunehmen. (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

§ 7 Wasserfläche

Zum Schutz und Erhaltung der Wasserqualität darf abgeführtes Oberflächenwasser geplanter bebauter und befestigter Flächen nicht in die Teichfläche eingeleitet werden (§ 9 (1) 20 BauGB).

§ 8 Immissionsschutz / Emissionskontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (GE1) und (GE2) angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung

Örtliche Bauvorschriften

1 Dächer – Zulässige Dachfarben

Als Dachmaterial für Dächer mit einer Neigung von 20° Grad und steiler sind nicht glänzende sowie matte Dacheindeckungen in den Farbtönen rot bis rotbraun, dunkelgrau bis anthrazit zulässig (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 3032, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021, 7021, 7024, 7026, 7037, 7039, 7043, 7046, 9004, 9011). Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile gemäß § 5 (3) und 4 NBauO sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

2 Werbeanlagen

2.1 Größe von Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen in ihrer Summe pro Grundstück eine Ansichtsfläche von 15 m^2 nicht überschreiten. Sie dürfen nicht höher als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausgeführt werden.

2.2 Beleuchtung von Werbeanlagen

Werbeanlagen mit sich bewegendem oder wechselndem Licht wie auch mit wechselnden Bildern sind unzulässig. Eine Bestrahlung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig und muss blendfrei ausgeführt werden. Anlagen mit Laserlicht-Effekten und „Skybeamer"/Himmelsstrahler sind unzulässig. Innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 214 von 20 m (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand) ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ein Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften gilt als Ordnungswidrigkeit und kann mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 80 NBauO).

Begründung

Aufgrund der Lage in einer nur wenig bebauten Umgebung, die zudem eine große Nähe zum angrenzenden Naturschutzgebiet „Diepholzer Moor" aufweist, ist die Umgebung des Gebiets gegenüber optischen Beeinträchtigungen überdurchschnittlich anfällig. Um potentiellen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, die durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets auftreten könnten, werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Es werden die zulässigen Dachfarben eingeschränkt. Ortsüblich sind Rot-, Braun- und dunkle Farbtöne in nicht glänzenden Materialien, weshalb diese für das Plangebiet bei einer Dachneigung von 20° und mehr verbindlich festgesetzt werden. Dies trägt zum Schutz der Umgebung übermäßigen optischen Beeinträchtigungen und damit zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds bei.

Darüber hinaus wird die Art der zulässigen Werbeanlagen reguliert. Werbung kann ein wichtiges Gestaltungsmerkmal von Gewerbebauten darstellen bzw. in Form von Fremdwerbeanlagen aus planungsrechtlicher Sicht sogar selbst als gewerbliche Nutzung anerkannt sein. Problematisch sind im betrachteten Umfeld jedoch Tendenzen zu immer größeren und auffallenderen Werbeanlagen. Zu große, optisch störende oder deplatzierte Werbeanlagen werden daher zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes im Plangebiet ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss der Anlagen innerhalb der 20-m-Bauverbotszone entlang der *Steinfelder Straße* / B 214 wird den Belangen der Verkehrssicherheit (Schreiben der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg vom 14.07.2016) entsprochen.

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Belastete Böden – Für die nördlichen Teilflächen (GE1, Teile der privaten Grünfläche „Regenrückhaltebereich") liegen Hinweise auf Bodeneinträge vor, die nach LAGA als >Z2 einstufen sind. Festgestellt wurden erhöhte PAK-Konzentrationen. Die Belastungen können aufgrund der angewandten Methodik (Mischprobe) räumlich nicht näher begrenzt werden. Im Vorfeld von Bodenarbeiten ist daher sicherzustellen, dass alle abfallrechtlichen Belange berücksichtigt werden. Sollten konkrete Hinweise auf belastete Böden, Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, ist das weitere Vorgehen unverzüglich mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Diepholz abzustimmen.

Erdgasleitung – Der Verlauf der nördlich außerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Erdgasleitung ist nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt übernommen und endet hiernach an der Steinfelder Straße. Der genaue Leitungsverlauf ist vor Bauarbeiten in der Örtlichkeit zu überprüfen.

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

Flurbereinigung – Das Plangebiet liegt im Bereich der Flurbereinigung Diepholz-Nord.

Flugsicherheit – Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, ist der Kraneinsatz zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.

Hinweise

1. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover - unverzüglich gemeldet werden. 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. Aufgrund von früheren Funden jungsteinzeitlicher Silexartefakte im Umfeld des Plangebiets ist für Erdarbeiten zudem die Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG i. V. m. § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Dies kann die Einhaltung folgender Auflagen umfassen:
   - Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), ist sobald wie möglich, mindestens aber 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde stattfinden kann.
   - Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Diepholz sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu richten.
   - Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnloser, schwenkbarer Grabenschaufel zu erfolgen.
   - Die unter Pkt. 1 genannten Erdarbeiten sind von einer qualifizierten Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/In) zu begleiten, damit ggf. auftretende Bodenfunde sofort erkannt sowie wissenschaftlich dokumentiert und gesichert werden können.
   - Die Beauftragung der qualifizierten Fachkraft ist im Vorfeld der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
   - Die Kosten für die fachgerechte archäologische Begleitung, Dokumentation und Bergung evtl. auftretender Funde und Befunde sowie die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für den Maschineneinsatz sind gem. § 6 Abc. 3 NDSchG vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.
2. **Artenschutz** – Im Plangebiet ist eine Saatkrähenkolonie ansässig. Die Saatkrähe steht auf der Roten Liste Niedersachsens und Bremens auf der Vorwarnliste. Erhebliche Störungen (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind zu vermeiden. Auch außerhalb der Brutzeiten sind Bäume mit Niststätten für wiederkehrende Bruten zu erhalten und langfristig zu sichern.
3. **Altlasten** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.
4. **Rüstungsaltlasten –** Das Plangebiet ist zu überwiegenden Teilen auf Kampfmittel sondiert und beräumt. Sollten sich während der Bauarbeiten dennoch 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.

5. **Leitungsbetreiber –** Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.
6. **Wasserfläche** – Der dargestellte Uferverlauf der festgesetzten Gewässerfläche ist aufgrund der Unzugänglichkeit des Geländes nicht in der Örtlichkeit eingemessen, sondern aus einem Luftbild übertragen und kann daher Abweichungen aufweisen.
7. **Sichtdreiecke** – Die eingetragenen Sichtdreiecke zur Bundesstraße sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen oder Bepflanzungen freizuhalten.
8. **Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Diepholz im Rathaus eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch 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	Niedersächsische Bauordnung 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)

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt (gerundet)	**35.400 m²**
Gewerbegebiet	24.010 m²
Private Grünfläche	10.430 m²
• Baumreihe (1.110 m²)	
• Strauch-Baum-Hecke (2.150 m²)	
• Regenrückhaltebereich (naturnah) (3.510 m²)	
• Naturnahes Feldgehölz (3.280 m²)	
• Räumstreifen (380 m²)	
Wasserfläche (nachrichtlich übernommen)	960 m²

Zeitlicher Überblick

Datum	**Verfahrensschritt**	**Grundlage**
	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
20.06.–25.07.2016	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
14.07.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
21.10.–21.11.2016	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
10.10.–21.11.2016	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Feststellungsbeschluss / 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 Planungen

Es geht um die baurechtliche Neuordnung eines städtischen Bereichs. Investitionsvorhaben und Baumaßnahmen sind im Geltungsbereich des Plans wahrscheinlich. Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Diepholz. Es ist daher von einer zeitnahen Umsetzung auszugehen.

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Junkernhäuser Weg" der Stadt Diepholz, T&H Ingenieure, Bremen, 22.03.2016
- Ingenieurplanung Wallenhorst: Oberflächenentwässerungskonzept: Bebauungsplan Nr. 92 „Junkernhäuser Weg" Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung – Wasserwirtschaftliche Vorplanung, Projektnummer: 216303, Wallenhorst, 25.07.2016
- Abschlussbericht „Entmunitionierung Junkernhäuser Weg Steinfelder Straße Diepholz", BITEK Bergungsdienst GmbH, Syke, 08.03.2016
- Ingenieurgeologie Dr. Lübbe: Projekt 028-15-5 B-Plan Nr. 92 „Moorhof" (03.06.2016) / Projekt 28-15-6 B-Plan Nr. 92 „Hochzeitshalle", Vechta, 01.06.2016
- Ingenieurgeologie Dr. Lübbe / Dr. Döring Laboratorien: Geplantes Baugebiet Steinfelder Straße/Junkerhäuser Weg „Moorhof"; Ergebnisse der chemischen Analyse von Bodenmaterial aus den Sondierungen RKS 1 bis RKS 4 und RKS 7 bis RKS 9; Projekt-Nr. 028-15-5, Vechta, 22.06.2016

B UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. 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.

Der nachfolgende Umweltbericht gilt sowohl für die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wie auch für den Bebauungsplan Nr. 92. Es handelt sich um identische Plangebiete, die im Parallelverfahren nach § 8 BauGB bearbeitet werden.

1 Einleitung

Kurzdarstellung Inhalte und Ziele

Am westlichen Rand des Diepholzer Stadtgebietes, in Nachbarschaft einiger weiterer Außenbereichsnutzungen und am ehemaligen Standort eines Gasthofes, beabsichtigt die Stadt Diepholz die Darstellung von gewerblichen Bauflächen (FNP) bzw. von Gewerbegebieten (Bebauungsplan). Ziel ist es, den bereits zuvor genutzten, verkehrlich sehr gut erschlossenen Standort wieder nutzbar zu machen. Zudem plant ein Investor die Errichtung einer sogenannten Hochzeits- bzw. Festhalle für Feiern mit mehreren hundert Besuchern. Da für diese eigentlich kerngebietstypische Nutzung (Vergnügungsstätte) bislang keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, soll auch diese Nutzung im südlichen Plangebiet untergebracht werden können.

Das Plangebiet ist zu Teilen durch die inzwischen abgebrochene Gastronomie geprägt (geschotterte Parkplatzfläche, Reste einer Gartenanlage), wird teilweise landwirtschaftlich genutzt und ist Standort eines Teichs mit Altbaumbestand. Zudem ist es von grüngesäumten Gräben umgeben. Diese Grünstrukturen sollen bei der Entwicklung des Gebiets erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Umweltziele

Abb 1 Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen in den jeweils gültigen Fassungen

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

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf. Das Plangebiet wird nur in den Bereichen entwickelt, die aktuell und relativ kurzfristig auch in die Umsetzung gehen werden.

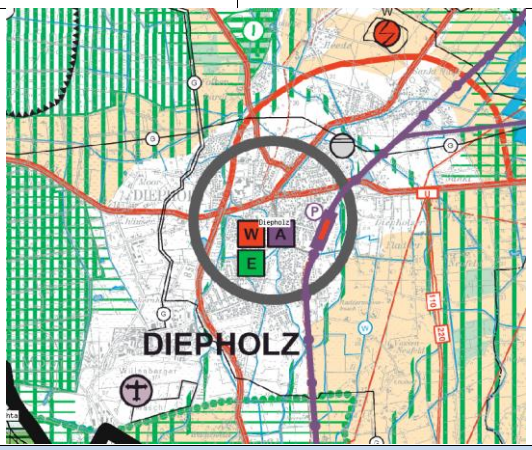
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wurde hinsichtlich nachfolgender Fachplanungen überprüft. 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 nicht vorhanden sind.

Aussagen der Fachpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 einschließlich der Stadt Diepholz zählen zum Naturpark Dümmer (§ 27 BNatSchG, § 20 NAGBNatSchG).

Abb 2 Übersicht über die geprüften Schutzgebiete und ihre Lage zum Plangebiet

Fachplanung	Schutzbereich	Definition	Schutzweck	Lage Im Gebiet / außerhalb (Himmelsrichtung)	
Land Niedersachsen					
Natura 2000	FFH-Gebiet	Diepholzer Moor	Durch Torfabbau nur wenig verändertes, wiedervernässtes Hochmoor mit typischen Arten	Nein	W, 0,4 km
	EU-Vogelschutzgebiet	Dümmer		Nein	S, 3,5 km
Schutzprogramme	Nds. Moorschutzprogramm	Lohner Moor und Diepholzer Moor		Nein	NW 1,3 km W, 0,4 km
	Fließgewässerschutzsystem	Hunte		Nein	W 1,5 km
	Gebiet gesamtstaatlicher repräsentativer Bedeutung.	-		Nein	-
	Nationalpark (NLP)	-		Nein	-
	Biosphärenreservat (BSR)	-		Nein	-
	Naturpark	Naturpark Dümmer		Ja	
Landkreis Diepholz					
Natur- und Landschaftsschutz	Naturschutzgebiet (NSG)	Diepholzer Moor Steinfelder Moor Aschener / Heeder Moor		Nein	W 0,4 km W 2,0 km N 1,5 km
	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Diepholzer Moor		Nein Nein Nein	W 0,8 km
	Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)	-	-	Nein	-
Wasserschutz	Wasserschutzgebiet			Nein	
Raumordnung, RROP Landkreis Diepholz (2004)	Vorranggebiet Natur + Landschaft			Nein	-
	Vorsorgegebiet Natur + Landschaft			Nein	-
	Vorranggebiet für Erholung			Nein	-
	Vorsorgegebiet für Erholung			Nein	-
	Vorsorgegebiet Landwirtschaft			Nein	-
Stadt Diepholz					
Flächen-nutzungsplan	landwirtschaftliche Flächen, Flächen zur Erdöl-/ Erdgasgewinnung	-	-	Ja	-
Kompensations-flächen	-	-	-	Nein	-

2.1 Schutzgut Mensch

Umliegende Wohnnutzungen

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Wohnlagen. Sie sind alle dem planerischen Außenbereich zuzuzählen.

Abb 3 Umliegende Wohnnutzungen (Quelle Luftbild: LGLN 2015)



Insgesamt liegen 20 Wohngebäude in einem Radius von weniger als 200 m um das Plangebiet. Im Norden befindet sich entlang der Moorhäuser Straße mit 13 Gebäuden die dichteste benachbarte Siedlung, die zudem unmittelbar gegenüber des Plangebiets auf der anderen Seite der *Steinfelder Straße* beginnt.

- Die nächste östlich gelegene Wohnbebauung ist mit 190 m weit entfernt.
- Im Südosten und Süden bestehen insgesamt fünf Wohngebäude in mittleren Entfernungen von 60 bis 110 m zum Plangebiet.
- Westlich grenzt eine einzelne Wohnnutzung direkt entlang des *Junkernhäuser Wegs* an das Plangebiet an.

Bis auf die von der *Steinfelder Straße* ausgehenden Immissionen (Verkehrslärm) weist das Plangebiet keine schalltechnische Vorbelastung auf. Die südöstlich liegenden Flächen befinden sich teilweise im schalltechnischen Einflussbereich des Gewerbegebiets *Kielweg*.

Lärmemissionen

Infolge der Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) können auf der Fläche unterschiedliche gewerbliche Emissionen entstehen. Es ist sicherzustellen, dass die umliegenden (Wohn-)Nutzungen hierdurch nicht übermäßig belastet werden.

Um sicherzustellen, dass in Folge der Ausweisungen keine unverträglichen Schallimmissionen für die umliegenden Bestandsnutzungen auftreten, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine schalltechnische Untersuchung erstellt[22]. In dieser wird sowohl die allgemeine Ausweisung von Gewerbegebieten im geplanten Umfang auf ihre Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen geprüft, als auch explizit die beabsichtigte Entwicklung einer Festhalle aus schalltechnischer Sicht betrachtet.

Das Plangebiet ist von mehreren Einzelwohnlagen, im Norden sogar von einer kleinen Siedlung im Außenbereich umgeben. Es handelt sich nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil oder durch Planungsrecht gesicherte Flächen.

Die TA Lärm weist für die durch die BauNVO definierten Baugebiete Immissionsrichtwerte aus, jedoch nicht für Gebiete und Einrichtungen, für die keine Baugebietsklassifizierungen bestehen. Diese sollen entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung beurteilt werden.

22 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Junkernhäuser Weg" der Stadt Diepholz, TÖH Ingenieure, Bremen, 22.03.2016

Auch wenn die das Plangebiet umgebenden nächsten Nutzungen vornehmlich dem Wohnen dienen, kann für diese nicht der Schutzanspruch eines allgemeinen oder sogar reinen Wohngebiets erkannt werden. Es handelt sich um Einzelwohnlagen im Außenbereich, die bereits heute eine hohe Nähe zu gewerblichen Nutzungen (Gärtnerei, Gewerbegebiet *Kielweg*), überörtlichen Straßen (B214) bzw. zum sog. „Vorwerk" der Bundeswehr (Logistik-/Lagerfläche) aufweisen. Aus diesem Grund wird auch im Planfall der aus schalltechnischer Sicht üblicherweise angesetzte Schutzanspruch von Kern-, Dorf- und Mischgebieten für die umliegenden Emissionspunkte herangezogen.

Abb 13 Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm (8/98)

Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete	**tags** 60 dB(A)	**nachts** 45 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Die Nachtzeit beträgt acht Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr.

Emissionskontingentierung Gewerbegebiete

Für die geplanten Gewerbeflächen wird auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung eine Emissionskontingentierung durchgeführt. Im Rahmen der Emissionskontingentierung werden für die Gewerbeflächen die maximal zulässigen Emissionskontingente ermittelt und die notwendigen textlichen Festsetzungen zur Einhaltung dieser im Bebauungsplan erarbeitet.

Für die Berechnung und Beurteilung der Schallimmissionen wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Umfeld des Plangebiets jeweils an den empfindlichen Punkten Immissionsorte festgesetzt. Ggf. bestehende Vorbelastungen (an einem der Immissionspunkte im Südosten aufgrund des benachbarten Gewerbegebiets *Kielweg* gegeben) wurden berücksichtigt. Das Gelände weist keine für die Schallausbreitungsberechnung relevanten Höhenunterschiede auf.

Für die geplanten Gewerbeflächen GE1 und GE2 ermittelt die schalltechnische Untersuchung ein mögliches Emissionskontingent von 68 dB(A)/m^2 tags und 53 dB(A)/m^2 nachts. Die Emissionskontingente wurden so bestimmt, dass unter Berücksichtigung der eventuell vorhandenen Vorbelastungen der maßgebliche Planwert am jeweiligen empfindlichen Immissionsort nicht überschritten wird.

Das Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlung aller gewerblich genutzten Flächen an den umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden, bzw. diese nicht wesentlich erhöht werden. Gleichzeitig soll für die geplanten gewerblich genutzten Flächen die beabsichtigte Nutzung aus schalltechnischer Sicht gewährleistet werden.

Bei den festgesetzten Kontingenten handelt es sich um Werte, die an der oberen Grenze der Gebietskategorie „Gewerbegebiet" einzuordnen sind. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass bei Einhaltung dieser Kontingente keine Beeinträchtigungen für die umliegenden Nutzungen zu erwarten sind. Für in diesen Gebieten zulässige Nutzungen ergeben sich demnach kaum Einschränkungen.

Die nach § 8 (3) BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen werden aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zugelassen. Mit der Planung wird explizit die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Festhallennutzung) geregelt. Da diese in der Regel besonders häufig an Wochenenden und in Nachtstunden frequentiert werden, besteht eine erhöhte Gefahr für das Auftreten von Konflikten mit den in diesen Zeiträumen besonders empfindlichen Wohnnutzungen. Darüber hinaus sind jedoch auch Büroräume als mögliche schutzbedürftige Nutzungen anzusehen. Gemäß TA Lärm gilt für Büros in Gewerbegebieten ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A). Da in Büros in aller Regel nachts nicht geschlafen wird, kann nachts ebenfalls der Immissionsrichtwert wie tagsüber angesetzt werden. Die Berücksichtigung möglicher Schutzansprüche von Büros kann in den dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren stattfinden. Es wird daher festgesetzt, dass sich Emissionskontingente ausschließlich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebiets beziehen und nicht binnenwirksam sind.

Gegen einen Handel oder Austausch ungenutzter Emissionskontingente bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass die Emissionskontingente

nicht mehrfach genutzt werden. Daher wird festgesetzt, dass wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen ist (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

Prüfung der Nutzung „Festhalle"

In einem weiteren Untersuchungsschritt wurden die Geräuschimmissionen, die durch den geplanten Betrieb einer Festhalle mit Hotel und Konferenzbereich auf der südlichen Gewerbefläche voraussichtlich entstehen, an den umliegenden Bebauungen ermittelt. Es galt zu prüfen, ob die zuvor festgesetzten Emissionskontingente für den geplanten Betrieb der Festhalle ausreichen, oder ob erweiterte Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten sind.

Um die zu erwartenden entstehenden Lärmemissionen einschätzen zu können, wurde das konkret beabsichtigte Vorhaben einer Festhalle mit angeschlossenem Hotelbetrieb und Konferenzräumen auf der südlichen Teilfläche einer schalltechnischen Prüfung unterzogen. Ein Ziel des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist es, Flächen für entsprechende Nutzungsangebote in der Stadt Diepholz zu erschließen. Trotzdem kann das konkrete Vorhaben nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein, da dieser ausschließlich allgemeingültige Festsetzungen trifft, die nicht auf ein spezielles Projekt bezogen sind. Dennoch ist die beabsichtige Nutzung als Beispiel geeignet, um die Verträglichkeit einer solchen Einrichtung im Plangebiet gegenüber den umliegenden Nutzungen zu überprüfen. Unabhängig von den aus dem Einzelfall gewonnenen Erkenntnissen ist jeder zukünftige Nutzer der Fläche zur Einhaltung planungsrechtlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz verpflichtet. Die Untersuchung dient demnach dazu, abzuschätzen, ob für ein verträgliches Nebeneinander „typischer" gewerblicher Nutzungen, einer Festhalle und den umliegenden Bestandsgebäuden zusätzliche Maßnahmen des Immissionsschutzes als notwendig erachtet werden.

Als zu berücksichtige Emissionsquellen werden nutzungstypische, zu erwartende Abläufe einer Festhallennutzung ermittelt. Hierunter fallen unter anderem PKW-Bewegungen (An- und Abreiseverkehr, insb. mit einem Schwerpunkt in den Nachtstunden), Geräusche aus dem Parkvorgang (z. B. das Zufallen von Autotüren), sich im Außenraum aufhaltende Personengruppen (Gespräche, Rufe), von der Festhalle selbst ausgehende Geräusche (laute Musikdarbietungen, technische Geräusche wie Lüftungsanlagen) und weitere gewerbetypische Geräusche (z. B. Liefer- und Beschäftigtenverkehre).

Entsprechend der beabsichtigten Entwicklung wurde mit einer maximalen Besucherzahl von 400 Personen und 160 Stellplätzen gerechnet. Schallquellen wurden entsprechend erster räumlicher Überlegungen des Investors auf der Fläche verteilt, so dass ein mögliches, realistisches Nutzungsszenario simuliert werden konnte. Als schalltechnisches „worst-case-Szenario" wurde dabei ein kombinierter Hotel- und Festhallenbetrieb – und damit also eine besonders intensive Nutzung der Fläche – als Rechengrundlage herangezogen.

Erste Berechnungen ergaben, dass es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bei dem Betrieb der musterhaft angenommenen Festhalle käme. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten, sind daher nach Auskunft der schalltechnischen Untersuchung mindestens folgende organisatorische und technische Maßnahmen erforderlich:

- Der Innenschalldruckpegel in der Festhalle ist auf ein Höchstmaß von 90 dB(A) zu begrenzen. Tieffrequente Geräuschanteile (z. B. bei basslastiger Technomusik) sind auszuschließen. Die Maßnahme ist ggf. durch einen Schallpegelbegrenzer sicherzustellen.
- Es ist sicherzustellen, dass keine immissionsrelevanten Kommunikationsgeräusche beim Verlassen des Geländes in der Nachtzeit auftreten. Die Maßnahme ist ggf. durch einen Parkwächter bzw. Türsteher sicherzustellen.
- Fenster und Türen sind während der Nachtzeit durchgehend geschlossen zu halten.

Unter Berücksichtigung dieser Parameter und der Annahme typischer Pegel der einzelnen Geräuschquellen sowie auch bewährter Schalldämmmaße für Gebäudebauteile weist die schalltechnische Untersuchung nach, dass die zuvor festgesetzten Emissionskontingente und die sich daraus ergebenden Immissionskontingente der umliegenden Bestandsnutzungen durch den geplanten Betrieb einer Festhalle mit Hotel eingehalten werden können.

Auswirkung: Infolge der Planung sind gewerbegebietstypische Emissionen zu erwarten. Die schalltechnische Untersuchung weist jedoch nach, dass bei Einhaltung der vorgegebenen

Emissionskontingente keine solchen Beeinträchtigungen für die umliegenden (Wohn-)Gebäude zu erwarten sind, als dass diese unzumutbar oder erheblich wären. Dies lässt sich auch mit dem Bau und Betrieb einer geplanten Festhallennutzung einhalten, wie in der schalltechnischen Untersuchung musterhaft nachgewiesen wird.

Auch wenn die Höhe der Belastungen durch die Planung zunehmen kann, können alle Richtwerte eingehalten werden. Der Bebauungsplan trifft damit Festsetzungen, die geeignet sind, die entstehenden Emissionen in solcher Weise zu begrenzen, als dass keine Beeinträchtigungen für den Menschen zu erwarten sind.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der potentiellen Betroffenheit geschützter und besonders geschützter Arten wurde am 15.04.2015 eine Begehung des Plangebiets vorgenommen und es wurden Fachmaterialien ausgewertet.

Tiere: Vögel

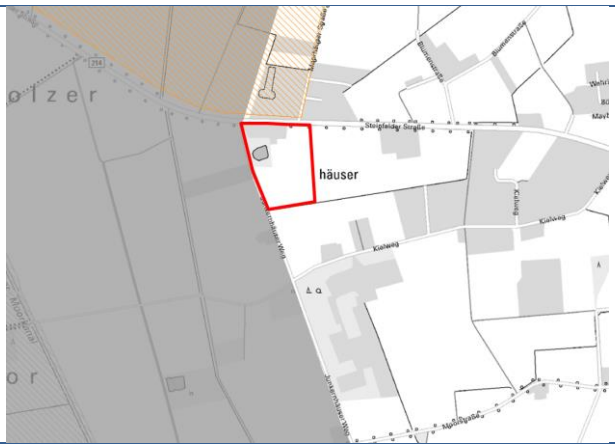
In den Eichen- und Erlenaltbaumbeständen wurden bei der Begehung des Gebiets etwa 20 Niststätten von Saatkrähen festgestellt. Die Saatkrähe besiedelt offene Landschaften, wo Baumgruppen die Anlage von Brutkolonien ermöglichen und kurz gewachsene Flächen ein reiches Angebot an bodenbewohnenden Wirbellosen bieten, bevorzugt Gebiete mit hohem Wasserstand. Die Saatkrähe steht auf der Roten Liste Niedersachsens und Bremens auf der Vorwarnliste.

Das Plangebiet bietet mit seinem Baum-, Strauch- und Heckenbestand geeignete Habitatbedingungen für gehölz- und gebüschbrütende Vogelarten. Im Rahmen der Begehung konnten jedoch keine seltenen Kleinvögel ermittelt werden. Ebenso wurden keine bodenbrütenden Wiesenvogelarten im Plangebiet angetroffen. Im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes (umliegende Hausgärten, Baum- und Strauchsäume von Straßen und Feldern) ist vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten dabei als geschützt.

Unmittelbar westlich an das Gebiet angrenzend ist im Rahmen des Niedersächsischen Vogelarten-Erfassungsprogramms ein für Brutvögel wertvoller Bereich ausgewiesen, dessen Status als „offen" angegeben wird[23]. Genauere Informationen über die Bedeutung als Habitat des sich über die gesamte Fläche des Diepholzer Moors erstreckenden Bereichs liegen demzufolge nicht vor, eine Bedeutung als wichtiger Lebensraum für Brutvögel kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Etwa 250 Meter südwestlich des Plangebiets wird ein für Brutvögel wertvoller Bereich mit nationaler Bewertungseinstufung ausgewiesen.

Nördlich der B 214 angrenzend liegen Flächen, die in der Gastvögel-Kartierung[24] als wertvolle Bereiche regionaler Bedeutung (mit dem Hinweis „vorläufig") verzeichnet sind.

Abb 4 Lage der für Brut- und Gastvögel wertvollen Bereiche (NLWKN)



grau: Brutvögel, Status offen (Bewertung 2010 / Ergänzung 2013)

orange schraffiert: Gastvögel, regionale Bedeutung (vorläufig, 2006)

23 NLWKN, Brutvögel – wertvolle Bereiche 2006, 2013
24 NLWKN, Gastvögel – wertvolle Bereiche 2006, 2013

Tiere: Amphibien

Bei der vorgenommenen Begehung am 15.04.2015 wurden im Plangebiet keine Amphibien angetroffen. Im Bereich des Teichs ist deren Vorkommen unwahrscheinlich: Aufgrund der steilen Uferkante und der Verschattung durch den Baumbestand stellt das Gewässer keinen idealen Lebensraum für Amphibien dar. In den umliegenden Gräben wurden weder Frösche noch Kröten angetroffen.

Tiere: Fledermäuse

Eine detaillierte Bestandsaufnahme in Form einer Fledermauserfassung wurde nicht durchgeführt, jedoch im Rahmen der durchgeführten Begehung eine Einschätzung vorgenommen. Insbesondere im Bereich des Teiches und der umgebenden Altbäume existieren potentielle Standorte für Lebensstätten und Jagdgebiete von Fledermäusen. Grundsätzlich stellen alle Gehölzstrukturen, die alte Bäume mit Spalten und Höhlen aufweisen, artenschutzrechtlich relevante Lebensräume für Fledermäuse dar.

Auswirkungen: Bei einer Beseitigung insbesondere der Altbaum- und Gehölzstrukturen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Auch können Störungen in Folge der Durchführung der Planungen, z. B. durch bau- und betriebsbedinge Lärmimmissionen, verursacht werden. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände des BNatSchG berührt werden: Es dürfen keine geschützten Tiere verletzt oder getötet (Tötungsverbot, § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), keine geschützten Tiere während der Brut-, Ruhe und, Wanderzeiten erheblich gestört (Störungsverbot, § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und durch die Planung auch keine Lebensräume geschützter Arten zerstört werden (Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG).

Die Planung sieht vor, die Altbaumbestände durch Grünflächen im Plangebiet zu erhalten; ebenso sollen die außen verlaufenden Grabenstrukturen sowie deren begleitenden Grünsäume gesichert und weiterentwickelt werden. Habitate innerhalb des Plangebiets bleiben damit erhalten bzw. werden potentiell sogar neu geschaffen. Sollte die Beseitigung einzelner, kleinerer Gehölze notwendig sein, werden die Verbotstatbestände bei ordnungsgemäßer Durchführung außerhalb von Brutzeiten nicht berührt. Störungen und Beeinträchtigungen durch Bau- und Betriebsaktivitäten können damit zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden, sind jedoch nicht in erheblichem Umfang zu erwarten.

Durch die Planung werden damit potentielle Lebensräume geschützt. Der Verlust von Nahrungshabitaten durch Überbauung der Ackerfläche kann in der unmittelbar angrenzenden weiträumigen Agrarlandschaft sowie den westlich angrenzenden Moorflächen mit zahlreichen ähnlichen Habitaten ausgeglichen werden.

Pflanzen

Das Plangebiet untergliedert sich in unterschiedliche Bereiche mit unterschiedlichen, dort angesiedelten Pflanzen. Bei der Begehung konnten keine besonders geschützten Arten festgestellt werden. Im Bereich der Teichfläche sowie im nördlichen Bereich wurden mehrere Altbaumgruppen – Erlen und Eichen – mit zum Teil das Landschaftsbild prägendem Charakter festgestellt.

Der von Altbäumen umstandene Teich stellt mit der Verbindung aus Wasserfläche und umliegender Vegetation ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Gewässer dar. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtig der Vegetationsbestände führen können sind untersagt.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz[25] wie auch die Kartierung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche verzeichnet für das Plangebiet keine Biotope. Die nächsten als Biotop verzeichneten Flächen der landesweiten Biotopkartierung[26] finden sich in 150 Metern nordwestlicher Richtung sowie in 800 Metern westlicher Richtung (Diepholzer Moor). Auch im Landschaftsplan der Stadt (1992) werden für das Plangebiet keine schützenswerten Landschaftsbestandteile ausgewiesen.

25 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 1: Arten und Biotope, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, Hannover 2008

26 Landesweite Biotopkartierung, NLWKN 2013

Biotoptypen-kartierung

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels 2011). Für die Bewertung wurden am 15.04.2015 die Biotopbestände auf den betroffenen Flächen kartiert. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Nds. Städtetages[27].

Abb 5 Biotoptypen im Plangebiet und Wertermittlung

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen-größe in m²	Wertpunkte
Acker	A	1,0	20.600	20.600
Naturnahes Sukzessionsgebüsch	BRS	3,0	730	2.190
Zierhecke	BZH	1,0	120	120
Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Arten	BZN	1,0	420	420
Sonstiger Graben	FGZ	2,0	840	1.680
Intensivgrünland	GI	2,0	2.790	5.580
Einzelbaum / Baumgruppe	HBE	3,0	810	2430
Strauch-Baum-Hecke	HFM	3,0	620	1.860
Naturnahes Feldgehölz	HN	3,0	2.500	7.500
Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	OFZ	0,5	850	425
Parkplatz	OVP	0,5	2.000	1.000
Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer	SEZ	4,0	960	3.840
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	3,0	2.160	6.480
Summe Bestand			**35.400**	**54.125**

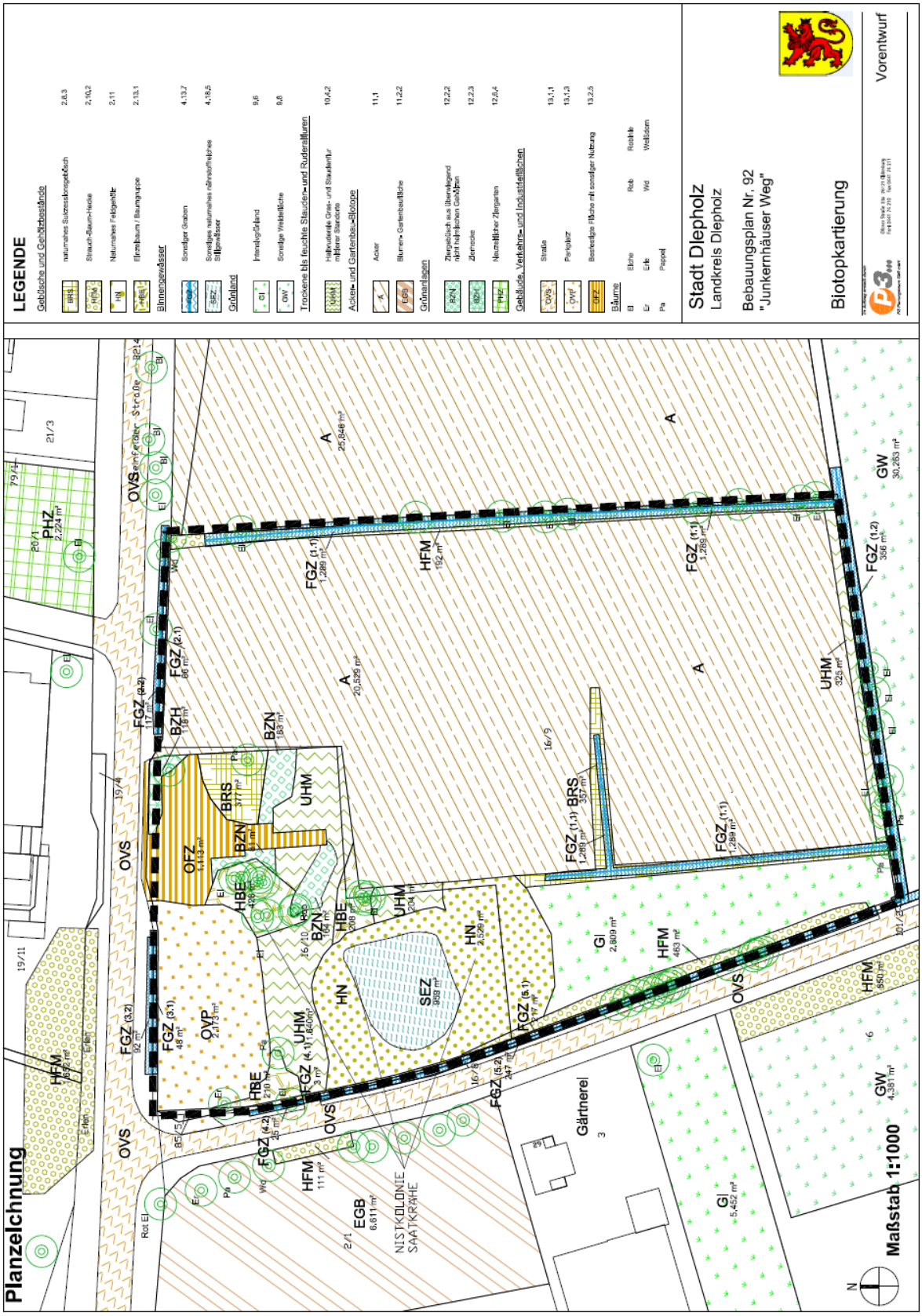
Auswirkungen: Das Plangebiet weist Bereiche von unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit auf. Insbesondere der westlich gelegenen Grünfläche kommt hierbei eine besonders hohe Bedeutung zu; zudem sind die Altbaumbestände und die Saumgehölze und Gräben von hervorgehobenem ökologischem Wert.

Die Planung sieht vor, die ökologisch wertvollen Strukturen im Wesentlichen zu erhalten. Großflächige Eingriffe werden dagegen im Bereich der ökologisch weniger bedeutsamen Flächen vorbereitet. Erheblichen Eingriffen wird durch die getroffenen vorgebeugt, die verbleibenden Beeinträchtigungen betreffen vor allem Ackerbiotope und Grabenstrukturen, jedoch nicht in einem erheblichen Umfang.

Dennoch stellt die Planung einen Eingriff in die Biotopstruktur und die Flora des Plangebiets dar, den es auszugleichen gilt.

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

Abb 6 Biotoptypenkartierung



2.3 Schutzgut Boden

Boden

Der Bodentyp des Planungsgebiets wird als Gley angegeben[28]. Es zählt zur Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler[29]. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet[30]. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotential wird als gering angegeben[31]. Das Winderosionsrisiko ist als „sehr hoch" klassifiziert[32].

Für das Plangebiet wurden Untersuchungen der Boden- und Grundwasserverhältnisse durchgeführt[33]. Das Plangebiet wurde dabei in eine nördliche und eine südliche Teilfläche unterteilt. Die nördliche Teilfläche umfasst das GE1 einschließlich der angrenzenden Grünflächen und des Regenrückhaltebeckens, die südliche Teilfläche umfasst das GE2 mit den östlich, südlich und westlich angrenzenden Grünstreifen.

Beide Flächen werden hiernach als „aus baugrundtechnischer Sicht grundsätzlich für eine Bebauung geeignet" eingestuft. Die oberen Mutterbodenschichten (Mächtigkeit von 0,2-0,8 m) sind nicht tragfähig und müssen für Beginn von Baumaßnahmen entfernt werden. Darunter stehen Fein- und Mittelsande mit vorwiegend mitteldichter Lagerung an, zudem wurden abschnittsweise Geschiebelehme mit weicher bis steifer bzw. steifer Konsistenz erbohrt. Sie werden für den Abtrag von Gebäudelasten als ausreichend tragfähig beschrieben.

Altablagerungen

Auf der nördlichen, in der Vergangenheit bereits zu Teilen bebauten Fläche wurden darüber hinaus in fast allen Bohrungen Geländeauffüllungen gefunden. Die Auffüllungen besitzen überwiegend humose / organische Beimengungen und lagenweise Ziegelreste. Sie sind als Baugrund nicht geeignet und müssen entfernt werden. Die Untersuchung einer Mischprobe[34] aus dem Verfüllungsmaterial lieferte zudem Hinweise auf eine erhöhte PAK-Konzentration und damit eine abfallrechtliche Relevanz der Bodenproben. Aus diesem Grund wird eine kleinteiligere Untersuchung auf Schadstoffe der potentiell belasteten Verfüllungen angestrebt und wurde bereits durch die Stadt in Auftrag gegeben.

Rohstoffe, Bergbau

Unter dem Plangebiet ist eine Erdöl- und Erdgaslagerstätte verzeichnet. Diese wurde in den Jahr 1958-1968 bewirtschaftet und ist inzwischen aufgegeben. Als Betreiber wird die Exxon Mobil Productions geführt[35].

Das Plangebiet liegt 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.

Auswirkungen: Die Planung ermöglicht die Versiegelung und Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Dies betrifft im Wesentlichen die aktuell als Ackerbiotope bestehenden Flächen, die durch die Planung eine Ausweisung als Gewerbegebiet erhalten. Der vollständige Austausch der oberen Mutterbodenschicht ist aus baustatischen Gründen wahrscheinlich.

Um Auflockerungen und Störungen der Geschiebelehme durch ggf. erforderliche Erdbaumaßnahmen in größeren Tiefen (z. B. Herstellung einer Unterkellerung) zu vermeiden, können bestimmte bautechnische Maßnahmen (z. B. Einsatz einer Baggerschaufel mit glatter Schneide) notwendig werden.

Über das Vorkommen mit umweltschädlichen Stoffen belasteter Böden im Norden des Plangebiets liegen derzeit nur erste Hinweise vor. Eine weitere Beprobung ist durch die Stadt Diepholz beauftragt, jedoch noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der bisherigen Kenntnislage können keine

28 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, LBEG, 2014
29 Bodengroßlandschaften Niedersachsen 1:500 000, LBEG, 2000
30 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, LBEG, 2008
31 Standortbezogenes natürliches Ackerbauliches Ertragspotential, LBEG,2004
32 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 6: Winderosionsgefährdung, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, Hannover 2008
33 Ingenieurgeologie Dr. Lübbe: Projekt 028-15-5 B-Plan Nr. 92 „Moorhof" (03.06.2016) / Projekt 28-15-6 B-Plan Nr. 92 „Hochzeitshalle" (01.06.2016).
34 Ingenieurgeologie Dr. Lübbe / Dr. Döring Laboratorien: Geplantes Baugebiet Steinfelder Straße/Junkerhäuser Weg „Moorhof"; Ergebnisse der chemischen Analyse von Bodenmaterial aus den Sondierungen RKS 1 bis RKS 4 und RKS 7 bis RKS 9; Projekt-Nr. 028-15-5 (22.06.2016)
35 Erdöl- und Erdgaslagerstätten, LBEG 2011

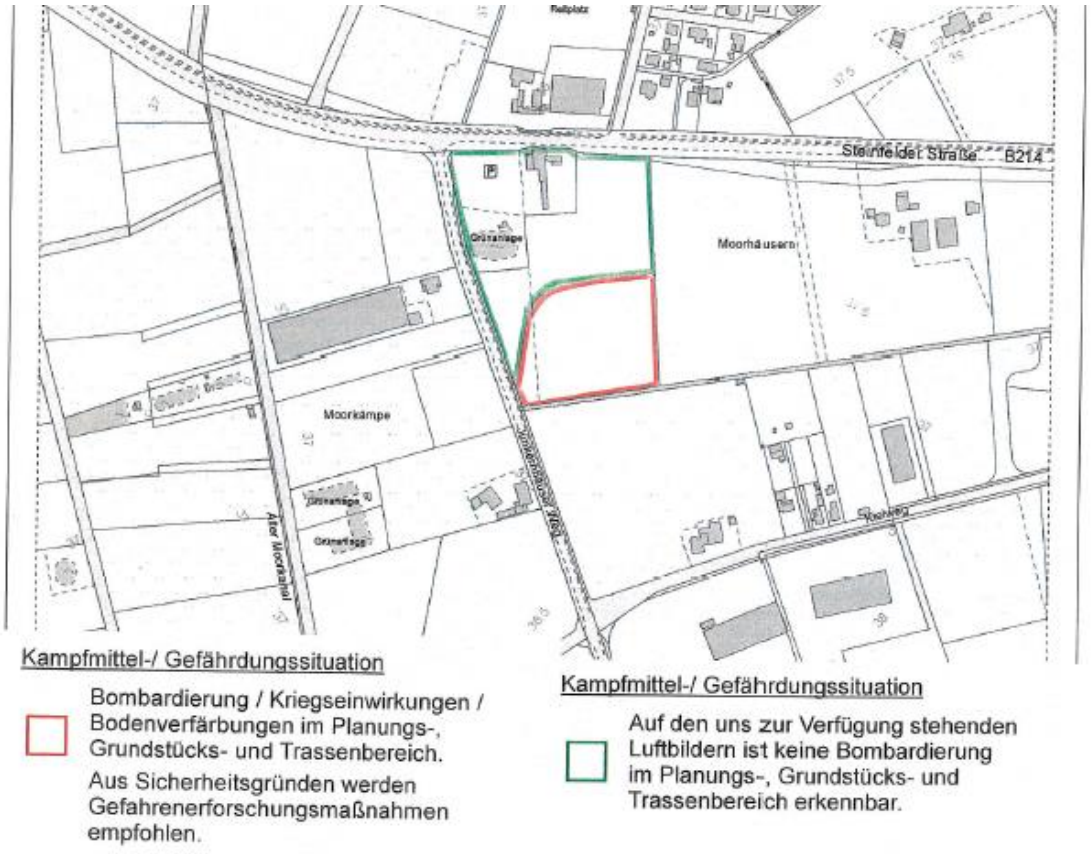
vertiefenden Aussagen über den Umfang und das mögliche Gefährdungspotential dieser möglichen Altlast getroffen werden. Bei Bodenarbeiten sind daher notwendige Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, um Gefährdungen für die Umwelt auszuschließen.

Die als Grünflächen ausgewiesenen Flächen bleiben in ihren Funktionen erhalten; einzig das Regenrückhaltebereich wird entsprechend der Zweckbestimmung neu gestaltet und durch hierfür notwendige Maßnahmen verändert. Es sind daher durch die Planung für große Teile des Gebiets erhebliche Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Rüstungsaltlasten

Da für Teile im Süden des Geltungsbereichs Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche Kampfmittel (Rüstungsaltlasten) im Boden vorlagen, wurden im Februar/März 2016 vorsorgliche Gefahrenerforschungsmaßnahmen durch eine Fachfirma durchgeführt. Hierbei konnten Bombenblindgänger lokalisiert und entschärft werden, so dass der Fläche in einer Größe von 12.040,30 m² nach dem Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben des Bundeslandes Niedersachsen hinsichtlich einer Belastung mit Kampfmitteln und eine Kampfmittelfreiheit gem. DIN 18323 Abschnitt 3.4.2 VOB/C zugesprochen wird.

Abb 7 Kartierung von Kampfmittel-/Gefährdungssituationen (Quelle: Kampfmittelräumkataster LGLN 2015)

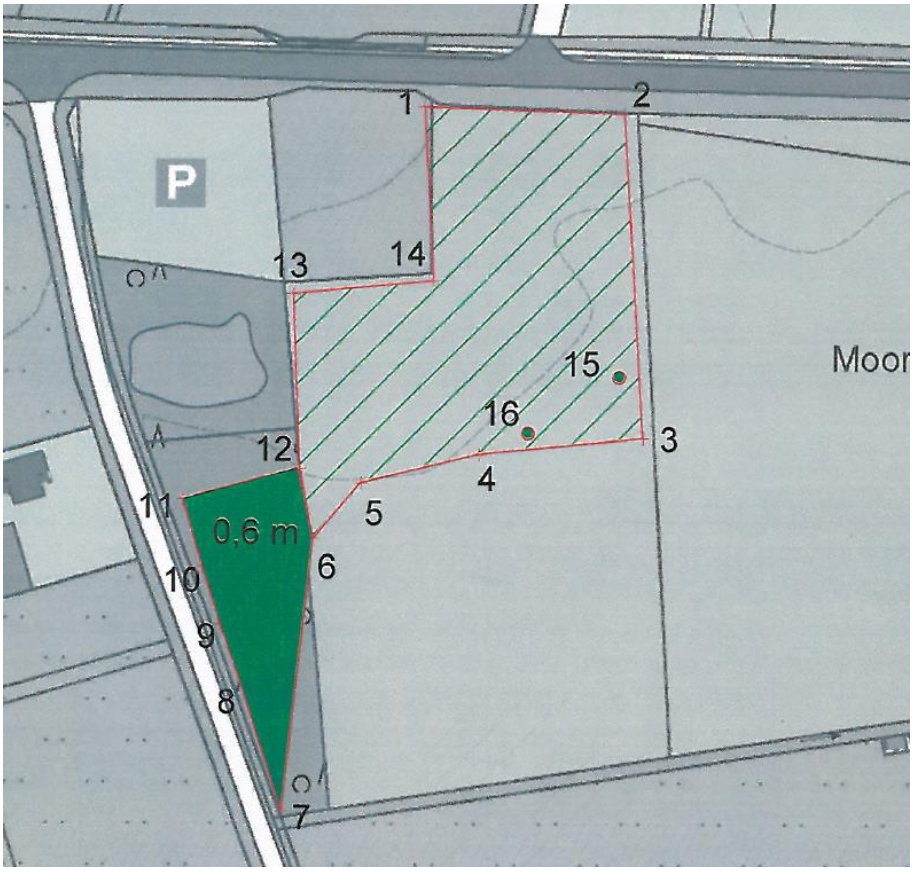


Da die Funde auf eine Flächenbombardierung hinweisen, war laut Abschlussbericht des Räumdienstes[36] davon auszugehen, dass auch auf den Nachbarflurstücken Bombenblindgänger vorhanden sein können. Eine weitere Gefahrenerforschung der nördlichen Teilflächen wurde daher trotz der fehlenden Erkenntnisse über eine Bombardierung seitens des LGLN ebenfalls durch die Stadt beauftragt. Eine Kampfmitteluntersuchung wurde im Mai durchgeführt. Dabei wurden erneut Kampfmittel gefunden. Es konnten 2 Stück Brandbomben geborgen werden. Damit wird auch für die nördliche Teilfläche mit einer Flächengröße von 12.390,23 m² nach dem Stand der

36 Abschlussbericht Entmunitionierung Junkernhäuser Weg Steinfelder Straße Diepholz, BITEK Bergungsdienst, Syke, 08.03.2016

Technik und den gesetzliche Vorgaben des Bundeslandes Niedersachsen eine Kampfmittelfreiheit bescheinigt[37].

Abb 8 Abgrenzung des nördlichen Kampfmittel-Untersuchungsraums



Auswirkung: Durch die bereits durchgeführten bzw. noch beabsichtigten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Gefahr für den Menschen durch mögliche Funde von Blindgängern auf ein Minimum reduziert wird.

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasseroberfläche unter der Geländeoberfläche wird mit im Mittel 10 dm unter GOF angegeben[38]. Großräumig wird die Lage der Grundwasseroberfläche zwischen 35 und 40 Metern verzeichnet[39].

Die Schutzbedürftigkeit der Grundwasserüberdeckung ist gering[40]; die Grundwasserneubildungsrate wird im größten Teil des Gebiets mit 39 mm angegeben, im nordwestlichen Bereich jedoch mit bis zu 294 mm (mGROWA)[41]. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beurteilt die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet im Mittel als hoch bis sehr hoch, das das Nitratauswaschungsrisiko ebenso[42].

Gewässer

Im westlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich, umgeben von Altbaumbeständen, ein naturnaher Grundwasserteich. Ob er natürlichen oder anthropogenen Ursprungs ist, lässt sich nicht nachvollziehen, jedoch ist davon auszugehen, dass er bereits seit mehreren Jahrzehnten

37 Abschlussbericht Entmunitionierung Junkernhäuser Weg Steinfelder Straße Diepholz, Nördliche Fläche BITEK Bergungsdienst, Syke, 24.05.2016
38 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, LBEG, 2014
39 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200 000 - Lage der Grundwasseroberfläche, LBEG 1982
40 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200 000 - Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, LBEG 1982
41 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50 000 – Grundwasserneubildung, LBEG 2014
42 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 3b: Wasser, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, Hannover 2008

existiert. Der Teich ist stark verschattet und weist eine steile Uferkante auf; aus diesem Grund weist er auch kaum Verlandungsvegetation auf. Das Wasser ist nährstoffarm. Das Gewässer ist als naturnaher Bereich stehender Binnengewässer gemäß § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG einschließlich der Ufer der naturnahen Ufervegetation schützenswert.

Das Plangebiet ist umgeben von Gräben. Der die Fläche südlich begrenzende Graben ist als Gewässer III. Ordnung klassifiziert und wird regelmäßig beräumt. Er ist trapezförmig ausgebaut; begleitenden Bewuchs weist er nur sehr vereinzelt auf.

Westlich wie auch nördlich sind die Plangebietsgrenzen von Gräben gesäumt, die jedoch in der Regel trockenfallen und nur in Folge von Niederschlägen wasserführend sind. Sie dienen als Entwässerungsmulden für die angrenzenden Straßenflächen.

Östlich begrenzt ein wasserführender, nährstoffreicher Graben das Plangebiet, der nicht beräumt wird. Er ist beidseitig stark bewachsen; das Wasser ist teilweise aufgrund der fehlenden Räumung angestaut, so dass ein Abfluss in den südlichen Graben nur bedingt erfolgt.

Innerhalb des Plangebiets, südwestlich gelegen, sind bestehen zwei weitere Gräben. Auch diese sind dauerhaft wasserführend, nährstoffreich und beidseitig bewachsen.

Abb 9 Übersicht über die geplanten Grünflächen und der bestehenden Gräben



Geplante Grünstrukturen des Plangebiets und die daran angrenzenden, außerhalb verlaufenden Gräben. Im Westen verläuft die Grabenböschung des unklassifizierten Grabens teilweise innerhalb des Grünstreifens.

Die das Plangebiet von Ost nach West teilende Grünfläche ist der für die Regenrückhaltung vorgesehene Bereich.

Die um den im Westen gelegenen Teich festgesetzte Grünfläche besteht bereits heute. Das hier entstandene Biotop wird durch die Planung langfristig gesichert.

Auswirkungen: Die das Gebiet umlaufenden Gräben bleiben in Folge der Planung erhalten. Durch die Festsetzung privater Grünflächen mit Pflanzgeboten können die bewachsenen Grabenrandbereiche erhalten und in ihrer ökologischen Qualität sogar weiterentwickelt werden. Ein innerhalb des Plangebiets verlaufender Graben wird hingegen überplant. Wasserwirtschaftlich diente er der Entwässerung des Geländetiefpunkts, was mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung kompensiert werden kann.

Oberflächenentwässerung

Durch die Überplanung des Gebiets sind Bauaktivitäten zu erwarten, die den bisher stattfindenden natürlichen Wasserkreislauf in seiner Funktion beeinträchtigen. Daher werden Maßnahmen für den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser notwendig.

Zentral im Plangebiet wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines Regenrückhaltebereichs ausgewiesen. Hierdurch wird eine Fläche von rund 3.500 m² von Bebauung freigehalten, die für die Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen wird.

Ein Oberflächenentwässerungskonzept, das unter Berücksichtigung der lokalen Bodenverhältnisse, der umliegenden Gewässer (Gräben), der durch den Bebauungsplan maximal versiegelten Fläche usw. die notwendigen und technisch realisierbaren Maßnahmen zur Regenrückhaltung benennt, wurde erstellt[43]. In diesem wird nachgewiesen, dass die gewählte Fläche in der Lage ist, ausreichende Kapazitäten für die erforderliche Regenrückhaltung vorzuhalten.

In einem Regenrückhaltebecken wird das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und anschließend gedrosselt über die umliegenden Gewässer in die Vorflut abgegeben. Technisch notwendige Maßnahmen der Wasservorbehandlung aufgrund eventueller Einträge aus den Gewerbegebietsflächen sind dabei problemlos realisierbar.

Die Ermittlung erfolgte so, dass alle gewerblichen Bauflächen an den Regenrückhaltebereich angeschlossen werden können.

Auswirkungen: Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass auch bei der zu erwartenden Versiegelung von bis zu 80% der Grundstücksfläche die schadlose Bewirtschaftung von unbelastetem Oberflächenwasser aus dem Plangebiet gewährleistet werden kann. Bei Umsetzung der Maßnahmen können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt weitgehend minimiert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen treten nicht auf.

Abwasser

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt über das Kanalnetz der Stadt Diepholz. Sie werden in der zentralen Kläranlage entsprechend dem Stand der Technik gereinigt und an die Vorflut abgegeben. Wesentliche nachteilige Wirkungen für die Umwelt sind dadurch nicht zu befürchten.

Auswirkungen: Die Planung ermöglicht die Versiegelung und Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt auf den Flächen innerhalb des Plangebiets versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt. Die Ausweisung eines Regenrückhaltebereichs ist jedoch geeignet, diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken.

Die westlich gelegene Teichfläche stellt einen schützenswerten Naturraum dar. Die Planung sieht vor, die Wasserfläche wie auch den umgebenden Grünbereich im Plan als öffentliche Grünfläche festzusetzen und damit zu sichern.

Die das Gebiet an den Plangebietsgrenzen umlaufenden Gräben bzw. deren Grünsäume werden durch die Aufnahme in die Planung als private Grünflächen gesichert; bei dem südlichen Graben, der als Gewässer III. Ordnung klassifiziert ist, wird ein notwendiger Räumstreifen freigehalten, um auch zukünftig die Bewirtschaftung sicherstellen zu können. Einige innerhalb des Plangebiets liegende Grabenstrukturen werden jedoch überplant, was einen erheblichen Eingriff darstellt.

2.5 Schutzgüter Luft und Klima

Großklima

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beschreibt das Großklima als am Übergangsbereich zwischen dem eher kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales und dem eher atlantisch geprägten Klima der Diepholzer Moorniederung liegend. 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[44].

Kleinklima

Die Planung sieht eine Überbauung der bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Fläche vor, was kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation erwarten lässt. Als unbebaute Flächen im näheren Umfeld der Stadt weisen sie als Flächen mit Kaltluftproduktion eine Ausgleichsfunktion für den zentralen Siedlungsbereich der Stadt auf.

43 Ingenieurplanung Wallenhorst: Oberflächenentwässerungskonzept: Bebauungsplan Nr. 92 „Junkernhäuser Weg" Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung – Wasserwirtschaftliche Vorplanung, Projektnummer: 216303, Wallenhorst, 25.07.2016

44 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Kapitel 3.5: Klima/Luft, 2008

Auswirkungen: Kleinklimatisch werden durch die zu erwartende Bebauung und Versiegelung Veränderungen zu erwarten sein. Durch die vergleichsweise geringe Größe des Plangebiets und die Lage in einem in der Umgebung zu großen Teilen unbebauten Raum sind jedoch keine Beeinträchtigungen der übergeordneten klimatischen Situation zu erwarten. Die festgesetzten Grünflächen können zudem zu einem lokalen Ausgleich beitragen. Insgesamt sind die Veränderungen damit als nicht erheblich zu bewerten.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Übergeordnete Landschafts-einheiten

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Haupteinheit der Diepholzer Moorniederung zugeordnet. Es liegt in der Landschaftseinheit „Dümmer Moorniederung[45].

Gemäß des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Diepholz liegt das östliche Plangebiet in einem Bereich mit nur mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild, die jedoch in Richtung Westen – und damit in Richtung der westlich liegenden Moorlandschaft – zunimmt und als hoch eingestuft wird.

Das Plangebiet liegt außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs der Stadt Diepholz in einer locker bebauten Umgebung. Im Norden, jenseits der B 214, befindet sich die Anlage eines Reitvereins mit entsprechenden Hallen und Außenanlagen. Nordöstlich liegt mit der *Moorhäuser Straße* eine kleine Wohnsiedlung mit etwa 15 Wohngebäuden. Im Westen befindet sich ein Gärtnereibetrieb, der sowohl ein Wohnhaus, als auch Gewächshäuser umfasst. Südwestlich und südlich, vornehmlich im Verlauf des *Kielwegs*, sind einzelne Wohnlagen zu verzeichnen.

Die in näherer Umgebung befindliche unbebaute Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind mit Grabensystemen durchzogen, die, wie die Straßen und Wege, teilweise baumgesäumt sind. Hinzu kommen vereinzelte Baumgruppen und kleinere Gehölze. In Richtung Westen gehen die Flächen in die Landschaft des Diepholzer Hochmoores über.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut, wurde in der Vergangenheit im Norden jedoch durch einen inzwischen abgebrochenen Gasthof genutzt. Die hier zugehörigen Stellplätze in Form von Asphalt- und Schotterflächen sind im Nordwesten des Plangebiets erhalten. Den größten Teil der Fläche nimmt Ackernutzung ein, zu einem kleineren Teil im Südwesten auch extensive Grünfläche. Zudem existiert im Zentrum eines Bestands an Altbäumen ein Teich. Mehrere große Einzelbäume finden sich auch im Bereich um die ehemalige Bebauung im Norden. Gräben, zum Teil wasserführend, zum Teil trockenfallend, begrenzen das Plangebiet.

Auswirkungen: Durch die Planung wird die Bebauung einer der Stadt westlich vorgelagerten Fläche ermöglicht, die vorher größtenteils unbebaut war. Auch die Umgebung ist nur locker bebaut und zeichnet sich vornehmlich durch die Offenheit der umgebenden (Kultur-)Landschaft aus. Durch die nördlich gelegene Reitanlage und die im Westen befindliche Gärtnerei ist gleichwohl ein gewisser Grad der Vorbelastung durch (Hallen-)Bauten festzustellen; ebenso waren die Flächen im Norden des Plangebiets bereits bebaut bzw. sind durch ihre Nutzung als geschotterte Stellfläche bereits jetzt kein Teil der landschaftsbildprägenden Kulturlandschaft mehr.

Die Planung stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Es werden jedoch mehrere Maßnahmen vorgesehen, die diesem entgegenwirken: Vorgaben zur maximal zulässigen Gebäudehöhe und Dachgestaltung regulieren das Erscheinungsbild neuer Gebäude, örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen verhindern optisch stark auffällige Beeinträchtigungen und eine das Gebiet umgrenzende Grüneinfassung minimiert die Störwirkung gegenüber der offenen Landschaft. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind als nicht erheblich einzustufen.

45 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 2: Naturräumliche Gliederungen und Landschaftseinheiten, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, Hannover 2008

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale

Ein Vorkommen archäologische Bodendenkmale ist innerhalb des Plangebiets bislang nicht bekannt, das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege teilt jedoch mit Schreiben vom 13.07.2016 mit, dass im Umfeld mehrere jungsteinzeitliche Silexartefakte gefunden wurden (Fundstelle Diepholz 1). 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. Hierdurch wird jedoch sichergestellt, dass keine negativen Beeinträchtigungen für mögliche Bodendenkmalfunde in Folge der Planung auftreten.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer relevanten Verstärkung oder Verminderung der vorgenannten Auswirkungen der Planung führen können, sind nicht bekannt. Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit.

Abb 10 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Neue Emissionsquellen, die jedoch durch geeignete Maßnahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle für die Anlieger bleiben	-
Pflanzen	Verlust, aber auch Schutz von Arten und Lebensräumen	o
Tiere	Verlust, aber auch Schutz von Arten und Lebensräumen	o
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort	oo
Wasser	Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, Zerstörung eines Grabens, aber auch Erhalt von Uferrandbereichen; durch Oberflächenentwässerungskonzept voraussichtlich keine Erheblichkeit	o
Klima / Luft	nur geringe Auswirkungen auf das örtliche Klima	-
Landschaftsbild	Auswirkungen auf Ortsrand/Übergang zur (geschützten) Landschaft	-
Kultur- / Sachgüter	keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	-

Negativ: ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich
Positiv: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

3 Prognose

Bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird. insbesondere das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Bebauung unmittelbar betroffen. Auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und Wasser ergeben sich. In die Planung sind jedoch Maßnahmen zur Minderung dieser Beeinträchtigungen aufgenommen; darüber hinaus findet eine Kompensation statt. Die wertvollen Flächen für Natur und Landschaft werden geschützt, zum Teil durch die Pflanzgebote entlang der Gräben auch ausgeweitet.

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen wie bisher erhalten und werden damit zum größten Teil weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Entsprechende Bodeneinträge (Herbizide, Düngergaben etc.) infolge der landwirtschaftlichen Nutzung können dabei nicht ausgeschlossen werden. Der ehemalige Standort der Gaststätte im Norden mit der zugehörigen Parkplatzfläche bliebe voraussichtlich weiterhin ungenutzt, da ohne bestehendes Planungsrecht hier keine Wiederaufnahme einer Nutzung möglich ist.

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Minimierung

Zur Vermeidung, Minimierung möglicher Auswirkungen durch Bebauung werden angesichts der vorfindlichen Wertigkeiten folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Zum Schutz der Anwohner werden Emissionskontingetierungen vorgeschlagen.
- Schutz und Erhaltung des naturnahes Teiches einschließlich des umgebenen Erlengehölzes und der Uferbereiche als geschütztes Gewässer gemäß § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Vegetationsbestände führen können sind nach § 30 BNatSchG nicht gestattet.
- Zum Schutz und Erhaltung der Wasserqualität sollte abgeführtes Oberflächenwasser geplanter bebauter und befestigter Flächen nicht in die Teichfläche eingeleitet werden.
- Schutz und Erhaltung der Eichen-Baumgruppe und des Erlengehölzes als Lebensstätten für Saatkrähen (Saatkrähenkolonie). Vermeidung erhebliche Störungen dieser Art nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-und Wanderungszeiten. Auch außerhalb der Brutzeiten sollten Bäume mit Niststätten für wiederkehrende Bruten erhalten und langfristig gesichert werden.
- Zum Schutz der Vitalität der erhaltenswerten Baumbestände ist es von Vorteil, im Kronen-Traufbereich der Altbäume Abstands- und Pufferflächen auszuweisen und diese langfristig zu sichern.
- Die wasserführenden Gräben im Grenzbereich zum Plangebiet sollten einschließlich ihrer Baum-Strauch-Hecken erhalten und ihr Wurzelraum durch Abstands- und Pufferungsflächen langfristig gesichert werden. Ebenso sollten Heckenformationen an den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigt werden.

Ersatz

Trotz der möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet wird die Planung ohne weitere Maßnahmen zu einem Eingriff in Natur- und Landschaft und 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[46]. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages[47].

Vorher...

Abb 11 Bestand – Wertigkeit vor geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen-größe in m²	Wertpunkte
Acker	A	1,0	20.600	20.600
Naturnahes Sukzessionsgebüsch	BRS	2,0	730	1.460
Zierhecke	BZH	2,0	120	240
Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Arten	BZN	2,0	420	840
Sonstiger Graben	FGZ	2,0	840	1.680
Intensivgrünland	GI	2,0	2.790	5.580
Baumgruppe (Eichen – 7 freistehende Altbäume)	HBE	s. u.	430	s. u.
Baumgruppe (Eichen, angegliedert an Feldgehölz)	HBE	3,0	380	1.140
Strauch-Baum-Hecke	HFM	3,0	620	1.860
Naturnahes Feldgehölz	HN	4,0	2.500	10.000
Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	OFZ	0,5	850	425
Parkplatz	OVP	0,5	2.000	1.000
Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer	SEZ	5,0	960	4.800
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	3,0	2.160	6.480
Summe Bestand			**35.400**	**56.105**

46 v. Drachenfels: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand März 2011 / 8. korrigierte Auflage 2013
47 Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013

Bei der Bestandserfassung wird eine Eichengruppe aus 7 freistehenden Einzelbäumen (HBE) gesondert erfasst. Es handelt sich um markante Einzelbäume, die im Norden des Plangebiets eine Baumgruppe bilden und insbesondere aufgrund ihres Alters und ihrer Größe sowie auch ihrer Funktion als Nistbäume einer Saatkrähenkolonie besondere Funktionen einnehmen. Diese Bäume werden in den Bebauungsplan als Erhaltungsbäume aufgenommen und bleiben damit auch in Folge der Planung weiterhin bestehen. Dieser Gruppe wird daher keine Wertigkeit zugeordnet, was auch für die Erfassung des Status nach dem geplanten Baurecht beibehalten wird. Durch den Baumerhalt werden damit weder Wertpunkte generiert noch aufgelöst, was den tatsächlichen Zustand wiederspiegelt. Die weiteren, erhobenen Baumgruppen untergeordneter ökologischer Qualitäten werden wie alle anderen Flächen auch in die Ausgleichs- und Ersatzrechnung eingestellt.

Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahes Feldgehölz mit Teich" wird der für Natur und Landschaft besonders erhaltenswerte Bereich im Westen des Plangebiets gesichert. Wesentliche Biotoptype sind hier naturnahe Feldgehölze (HN) sowie der Teich als sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ). Durch die mit der Festsetzung vereinheitlichte Abgrenzung werden jedoch zu untergeordneten Teilen (mitunter nur wenige Quadratmeter) auch weitere Biotoptypen erfasst. Mittelfristig ist zu erwarten, dass diese mit in der Feldgehölz-Fläche aufgehen und entsprechende gesteigerte Wertigkeiten entwickeln. Da dieser Prozess voraussichtlich erst im Laufe der Zeit auf natürlichem Wege eintreten wird und keine expliziten Aufwertungsmaßnahmen der untergeordneten Flächenanteile vorgesehen sind, werden diese für die Bewertung des Zustandes nach der Planung weiterhin mit ihren jetzigen Wertigkeiten angesetzt. Die private Grünfläche sichert damit – nach Wertpunkten – den jetzigen Zustand. Es tritt keine Verschlechterung ein; eine rechnerische Aufwertung wird jedoch ebenfalls nicht erzielt.

Für die private Grünfläche mit dem Anpflanzgebot einer Baumreihe im Norden des Plangebiets wird ein Wertfaktor von 2 angesetzt. Gemäß der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen bei Einzelbaumpflanzungen Wertpunkte je zu pflanzendem Baum ermittelt werden, die dann dem Wert der Grundfläche hinzugezählt werden. Pro Baum wird dabei von einer anrechenbaren Fläche von 10 m^2 ausgegangen, für die 2 Wertpunkte angesetzt werden können. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche, wird sichergestellt, dass die Flächen nicht überbaut werden können. Es ist von einer Anlage als z. B. Rasenfläche auszugehen, der für sich ökologische Qualitäten zugesprochen werden können. Es wird davon ausgegangen, dass der auf die gesamte Fläche bezogene gewählte Wertfaktor von 2 geeignet ist, die Fläche einschließlich der Baumpflanzungen adäquat abzubilden.

Nachher...

Abb 12 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen-größe in m²	Wertpunkte
Plangebiet der 70. Flächennutzungsplanänderung				
Gewerbliche Baufläche (GRZ 0,8) - davon versiegelt - Freiflächen	 X PZA	 0 1,0	 28.320 7.080	 0 7.080
Summe nach Planung			**35.400**	**7.080**
Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 92				
Gewerbliche Baufläche (24.230 m²) (GRZ 0,8) - davon versiegelt - Freiflächen	 X PZA	 0 1,0	 19.208 4.802	 0 4.802
Baumreihe	HBA	2,0	1.110	2.220
Strauch-Baum-Hecke	HFM	3,0	2.150	6.450
Regenrückhaltebereich (naturnah)	SXS	2,0	3.510	7.020
Räumstreifen		2,0	380	760
Baumgruppe (Eichen – Erhalt von 7 Altbäumen)	HBE	*keine Einstufung nach Wertfaktor, s. o.*		
Private Grünfläche (Feldgehölz mit Teich)	*nachfolgende Flächen und Wertigkeiten werden aus dem Bestand übernommen, s. o.*			
Acker	*A*	*1,0*	*10*	*10*
Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Arten	*BZN*	*2,0*	*15*	*30*
Sonstiger Graben	*FGZ*	*2,0*	*30*	*60*
Intensivgrünland	*GI*	*2,0*	*55*	*110*
Baumgruppe (Eichen)	*HBE*	*3,0*	*160*	*480*
Strauch-Baum-Hecke	*HFM*	*3,0*	*65*	*195*
Naturnahes Feldgehölz	*HN*	*4,0*	*2.495*	*9.980*
Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer	*SEZ*	*5,0*	*960*	*4.800*
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	*UHM*	*3,0*	*450*	*1.350*
Summe nach Planung	**-**	**-**	**35.400**	**38.267**

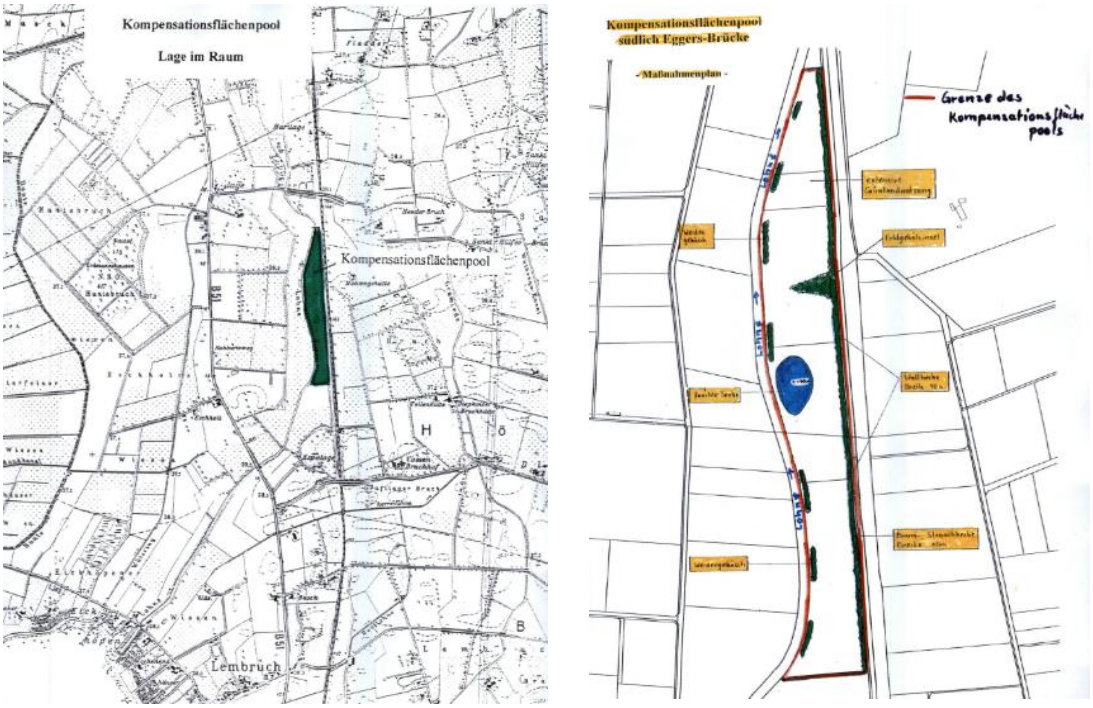
Abb 13 Saldo der Bewertung

	Ebene Flächennutzungsplan (Wertpunkte)	Ebene Bebauungsplan (Wertpunkte)
Vor der Planung	56.105	56.105
Nach der Planung	7.080	38.267
Saldo	**-49.025**	**-17.838**

Nach Realisierung der Planung kann sich auf Ebene der konkreten Bebauungsplanung ein Wertverlust von insgesamt -17.838 Wertpunkten ergeben. Dieser Wert liegt deutlich unter dem, der sich auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung errechnet. Da hier das Gebiet vollständig als gewerbliche Baufläche in die Bilanz eingestellt wird, ist der rechnerische Wert mit 49.025 auszugleichenden Wertpunkten bedeutend höher. Dies zeigt, dass durch den Erhalt der Grünfläche, die vorgesehenen Maßnahmen der Oberflächenentwässerung sowie der Maßnahmen zur Eingrünung des Gebiets ein bedeutender Teil des notwendigen Ausgleichs innerhalb der Fläche erzielt werden kann. Ein noch höherer oder sogar vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist infolge der Planungsziele nicht möglich.

Zur Deckung des verbleibenden Defizits kommen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes in Betracht. Vorgesehen ist eine Ablösung im Kompensationsflächenpool „Südlich Eggers-Brücke" im Süden des Stadtgebiets. Hier wird eine extensive Grünlandnutzung umgesetzt, die von Weigengebüschen, Wallhecken und Feldgehölzen eingefasst wird, zudem auch ein Feuchtbereich.

Abb. 1 Lage des Kompensationsflächenpools und Maßnahmenübersicht



Im Pool stehen derzeit noch rund 41.000 Wertpunkte zur Verfügung, so dass die Planung mit dem berechneten Wertpunktedefizit von etwa 17.838 Wertpunkten hier problemlos kompensiert werden kann.

Mit den genannten Maßnahmen können unverträgliche Belastungen der Schutzgüter vermieden bzw. ausgeglichen werden.

3.2 Planungsalternativen

Die Planung erfolgt mit dem Ziel, Gewerbeflächen auszuweisen, auf denen auch (eingeschränkte) Nutzungen durch Vergnügungsstätten möglich sind. Konkret besteht durch einen privaten Investor die Absicht, eine Festhalle zu errichten, also einen Veranstaltungsort für große Gästegruppen zu schaffen.

Innerhalb des bestehenden Flächenangebots der Stadt ist ein Ort für eine solche Nutzung bislang nicht zu finden; Vergnügungsstätten sind in den ausgewiesenen Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig. Zudem sind die Bestandsflächen in den meisten Fällen enger mit dem Siedlungskörper der Stadt verbunden, so dass die Anzahl der potentiell durch Immissionen (insbesondere Verkehrs- und Veranstaltungslärm) betroffenen Anwohner und Nachbarn deutlich höher läge.

Um eine solche Nutzung innerhalb der Stadt Diepholz realisieren zu können, ist daher eine Neuausweisung von Flächen notwendig. Das hier gewählte Areal befindet sich innerhalb der durch den Stadtentwicklungsplan (STEP) ausgewiesenen Potentialräume für eine weitere gewerbliche Entwicklung. Innerhalb dieses Rahmens hätten auch alternative Standorte gewählt werden können. Die nachteiligen Auswirkungen wie eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme mit den daraus resultierenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt wären jedoch auch in anderen Fällen aufgetreten. Der Standort ist zudem durch eine ehemalige Nutzung vorgeprägt; er liegt verkehrlich günstig und weist nur eine geringe Anzahl von Nachbarnutzungen auf.

Alternative Standorte wären demzufolge denkbar gewesen, es ergeben sich jedoch keine Hinweise darauf, dass an anderer Stelle die Belange von Natur und Landschaft durch eine vergleichbare Planung weniger beeinträchtigt worden wären.

4 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren und Kenntnislage

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

Maßnahmen zur Überwachung

Die Stadt wird im Zuge von Baugenehmigungsverfahren und der Bauabnahmen die Umsetzung der Maßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden, überprüfen. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets werden im städtischen Flächenpool „Südlich Eggers Brücke" umgesetzt und kontrolliert.

Hinsichtlich einer geordneten Oberflächenentwässerung greifen fachbehördliche Regelungen. Infolge dieser Rahmenbedingungen ist eine darüber hinaus gehende Überwachung (Monitoring) im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5 Allgemeinverständliche 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 können durch den Erhalt wertvoller Biotopflächen und ökologisch bedeutsamer Einzelstrukturen im Plangebiet weitgehend vermieden werden. Eingrünungsmaßnahmen sind geeignet, die Schwere des Eingriffs lokal weiter abzumindern. Ein externes Kompensationserfordernis entsteht jedoch für die Eingriffe in die Bodenfunktionen sowie die Zerstörung ökologisch untergeordneter Biotoptypen.

C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- Wird am Ende des Verfahrens ergänzt -