

Stadt Diepholz

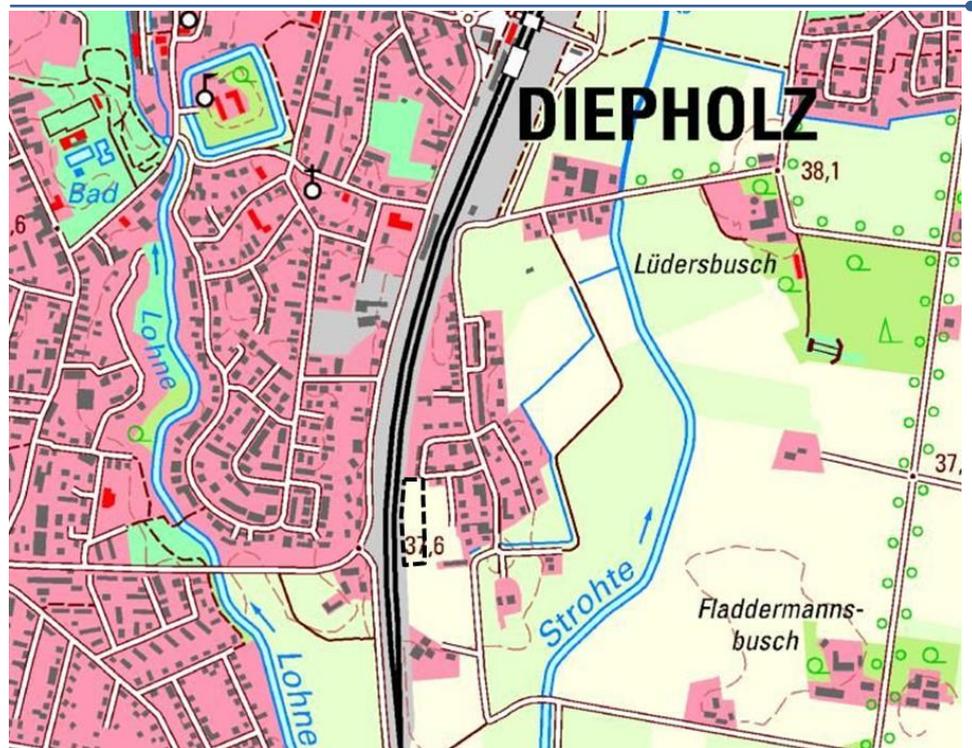
Landkreis Diepholz



Begründung mit Umweltbericht

78. Änderung des Flächennutzungsplans

Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB)



Bildquelle: LGLN 2015

Stand: Feststellungsbeschluss

Im Auftrag:



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

A	Begründung	2
1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	5
4	Inhalte der Planänderung	12
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	13
B	Umweltbericht	14
C	Zusammenfassende Erklärung	31

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Das Wohngebiet Barlage, planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 23 „Barlage“ (1973) gesichert, grenzt östlich an die Bahnstrecke Diepholz – Osnabrück an. In weiten Teilen ist es langjährig bebaut, eine Teilfläche im Südwesten blieb jedoch bislang ungenutzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 besteht hier Baurecht, das jedoch nur Teile des Areals erfasst. Auch auf Ebene des Flächennutzungsplans beschränkt sich die Darstellung als Wohnbaufläche auf einen unmittelbar an den *Heckenweg* angrenzenden Bereich.

Die Anfrage eines potentiellen Vorhabenträgers bei der Stadt, hier kleinteilige Wohnbebauung realisieren zu wollen, signalisiert ein grundlegendes Interesse an einer Entwicklung der Fläche, das jedoch innerhalb der bestehenden Darstellungen und Festsetzungen nicht wirtschaftlich realisiert werden kann.

Ziel

Ziel ist, den gesamten Bereich einheitlich als Wohnbaufläche darzustellen. Da mit dem vorliegenden Planungsrecht auf Flächennutzungsplan- wie auch auf Bebauungsplan-Ebene in den vergangenen mehr als 40 Jahren keine Nutzung etabliert werden konnte, soll eine Änderung vorgenommen werden. Mit einer baulichen Nutzbarmachung der gesamten Brache sollen die Potentiale dieser „Restfläche“ aktiviert und eine wirtschaftliche Nutzung ermöglicht werden.

Planerfordernis

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt Teile des Gebiets entlang der Bahn als Grünflächen dar, weshalb eine beabsichtigte bauliche Nutzung Anpassungen erfordert. Deshalb wird die 78. Änderung des Flächennutzungsplans angestrebt. Da zugleich der dort gültige Bebauungsplan Nr. 23 „Barlage“ in Teilen überplant werden soll, wird im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) der Bebauungsplan Nr. 23a „Heckenweg“ neu aufgestellt.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung des Verfahrens zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23a „Heckenweg“ am 29.02.2016 beschlossen.

Lage / Größe

Der Änderungsbereich liegt im Südosten des Stadtgebiets Diepholz, östlich der Bahntrasse Bremen – Osnabrück. Er schließt an das Wohngebiet Barlage an. Im Norden wird er durch die südliche Flurstücksgrenze der benachbarten Wohnbebauung begrenzt, im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze der Bahnanlage und im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze einer landwirtschaftlichen Fläche. Die östliche Grenze verläuft etwa mit einer Tiefe von 35 m parallel zur westlichen Änderungsbereichsgrenze.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 4.120 m².

Abb 1 Geltungsbereich der 78 Änderung



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 bestimmt.

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Land – LROP

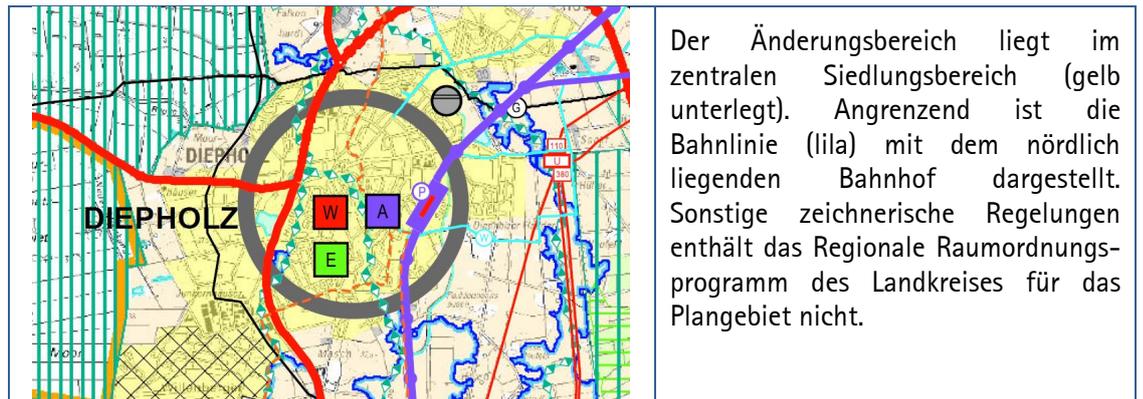
Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung, die zum zentralen Siedlungsbereich der Stadt gehört, berücksichtigt.

Kreis – RROP

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**² des Landkreises Diepholz weist die Stadt als Mittelzentrum und Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (W) aus. Die Planung schafft neue Wohnbauflächen im Stadtgebiet und trägt damit zur Umsetzung des Ziels bei. Für das Plangebiet werden auf Ebene der Regionalplanung keine gegenläufigen Zielaussagen getroffen.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016 (Bekanntgemacht 22.12.2016)

Abb 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz³


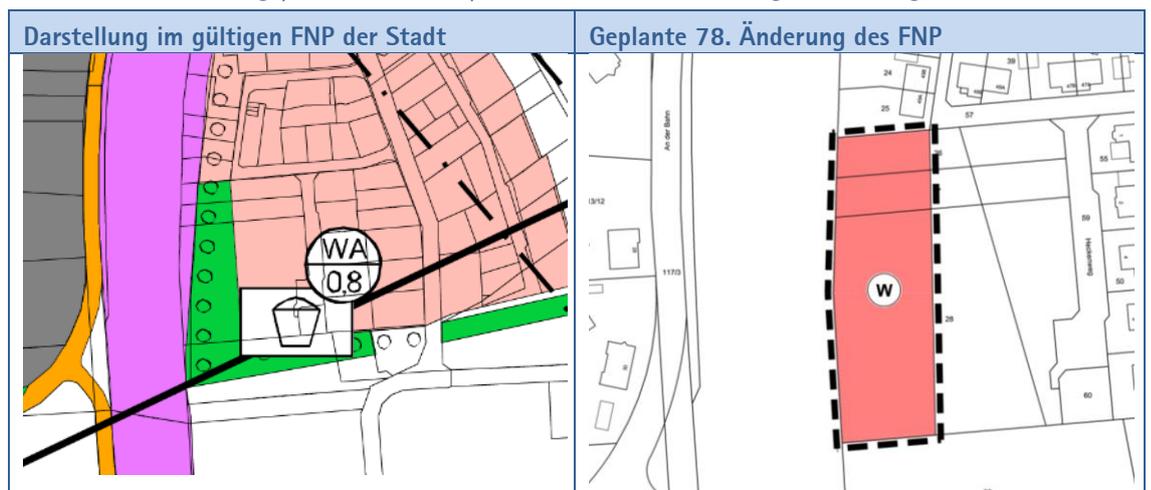
Stadt - FNP

Der Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz stellt das Wohngebiet Barlage zu überwiegenderen Teilen als Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 dar (Abb. 3). Der Änderungsbereich ist aktuell als Grünfläche mit einer parallel zur Bahnstrecke verlaufenden Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen dargestellt, am westlichsten Rand zu untergeordneten Teilen auch als Bahnfläche.

Diese dargestellte Grünfläche steht der beabsichtigten vollständigen Flächennutzung entgegen. Deshalb ist eine Erweiterung der Wohnbau-Darstellung notwendig, um die Flächen entsprechend der städtebaulichen Ziele der Stadt entwickeln zu können. Der Änderungsbereich ist rd. 4.120 m² groß und berücksichtigt die aktuellen Grundstücksverhältnisse (Bahn / Privatgelände).

Mit Schreiben vom 21.07.2016 teilt der Fachdienst Bauordnung und Städtebau des Landkreises Diepholz mit, dass ein Teil der Flächennutzungsplanänderung als Fläche für Bahnanlagen im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die Bahnanlagen liegen jedoch nach Ansicht der Stadt auf Basis der Flurkarten ausschließlich innerhalb der westlich angrenzenden Flurstücke und außerhalb des Plangebietes. Sie sind damit nicht in die Flächennutzungsplanänderung eingeschlossen. Der Zuschnitt der Flurstücke gibt keine Hinweise darauf, dass an dieser Stelle entsprechende Nutzungs- oder Besitzansprüche durch die Bahn bestehen. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich bei der bisherigen Ausweisung um eine zeichnerische Ungenauigkeit handelt, die mit der Änderung korrigiert wird.

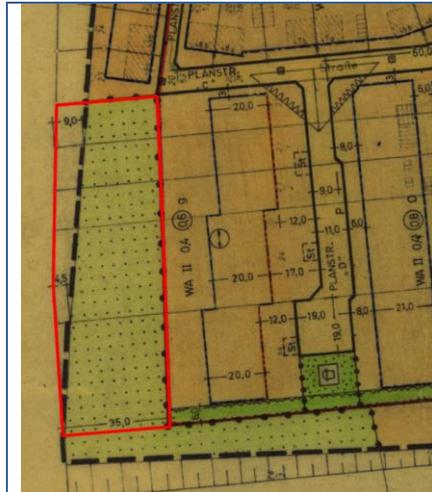
Abb 3 Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz, bestehende Darstellung und Planung



3 ebenda, zeichnerische Darstellung, 2016

Die bestehenden Darstellungen erklären sich bei Betrachtung des gültigen Bebauungsplans Nr. 23 „Barlage“ (rechtsgültig seit 1973). Dieser weist im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete aus. Das unmittelbar an die Bahnstrecke angrenzende Areal des heutigen Änderungsbereichs sollte als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden, was in der finalen Planfassung jedoch nicht genehmigt wurde. Die Fläche ist daher aktuell nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich jedoch weiterhin als Grünfläche dargestellt.

Abb 4 Planzeichnung (Ausschnitt) des Bebauungsplans Nr. 23 „Barlage“ mit Änderungsbereich der 78. FNP-Änderung



Ziel der 78. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Darstellung als Grünfläche in eine Darstellung als Wohnbaufläche zu überführen.

Grünstrukturen, insbesondere solche mit überörtlicher, verbindender Funktion o. ä. waren an dieser Stelle nie vorgesehen. Es ist anzunehmen, dass die Darstellungen und Festsetzungen ggf. als Vorsorgeflächen aus Gründen des Lärmschutzes erfolgten.

Parallelverfahren

Parallel zur 78. Änderung des FNP wird der Bebauungsplan Nr. 23 a „Heckenweg“ aufgestellt (§ 8 (3) BauGB).

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

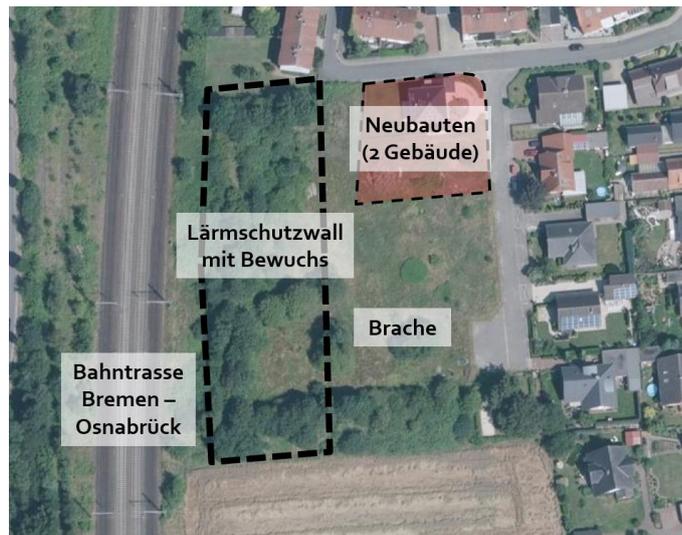
Bestand

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des Wohngebiets „Barlage“. Er grenzt unmittelbar östlich an die Bahnstrecke Bremen–Diepholz–Osnabrück an.

Das Areal befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt. In Richtung Süden bzw. Südosten schließen vornehmlich landwirtschaftliche Flächen an, die nur mit einzelnen Hofanlagen bzw. Einzelwohnlagen im Außenbereich bebaut sind. Etwa 300 m südöstlich verläuft die Strothe.

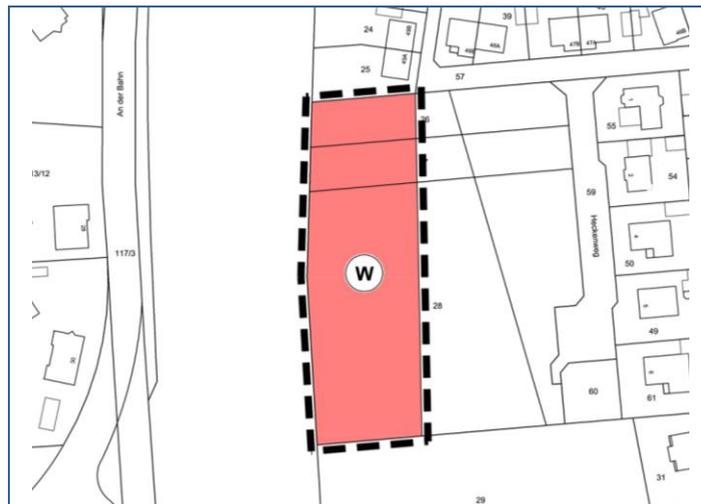
Der Änderungsbereich umfasst den westlichen Abschnitt einer Brachfläche. Dieser wird vornehmlich von einem etwa zwei Meter hohen Lärmschutzwall eingenommen, der im Lauf der Jahre starken Bewuchs entwickelte. Am nordöstlichen Rand der Brache, aber außerhalb des Änderungsbereichs, wurden in jüngerer Vergangenheit zwei Häuser (ein Einfamilien- und ein Doppelhaus) errichtet; der überwiegende Teil der Fläche verbleibt ungenutzt. Punktuell hat sich auch hier Bewuchs mit Büschen und Sträuchern eingestellt. Der überwiegende Teil stellt sich als Grünbrache dar.

Abb 5 Derzeitige Flächennutzung im Umfeld des Änderungsbereichs


Planung

Es ist geplant, den Änderungsbereich in Übereinstimmung mit den umliegenden Flächen als Wohnbaufläche (W) zu entwickeln.

Abb 6 Zeichnerische Darstellung der 78. Änderung des FNP


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 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 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	Belange nicht berührt
§ 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	Belange 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 der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	X

- Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**
 (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen /
Bahnlärm

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die westlich gelegene Bahntrasse Bremen – Osnabrück an, die regelmäßig von Nah-, Fern- und Güterverkehrszügen befahren wird. Entsprechend sind für die angrenzenden Areale Lärmbelastungen zu erwarten. Nördlich an den Änderungsbereich angrenzend befinden sich bereits heute Wohnnutzungen auf den unmittelbar an die Bahnanlagen angrenzenden Grundstücken.

Die technischen Möglichkeiten des Lärmschutzes haben sich seit der Planaufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 23 im Jahr 1973 fortentwickelt. Durch moderne Bauweisen – etwa in Bezug auf energieeffizientes Bauen und die entsprechende Verwendung von Dämmungen – finden heute auch im Hinblick auf den Immissionsschutz deutlich höhere Standards Anwendung. Eine grundsätzliche Freihaltung der Flächen entlang der Bahn, wie sie zum jetzigen Zeitpunkt im FNP für das Areal vorgenommen wird, wird daher als nicht mehr zeitgemäß erachtet.

Den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung durch die Berechnung der zu erwartenden Schallimmissionspegel und durch Umsetzung vorsorgender und schützender Maßnahmen vor Lärm Rechnung getragen werden. Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden so beachtet und stehen der Planung nicht entgegen.

- Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse**
 (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Stadt Diepholz verzeichnet nach einer längeren Phase, in der die Nachfrage nach Wohnbauland gesunken war, in den letzten Jahren eine deutliche Zunahme der Bautätigkeit im Bereich des Wohnungsbaus. Inzwischen überschreitet die Flächennachfrage das Angebot im Bestand, weshalb die Stadt um zusätzliche Investitionsvorhaben aus den unterschiedlichen Wohnbausegmenten bemüht ist. Gesucht werden nicht nur klassische Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke, sondern vermehrt auch Flächen für den Geschosswohnungsbau bzw. den Mietwohnungsbau.

Der Änderungsbereich ist Teil einer größeren Brachfläche, für die auch aktuell stellenweise Baurecht für Wohnbauvorhaben besteht. Die Entwicklung von Mehrparteienhäusern kann auf der zurzeit dargestellten Wohnbaufläche infolge der Größe nicht wirtschaftlich realisiert werden, obwohl entsprechende Nachfrage besteht.

Mit der Änderung wird daher die Möglichkeit geschaffen, in Angliederung an ein bestehendes Wohngebiet Flächenpotentiale zu aktivieren, bereits langjährig für die Wohnnutzung vorgesehene Flächen in Anspruch zu nehmen und einer nachfrageorientierten Nutzung zuzuführen. Durch die Erweiterung der Wohnbaufläche ermöglicht die Stadt eine deutlich verbesserte Bebaubarkeit der Fläche, so dass nachfrageorientiert auch Mietwohnungsbau mit eher kleinen Wohneinheiten entstehen kann. Damit wird den Belangen der Wohnbedürfnisse und ausgewogener, stabiler Bewohnerstrukturen Rechnung getragen.

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

In Kenntnis der vorhandenen Infrastruktur im Stadtgebiet werden soziale und kulturelle Bedürfnisse im Rahmen der Planung ausreichend berücksichtigt. Ein besonderes Abwägungserfordernis ergibt sich nicht.

- **Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)**

Die Umgebung des Plangebiets ist im gültigen FNP der Stadt großflächig als Wohnbaufläche dargestellt. Einzig der Änderungsbereich weicht von dieser Darstellung ab. Diese für einen FNP eher untypische Kleinteiligkeit spiegelt die städtebaulichen Ziele der Stadt nicht mehr wider. Die aktuelle Darstellung als Grünfläche dient nicht der Sicherung einer überörtlichen Grünachse oder einer ähnlich bedeutsamen Grünverbindung. Vielmehr schränkt sie die bauliche Entwicklung eines für Wohnzwecke vorgesehenen Areals ein.

Da bereits heute entlang der Bahnstrecke ein Lärmschutzwall vorhanden ist und die Anforderungen des Immissionsschutzes in jedem Fall in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigten sind, kann angenommen werden, dass eine (grüne) Abschirmung gegenüber der Bahntrasse auch zukünftig in der Örtlichkeit bestehen bleibt. Einer Sicherung auf Ebene des FNP bedarf dies nicht.

Die beabsichtigte Änderung trägt dazu bei, die langjährig vorgesehene Wohnentwicklung im Wohngebiet um die *Barlager Straße* und den *Heckenweg* fortzuführen. Sie leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Flächen im Diepholzer Stadtgebiet und trägt ebenso zur Erhaltung wie zur Fortentwicklung bestehender Ortsteile bei.

- **Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)**

Denkmalschutz

Baudenkmale sind im näheren oder weiteren Umgebungsbereich des Änderungsgebietes nicht vorhanden. Diese Belange des Denkmalschutzes werden mit der vorliegenden Änderung nicht berührt.

Archäologischer Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 13.07.2016 teilt das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass aus dem unmittelbaren Umfeld des Plan- bzw. Änderungsgebietes keine Bodendenkmale oder Fundstellen archäologisch relevanter Funde bekannt sind. Das Auftreten archäologischer Funde kann dennoch nicht ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Anzeigepflicht möglicher Bodenfunde ist auf der Planzeichnung enthalten. Die Belange des Denkmalschutzes sind berücksichtigt.

Ortsbild

Die Umgebung des Änderungsbereichs ist bereits heute durch unterschiedliche Formen von Wohnbebauung vorgeprägt. Mit der beabsichtigten Änderung des FNP werden keine Vorhaben ermöglicht, die diesem Charakter grundsätzlich entgegenstehen.

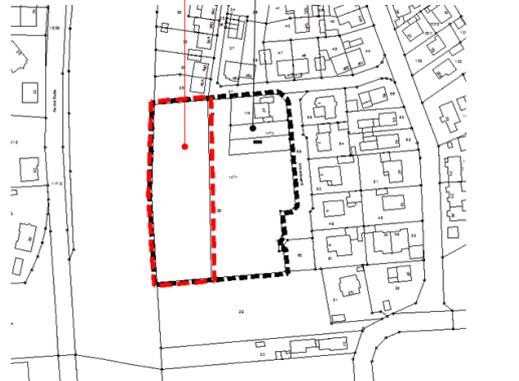
Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes werden berücksichtigt.

- **Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)**

Die Belange werden nicht berührt, ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht.

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die Ausführungen des Umweltberichts (siehe Teil B). Der begleitend erstellte Umweltbericht (zusammen mit der Begründung des Bebauungsplans Nr. 23a „Heckenweg“) legt offen, in welchem Maße Veränderungen für den Naturhaushalt zu erwarten sind.

Abzuwägender Belang	Rechtsgrundlage
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz	§1 (6) Nr. 7a BauGB
<p>Tiere / Pflanzen / Artenschutz - Hinsichtlich der Schutzgüter von Tieren und Pflanzen werden insbesondere die Belange der Fauna durch eine veränderte Beanspruchung von Lebensräumen berührt. Beeinträchtigungen können durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet bzw. die Aufwertung von Lebensräumen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Kompensationsmaßnahmen) ausgeglichen werden. Die Belange des Artenschutzes stehen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen.</p> <p>Boden / Wasser - Infolge der Änderung können Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden eintreten, was jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens gegeben ist. Die Stadt Diepholz ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die FNP-Änderung trägt dazu bei, die Ausnutzbarkeit eines bereits erschlossenen Standorts zu verbessern und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen zu minimieren.</p> <p>Luft / Klima - Weder kleinklimatisch noch großklimatisch werden sich die Bedingungen im Plangebiet wesentlich verändern.</p> <p>Landschaftsbild / Ortsbild - Das Landschaftsbild im Plangebiet entspricht derzeit dem typischen Übergang vom Siedlungskörper in das kulturlandschaftlich geprägte Umland der Stadt Diepholz. Die nördlich angrenzenden Flächen werden von unterschiedlichen Wohnnutzungen geprägt (Ein- und Mehrfamilienhäuser), in Richtung Süden öffnet sich die Landschaft. Hier prägen Äcker und Grünlandflächen in typischen Ausprägungen das Landschaftsbild. Die westlich gelegene Bahntrasse ist als deutliche Zäsur erkennbar. Das Landschaftsbild in besonderer Weise prägende Strukturen finden sich im Umfeld nicht.</p> <p>Minimierung / Ausgleich / Ersatz - In der nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanung können detaillierende Regelungen bezüglich einer Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen getroffen werden. Es ist zu erwarten, dass Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme der Fläche als Bauland eintreten, diese jedoch weitgehend durch innergebietliche Maßnahmen ausgeglichen werden können. Beispielsweise kann ein Erhalt von Grünstrukturen entlang des Lärmschutzwalls bereits den erforderlichen Kompensationsumfang deutlich reduzieren. Es ist nicht davon auszugehen, dass in Folge der Planung erhebliche negative Beeinträchtigungen für das Gebiet auftreten. Für weite Bereiche besteht bereits Baurecht.</p> <p>Die Planungen im Rahmen der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes erweitern nur das bereits bestehende Baurecht leicht, so dass hier auch nur ein begrenzter Eingriff gemäß Gesetzeslage stattfindet. Nachfolgend ist der Bereich abgebildet, für den zusätzliches Baurecht geschaffen wird und für den gemäß den Aussagen des Umweltberichts nunmehr ein Kompensationserfordernis von insgesamt 3.588 Wertpunkten entsteht.</p> <div data-bbox="395 1440 938 1921" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">  <p style="color: red; font-weight: bold;">Fläche mit teilweise Eingriff in Natur und Landschaft</p> <p>Bisheriger Bebauungsplan Nr. 23, es besteht Baurecht, nicht eingriffsrelevant</p> </div>	
Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung	§1 (6) Nr. 7b BauGB
Der Änderungsbereich berührt keine überörtlichen Schutzziele.	
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	§1 (6) Nr. 7c BauGB
Auswirkungen auf den Menschen infolge von Immissionen bestehen. Hier können in der nachfolgenden	

verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Abwägungen und Regelungen getroffen werden	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter	§1 (6) Nr. 7d BauGB
Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht vorhanden.	
Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	§1 (6) Nr. 7e BauGB
Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.	
Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	§1 (6) Nr. 7f BauGB
Innerhalb der geplanten Bauflächen kann im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die gezielte Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthermie / Photovoltaik) zugelassen werden	
Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	§1 (6) Nr. 7g BauGB
Alle relevanten fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.	
Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union	§1 (6) Nr. 7h BauGB
Das Plangebiet liegt nicht einem festgelegten Gebiet.	
Wechselwirkungen zwischen den Belangen	§1 (6) Nr. 7i BauGB
Die Planung kann mit allen naturschutzfachlichen, immissionsschutzrechtlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Die erforderlichen Kompensationsberechnungen und Maßnahmen werden im Umweltbericht bilanziert und dargelegt.	

■ **Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung**
(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Wirtschaft	Mit der Darstellung von Wohnbauflächen in guter Lage wird den Erfordernissen des Wohnungsmarktes in besonderem Maße Rechnung getragen. Für die örtliche Bauwirtschaft können sich ebenfalls positive Effekte ergeben.
Landwirtschaft	Landwirtschaftliche Flächen werden durch die Änderung nicht betroffen. Der Änderungsbereich ist im FNP bislang als Grünfläche, nicht als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen; auch die Realnutzung stellt sich nicht als landwirtschaftlich dar. Für die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Infrastruktur	Besondere Erfordernisse für Infrastruktureinrichtungen ergeben sich aufgrund der Planänderung nicht. Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann weiterhin sichergestellt werden.
Altlasten	Seit der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Barlage“ im Jahr 1973 ist die Fläche unbebaut, vorherige Nutzungen sind nicht bekannt. Über das Vorkommen von Altlasten liegen keine Hinweise vor. Vorsorglich ist folgender Hinweis auf der Planzeichnung enthalten: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen
Erlaubnisfeld	Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Dümmersee Uchte (Flächennummer: 2132). Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Wer bergfreie Bodenschätze aufsuchen will (Aufsuchung = Suche nach oder Feststellung der Ausdehnung von Bodenschätzen), benötigt dazu eine Erlaubnis gemäß § 7 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Die Erlaubnis gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes (Erlaubnisfeld) Bodenschätze aufzusuchen. Das Erlaubnisfeld ist über Tage flächenmäßig begrenzt und erstreckt sich bis in die „ewige Tiefe“, also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt. Aktueller Rechtsinhaber der Rechte ist die Vermilion Energie Germany GmbH & Co. KG (bis 31.12.2018)

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

Die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert keine zusätzlichen verkehrlichen Maßnahmen. Es handelt sich um eine vergleichsweise kleine Planänderung innerhalb eines bestehenden Gebietes. Die vorhandenen Erschließungswege sind ausreichend dimensioniert. Vertiefende Aussagen können auf Ebene des nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanes getroffen werden, der Festsetzungen, z. B. zu den zulässigen Wohneinheiten trifft.

- **Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)**

Fliegerhorst

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 m wie auch für temporäre Einrichtungen wie zum Beispiel Baukräne, sind in jedem Fall zu beachten. Frühzeitige Abstimmungen mit der zuständigen Stelle können notwendig sein. Ein entsprechender Hinweis wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Kampfmittel

Mit Schreiben vom 29.06.2016 teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst, LGLN Regionaldirektion Hannover, mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Änderungsbereich vorliegt. Maßnahmen zur Gefahrenforschung im Vorfeld von Bauarbeiten wie etwa die Auswertung alliierter Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition (Luftbildauswertung) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst können eine Möglichkeit darstellen, das Vorhandensein von Blindgängern frühzeitig zu erkennen.

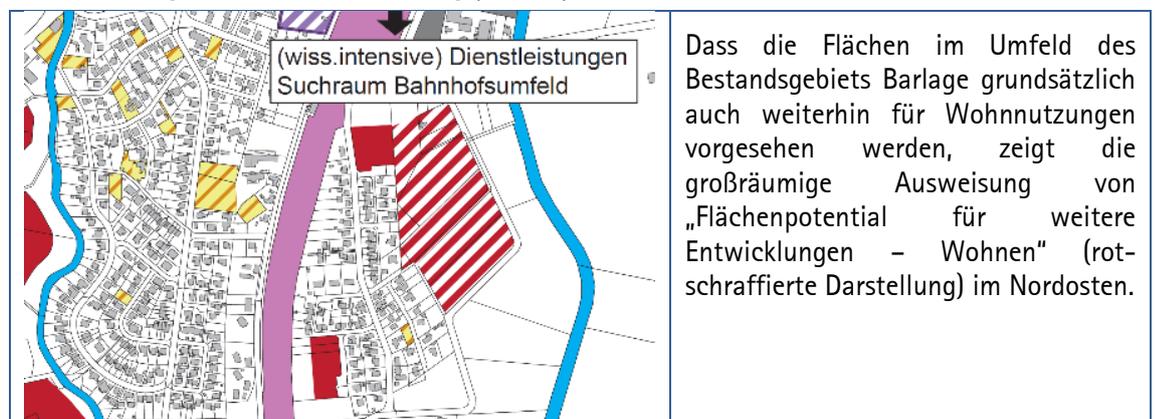
Da keine konkreten Hinweise vorliegen, wird eine solche Maßnahme im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen steht es den privaten Trägern jedoch frei, entsprechende Erkundungen einzuholen. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich eine Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Diepholz oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

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

STEP

Der Stadtentwicklungsplan Diepholz (STEP)⁴ aus dem Jahr 2013 weist die westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen als „Fläche mit baurechtlicher Sicherung (FNP, tlw. Bebauungspläne), bisher (in Teilen) unbebaut“ aus (rote Darstellung, basierend auf den Festsetzungen des B-Plans Nr. 23). Der Änderungsbereich selbst erhält keine besonderen Planziele. Der Verlauf der Grenze ist an der des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 23 „Barlage“ orientiert.

Abb 8 Auszug aus dem Stadtentwicklungsplan Diepholz (STEP)⁵



⁴ Stadt Diepholz, Stadtentwicklungsplan, re.urban, Februar 2013

⁵ ebenda

Eine Ausweitung der Wohnbautätigkeit auf die verbleibende Teilfläche in Richtung der Bahn steht den Aussagen des STEP nicht entgegen. Nur durch die angewandte Erfassungsmethodik weist die Teilfläche bislang keine entsprechende Zuordnung auf.

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

Gewässer

Die Strothe verläuft in 300 m südöstlicher Richtung und damit in einem solchen Abstand, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Die Belange werden nicht berührt.

Hochwasser

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich. Belange des Hochwasserschutzes sind nicht zu berücksichtigen.

Oberflächen-
entwässerung

Die Belange der Oberflächenentwässerung sind auf Ebene des begleitend erstellten Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung nicht entgegen.

■ **Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung**
(§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Eine gesteigerte Notwendigkeit, zeitnah zusätzliche Wohnangebote in der Stadt Diepholz zu schaffen, ergibt sich aus der derzeit hohen Zahl von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, für die die Stadt Wohnraum zur Verfügung stellen muss. Die Darstellung als Wohnbaufläche wäre auch geeignet, bei Bedarf und integriert mit den Bestandsnutzungen ggf. Unterkünfte zu realisieren. Sie nimmt jedoch keinerlei Zuweisungen einzelner Nutzergruppen vor. Die aktuellen Versorgungsbelange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden finden damit Berücksichtigung in der Planung.

4 Inhalte der Planänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Darstellungen getroffen:

Der Änderungsbereich wird als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Nachrichtliche
Übernahmen

Fliegerhorst Diepholz – Der Änderungsbereich 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.

Erlaubnisfeld Dümmersee Uchte – Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Dümmersee Uchte. Aktueller Rechtsinhaber der Rechte ist Vermilion Energie Germany GmbH & Co. KG (bis 31.12.2018).

Hinweise

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 gemäß § 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover – unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

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

Rechtsgrundlagen

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

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

 Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche der 78. Änderung des Flächennutzungsplans	Größe
Wohnbaufläche (W)	4.120 m ²

 Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
29.02.2016	Aufstellungsbeschluss (Verwaltungsausschuss)	§ 2 (1) BauGB
20.06.-25.07.2016	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
14.07.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
03.11.2016 – 03.12.2016	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
03.11.2016 – 03.12.2016	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Feststellungsbeschluss	

B UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. Der Umweltbericht (§ 2a BauGB) 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 vorliegende Umweltbericht gilt sowohl für die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wie auch für den Bebauungsplan Nr. 23a (Parallelverfahren). Die Fläche der 78. Änderung des FNP ist kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

1 Einleitung

Kurzdarstellung
Inhalte und Ziele

Eine bislang unbebaute Brachfläche in Nachbarschaft zum Wohngebiet Barlage soll für eine Bebauung mit vornehmlich Mehrparteienhäusern (z. B. für studentisches Wohnen mit kleinen Wohneinheiten) planungsrechtlich gesichert werden. Teile des Plangebiets sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 23 „Barlage“ gesichert, die dort getroffenen Festsetzungen stehen jedoch einer effektiven Nutzung der gesamten Fläche entgegen. Die Lage in unmittelbarer Nähe zu einer vielbefahrenen Bahnstrecke lässt Maßnahmen des Immissionsschutzes notwendig werden, die bereits jetzt in Form eines begrünten Lärmschutzwalls auf der Fläche umgesetzt werden.

Umweltziele

Abb 1 Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen

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

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

Aussagen der
Fachpläne

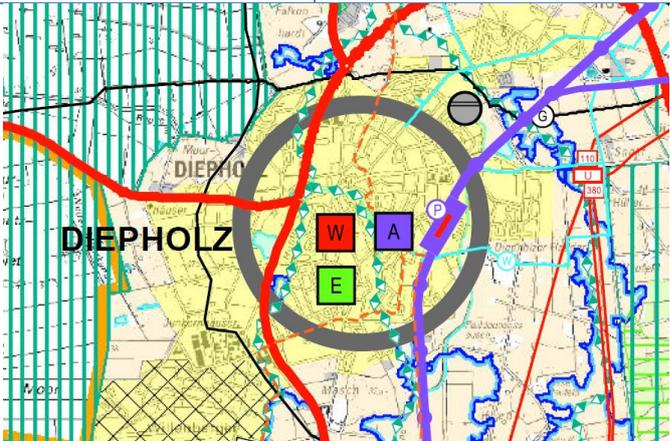
Eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von Nationalparks, Naturdenkmälern, Wallhecken, geschützten Landschaftsbestandteilen, internationalen Schutzgebieten und weiteren raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt, da sie im Plangebiet und angrenzend im näheren Umkreis nicht vorhanden sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung oder direkt angrenzende Flächen sind weder als „Natura 2000“-Gebiete (§ 32 BNatSchG) noch als Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler (§§ 23-26, 28 BNatSchG sowie §§ 16-19, 20-21 NAGBNatSchG) ausgewiesen.

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

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

Abb 2 Prüfung der planerischen und naturschutzfachlich übergeordneten Vorgaben und deren Lage zum Plangebiet Nr. 23 a „Heckenweg“

Fachplanung	Schutzbereich	Definition	Schutzzweck	Lage Im Gebiet / außerhalb (Himmelsrichtung)	
Land Niedersachsen					
Natura 2000	FFH-Gebiet	3315-331 Diepholzer Moor	Hochmoor (Zone I) Lebensstättete schutzbedürftiger tier- und Pflanzenarten	Nein	W 3,0 km
		3415-301 Dümmer		Nein	SW 3,5 km
	EU-Vogelschutzgebiet	DE 3415-401 Dümmer	Feuchtgrünlandgebiet als Lebensraum diverser Vogelarten (Wiesenvögel)	Nein	SW 3,2 km
		DE 3418-401 Diepholzer Moorniederung	naturnahe Hochmoore mit waldfreier Moorvegetation, in Randbereichen strukturreiche Birken-Moorwälder; weiträumig offene Landschaft	Hochmoor	Nein
Naturschutzprogramme	Moorschutzprogramm (1994)	Geestmoor - Nr. 239		Nein	O 5,1 km
Naturschutzrechtlich besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft	Landschaftschutzgebiete	Wetscher Fladder und Vossen Neufeld LSG DH 00042		Nein	O 2,0 km
		Diepholzer Moor NSG HA 148			W 3,2 km
		Aschener Moor/Heeder Moor NSG HA 220			NW 3,4 km
		Huntebruch und Huntebruchwiesen NSG HA 204			SW 3,5 km
		Rehdener Geestmoor NSG HA 62			O 5,4 km
Landkreis Diepholz					
Wasserschutzgebiete	Wasserschutzgebiet	Trinkwassergewinnungsgebiet St. Hülfe (WSG) Schutzzone IIIa	Trinkwasser	Nein	N0 3,7 km
RROP (2016)	Zentrales Siedlungsgebiet			Ja	-
	Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft			Nein	O 2,0 km
	Vorbehaltsgebiet Erholung			Nein	O 2,1 km
	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (hohes Ertragspotential)			Nein	O 0,3 km
Stadt Diepholz					
Kompensationsflächen	Maßnahmen für Naturschutz (FNP)	An der Strothe		Nein	SW 0,6 km

LRP (Kreis)

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz⁶ wie auch die Kartierung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche⁷ verzeichnet für das Plangebiet keine Biotope. Etwa 150 m südlich beginnt eine in der landesweiten Kartierung von Brutvögeln als potentiell wertvoll erkannte Fläche. In der aktuellsten Erhebung aus dem Jahr 2010 wird der Status der Fläche jedoch als „offen“ angegeben. Die Flächendarstellung dehnt sich weit in Richtung Süden aus (mehr als 5 km) und verläuft entlang der Bahntrasse⁸.

LP (Stadt)

Der Landschaftsplan der Stadt Diepholz trifft keine besonderen Aussagen zur Fläche. Durch die Planung werden keine geschützten Gebiete oder Strukturen beeinträchtigt oder gefährdet.

2.1 Schutzgut Mensch

 Immissionen –
Bahnlärm

Das Plangebiet liegt westlich der Bahnlinie Bremen–Osnabrück, einer vielbefahrenen Bahnstrecke. Nach § 50 BImSchG sind bei Planungen Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit als möglich vermieden werden. Die DIN 18005 gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. In der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden rechtsverbindliche Grenzwerte vorgegeben. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig zur Abgrenzung eines Ermessensbereichs und als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen.

Als Zielwert für die städtebauliche Planung sollen nachfolgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Abb 3 Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 für ankommende Verkehrsräusche

	Orientierungswerte in dB(A) nach DIN 18005	
Art der zu schützenden Nutzung	Tags (6 h – 22 h)	Nachts (22 h – 6 h)
Allgemeine Wohngebiete	55	45
	Grenzwerte in dB(A) nach der 16. BImSchV	
Art der zu schützenden Nutzung	Tags (6 h – 22 h)	Nachts (22 h – 6 h)
Allgemeine Wohngebiete	59	49

Durch ein Fachbüro wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung erstellt⁹. Die Untersuchung ermittelt die wesentlichen Schallemissionsquellen und die von diesen ausgehende Lärmbelastung. Als schalltechnisch besonders relevant erweist sich die angrenzende Bahnstrecke. Ebenfalls berücksichtigt wird die westlich an diese angrenzende Straße „An der Bahn“. Unter Berücksichtigung der prognostizierten (Schienen-)Verkehrsentwicklung wurden Berechnungen zur zu erwartenden Höhe der Immissionsbelastung durchgeführt.

Die Schienentrasse verläuft etwa 0,7 m über dem Geländeniveau des Plangebiets. Das Plangebiet wird nach Süden, Westen und teilweise nach Norden durch einen ca. 2,7 m hohen Wall umschlossen. Diese Umstände sowie die abschirmende bzw. reflektierende Wirkung der vorhandenen Gebäude wurden bei den Berechnungen berücksichtigt.

Da aufgrund der Nähe zu den Emissionsquellen sowie der hohen Nutzungsfrequenz der Bahnstrecke bereits abzusehen ist, dass die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten werden können, wird eine Aufhöhung des bestehenden Walls von Beginn an in die schalltechnische Untersuchung eingestellt. Nach Prüfung der Gegebenheiten wird eine Erhöhung auf insgesamt 5 m über Gleisbett als realisierbar erachtet.

⁶ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 1: Arten und Biotope, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

⁷ NLWKN 2009

⁸ Brutvögel – wertvolle Bereiche 2010, NLWKN 2013

⁹ Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung neuer Wohnhäuser im Bereich Heckenweg in 49536 Diepholz, erstellt durch T & H Ingenieuren, Büro für technischen Umweltschutz und Akustik, Bremen, 30.05.2016 (Entwurf)

Entsprechend der beabsichtigten Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise, die im Bereich des WA1 aufgrund der zulässigen First- und Traufhöhen auch die Nutzung von Dachgeschossflächen ermöglicht („2,5-Geschossigkeit“), wird diese Nutzungsformen in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die Immissionen werden hierzu in den Höhen von 2 m (Erdgeschoss), 4,8 m (1. Obergeschoss) und 7,6 m (Dachgeschoss) ermittelt. Diese Werte entsprechen üblichen Beurteilungshöhen für die benannten Geschosse.

Es zeigt sich, dass trotz eines Walls mit einer Höhe von 5,0 m über Gleisbett mit deutlichen Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte zu rechnen ist:

Die **Ergebnisse für die Tageszeit** stellen sich wie folgt dar:

- In 7,6 m Höhe berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) im westlichen Bereich des Plangebiets östlich des Walles. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 18 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 14 dB überschritten. An der östlichen Plangebietsgrenze berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A).
- Im gesamten Plangebiet östlich des Walles berechnen sich in 4,8 m Höhe Beurteilungspegel von 57 bis 59 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 4 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten.
- In 2 m Höhe berechnen sich Beurteilungspegel von 52 bis 57 dB(A) Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 2 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 2 dB unterschritten.

Die **Ergebnisse für die Nachtzeit** stellen sich wie folgt dar:

- In 7,6 m Höhe berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) im westlichen Bereich des Plangebiets östlich des Walles. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 28 dB(A) und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 24 dB(A) überschritten. An der östlichen Plangebietsgrenze berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A).
- Im gesamten Plangebiet östlich des Walles berechnen sich in 4,8 m Höhe Beurteilungspegel von 58 bis 61 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 16 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 12 dB(A) überschritten.
- In 2 m Höhe berechnen sich Beurteilungspegel von 54 bis 58 dB(A) Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 13 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 9 dB überschritten.¹⁰

Für die beabsichtigte Entwicklung von Wohnbauflächen werden die vorgegebenen Orientierungswerte wie auch die Grenzwerte nach BImSchV damit – zum Teil deutlich – überschritten. Es ist erkennbar, dass die Aufhöhung des Lärmschutzwalles insbesondere in den unteren Geschossen eine deutliche Verminderung der schalltechnischen Belastung zur Folge hat, dies jedoch nicht ausreicht, um alle Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllen zu können.

Die schalltechnische Untersuchung empfiehlt daher weitergehend die Ausweisung sog. Lärmpegelbereiche. Innerhalb dieser werden bestimmte passive Schallschutzmaßnahmen wie Anforderungen an die Schallminderungsfähigkeit von Außenbauteilen oder die Verwendung passiver, schalldämmender Belüftungsmöglichkeiten für Schlafräume vorgegeben.

Weiterhin werden Möglichkeiten einer schalloptimierten Gebäudeausrichtung dargelegt. Hierbei kann es durch Abschirmungseffekte einzelner Gebäudekörper zu deutlichen Verbesserungen für die übrige Bebauung kommen. Zudem sind gebäudeintern schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf den schallabgewandten Seiten anzuordnen; ebenso verhält es sich mit Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien).

¹⁰ Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung neuer Wohnhäuser im Bereich Heckenweg in 49536 Diepholz, erstellt durch T & H Ingenieuren, Büro für technischen Umweltschutz und Akustik, Bremen, 30.05.2016 (Entwurf), S. 11f

Bei Einhaltung dieser Vorgaben geht die schalltechnische Untersuchung davon aus, dass die Anforderungen an den Schallschutz und damit die gesunden Wohnverhältnisse bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets erfüllt werden können.

Auswirkungen – Die Lage östlich einer vielbefahrenen Bahnstrecke erfordert Lärmschutzmaßnahmen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herstellen zu können. Die Vorschläge der schalltechnischen Untersuchung werden in die Planung aufgenommen und verbindlich festgesetzt. Gesunde Wohnverhältnisse können damit erreicht werden.

Durch die Ausweisung von Lärmpegelbereichen, die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Ost- bzw. Ostsüdostseite und die Vorgaben zur Verwendung schallgedämmter Lüftungssysteme für Schlaf- und Kinderzimmer werden geeignete Maßnahmen für den Schutz der Bewohner getroffen.

Die Erhöhung des Lärmschutzwalls auf die in der Untersuchung angesetzten 5,7 m über Plangebiet wird vorgesehen. Wenngleich eine Aufschüttung aufgrund des daraus resultierenden Flächenbedarfs für den Wallfuß nicht realisierbar ist, bieten andere bauliche Möglichkeiten (z. B. Stein- bzw. Erdgabionen o. ä.) realisierbare Umsetzungsmöglichkeiten.

Beeinträchtigungen des Menschen aufgrund des Verkehrslärms der westlich verlaufenden Bahntrasse können damit wirksam vermieden werden.

Im Umfeld finden sich keine gewerblichen Nutzungen, von denen Immissionen für das geplante Wohngebiet ausgehen könnten.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Diepholz und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Tierhaltungsanlagen finden sich nicht im näheren Umfeld. Immissionen können sich durch südlich angrenzende Ackerflächen (Stäube, Gerüche) infolge der ordnungsgemäßen Landwirtschaft ergeben. Die Beeinträchtigungen durch Geruchs- und Staubimmissionen aus der Landwirtschaft sind jedoch nicht erheblich.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Landkreis Diepholz¹¹ wie auch die Kartierungen der für den Naturschutz wertvollen Bereiche¹² verzeichnet für das Plangebiet keine Biotope. Der **Landschaftsplan** der Stadt weist für das Plangebiet ebenfalls keine Besonderheiten aus.

Auf Grundlage einer Ortsbegehung, der Einmessung des Plangebiets und der Auswertung des Luftbildes wurde eine Biototypenkartierung des Plangebiets vorgenommen. Die Beschreibung der Biototypen erfolgt auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biototypen in Niedersachsen (von Drachenfels 2011).

Immissionen-
Gewerbe

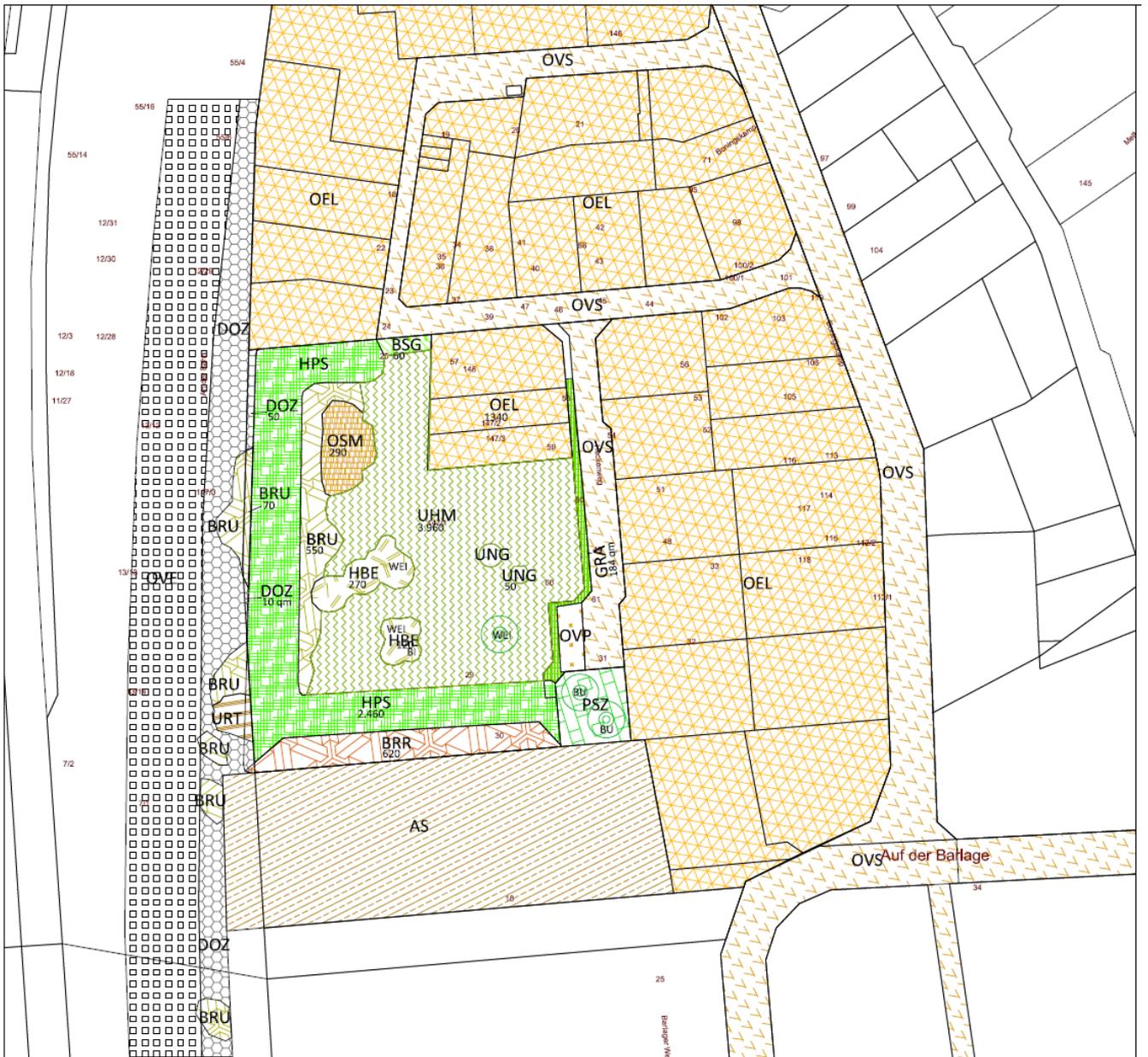
Immissionen –
Landwirtschaft

Pflanzen

¹¹ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 1: Arten und Biotope, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

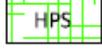
¹² Landesweite Biotopkartierung; Fauna – wertvolle Bereiche; Gastvögel/Brutvögel – wertvolle Bereiche, NLWKN, 2013

Abb 4 Biotypenkartierung (Legende siehe nächste Seite)



LEGENDE

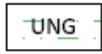
Gebüsch und Gehölzbestände

	Bodensaures Laubgebüsch, Ginstergebüsch	2.4.2
	Ruderalgebüsch	2.8.1
	Brombeergebüsch	2.8.2
	Einzelbaum (Baumgruppe)	2.13.1
	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand mittelalt, aus Pflanzung hervorgegangen aus vorw. standortheimischen Baum- und Straucharten, hier: auf 2-3m hohem Erdwall	2.16.3

Fels-, Gesteins- und Offenbodenbiotop

	sonstiger Offenbodenbereich aus Sand und Schotter neben Gleiskörper	7.9.6
-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------	-------

Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren

	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	10.4.2
	Ruderalflur trockener, warmer Standorte	10.5.2
	Artenarme Neophytenflur, Goldruten-Flur	10.6.1

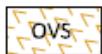
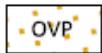
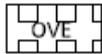
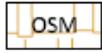
Acker- und Gartenbau-Biotop

	Sandacker	11.1.1
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------	--------

Grünanlagen

	Artenarmer Scherrasen	12.1.2
	Spielplatz	12.11.8

Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen

	Straße	13.1.1
	Parkplatz	13.1.3
	Bahnanlage	13.1.5
	Lockeres Einzelhausgebiet	13.7.2
	Kleiner Müll- und Schuttplatz	13.12.3

Bäume

	Einzelbaum / Baumbestand (HB)
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------

BU Buche

WEI Weide

BI Birke

Artenschutz

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

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

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

Es wurden die potenziell möglichen sowie nachgewiesenen geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet entsprechend der vorfindlichen Habitatkomplexe ermittelt und ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft. Grundlage für die Habitatkomplexe sowie die möglichen Betroffenheiten geschützter Arten ist das Verzeichnis der in Niedersachsen streng geschützten Arten.¹³

Die Biotopstruktur im Eingriffsbereich ist teilweise dem Habitatkomplex Nr. 2 Gehölze und Nr. 12 – Ruderalfluren zuzuordnen.

Pflanzen: Alle Bereiche des vorhandenen ca. 2 m hohen Erdwalles werden als Vegetationsraum erhalten bzw. ergänzt, so dass hier keine Verbotstatbestände für Pflanzenarten berührt werden. Ein Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenarten in den zur Bebauung anstehenden Bereichen ist durch die aktuellen Standortbedingungen / die Nutzung nicht zu erwarten. Es wurden bei der Begehung keine geschützten Pflanzenarten vorgefunden.

Tiere – Säugetiere: Als Offenbereich und durch die Lage am Siedlungsrand ist davon auszugehen, dass das Plangebiet teilweise ein Jagdrevier für **Fledermäuse** darstellt. Im südlichen Umfeld finden sich jedoch großflächig weitere unberührte Jagdgebiete.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten. Die Baumbestände am Rand des Plangebietes im Bereich der vorhandenen Verwallung werden durch die Planung erhalten und weiter ausgebaut, so dass vorfindliche Baumquartiere mit Spalten weiterhin als Quartiere zur Verfügung stehen können. Da im Gebiet jedoch keine wesentlichen Altbaumbestände vorhanden sind und die umliegenden Grünstrukturen der Hausgärten erhalten bleiben, wird durch die Planung keine Gefährdung der lokalen Populationen ausgelöst. Der Verlust von Nahrungshabitaten durch Überbauung einer Brachfläche kann in der unmittelbar angrenzenden weiträumigen Agrarlandschaft mit anderen Habitaten ausgeglichen werden.

Insgesamt ist durch die zentrale Lage und die große Nähe zu einer vielbefahrenen, breiten Bahnstrecke (Zerschneidung der Landschaft, Verkehrsdichte, Lärm, Licht) mit entsprechenden ständigen Verwirbelungen / Erschütterungen / Druckunterschieden und einem fehlenden zweiten Gehölzsaum davon auszugehen, dass das Plangebiet keine besondere Aufenthaltsqualität für Fledermäuse entfaltet. Auch besondere fledermausrelevante Strukturen (z.B. Gewässerzüge / Strothe oder besondere topographische Geländestrukturen) finden sich erst in größeren Entfernungen und werden durch das Planvorhaben nicht beeinflusst. Auf eine eigenständige fledermauskundliche Untersuchung wird somit verzichtet.

Im Fuß des vorhandenen Erdwalles wurden zahlreiche Kaninchenhöhlen festgestellt. Wildkaninchen unterliegen keinem besonderen Schutzstatus. Gleichwohl wird der Erdwall erhalten und insoweit ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf die Tiere.

¹³ Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten, Aktualisierte Fassung 01.01.2015, NLWKN

Tiere – Amphibien und Reptilien: Entsprechend des vorgefundenen Lebensraumes könnten im Bereich des überwucherten Schotterlagerplatzes und entlang der Bahngleise Blindschleichen, Eidechsen und Erdkröten vorkommen. Sie waren allerdings im Begehungszeitraum nicht feststellbar. Eine Orientierung der Habitate dürfte sich insbesondere in Richtung der Bahngleise und des dort vorfindlichen Schotterbettes ergeben. Dieser Bereich wird durch die Planung nicht tangiert. Verbotstatbestände sind nicht erkennbar.

Tiere – Wirbellose: Die Krautsäume im Plangebiet haben üblicherweise Bedeutung als Lebensraum für Hautflügler, Käfer, Tagfalter und Heuschrecken. Es wurden zahlreiche weiße Schneckengehäuse auf dem Erdwall gefunden. Es handelt sich vermutlich um die westliche Heideschnecke, die an geeigneten Standorten zur Massenvermehrung neigt. Die Art gilt in weiten Bereichen als nicht gefährdet. Ein Vorkommen europarechtlich geschützter Arten ist jedoch auszuschließen, da diese Arten ausschließlich auf Sonderstandorten vorkommen.

Tiere – Europäische Vogelarten: Das Plangebiet ist kein Teil eines EU-Vogelschutzgebiets, noch benennt das Niedersächsische Vogelarten-Erfassungsprogramms die Flächen als von besonderer Bedeutung. Eine solche, für Brutvögel als potentiell wertvoll klassifizierte Fläche, findet sich in etwa 150 m südlicher Richtung. Der Status der Fläche wird jedoch sowohl für das Erfassungsjahr 2006 als auch für das Jahr 2010 als offen angegeben¹⁴. Es handelt sich um einen Bereich entlang der Bahnlinie, der sich etwa 5 Kilometer in südlicher Richtung erstreckt. Hinweise darauf, dass das Plangebiet als Habitat besonders geschützter Vogelarten dient, liegen nicht vor.

Hinsichtlich der vorzufindenden Habitatstrukturen ist für das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für Singvögel und Heckenbrüter innerhalb des Gehölzbestandes im Bereich des Walles anzunehmen. Es handelt sich um Vögel, die üblicherweise in solchen Habitaten vorkommen. Allerdings werden die säumenden Gehölze nicht durch die Planung berührt oder entfernt, Nahrungshabitate ergeben sich auch vergleichbar im weiteren Umfeld. Es wurden zahlreiche Vorkommen von Saatkrähen (benachbarte Saatkrähenkolonie im Bereich Nährweh / Bahnhofstraße) im Umfeld des Plangebietes beobachtet.

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

Abb 5 Ergebnis zu den Verbotstatbeständen Übersicht

	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt
Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)	Weder bau-, anlagen- oder betriebsbedingt werden durch das Planvorhaben (Bau von Wohnungen) geschützte Tiere (z.B. Brutvögel, Mäuse, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien) getötet ;		
Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)	Störungen potenziell vorkommender geschützter Vogelarten im Habitatkomplex 2 und 12 (insbesondere Singvögel) sind möglich. Diese können jedoch auf benachbarte Flächen und Habitate ausweichen. Die Störung verändert nicht den Erhaltungszustand der Population.		
Zerstörungsverbot (§ 44 (1) Nr.3,4BNatSchG)	Es finden sich keine geschützten Pflanzenarten im Habitatkomplex 2 und 12. Auch werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten zerstört.		

Auswirkung: Auch wenn das Gebiet weitgehend überformt wird und damit einzelne Lebensräume und Habitate beeinträchtigt werden können, schafft die Planung auch neue Lebensräume. Die Übernahme des bestehenden Lärmschutzwalls als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sichert langfristig den Erhalt einer begrüneten Abgrenzung des Plangebiets gegenüber der Bahntrasse. Für Arten, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt hier trotz der auftretenden Störungen Wohn- oder Nahrungshabitate gefunden haben, werden diese auch zukünftig zur Verfügung stehen.

14 Brutvögel – wertvolle Bereiche 2006 & 2010, NLWKN 2013

Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet liegen nicht vor. Das Gebiet wird zum größten Teil durch Strukturen geprägt, die zwar als Nahrungshabitat für unterschiedliche Tierarten dienen können. Durch die unmittelbar angrenzende Siedlungsfläche im Norden und die Bahntrasse im Westen sind Vorbelastungen gegeben. Das Vorkommen von Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischen Störungen ist nicht vorgefunden worden. Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes stehen der Planung nicht entgegen. Beeinträchtigungen von Habitaten werden teilweise durch die zusätzlichen Anpflanzungen im Bereich des Walles oder innerhalb der Gartenanlagen wieder kompensiert.

2.3 Schutzgut Boden

Relief

Das Gebiet ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe von 37,5-38 m ü. NN. Dem Plangebiet wird eine gute Eignung für die Nutzung von Erdwärmekollektoren zugesprochen¹⁵.

Boden

Der Bodentyp des Planungsgebiets wird als Gley-Podsol angegeben¹⁶. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet¹⁷. Für eine Tiefe von 0 bis 1 Meter wird die Bodenklasse 3 festgestellt, es handelt sich demnach um leicht lösbare Bodenarten¹⁸. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz spricht dem Boden eine „besondere Funktionsfähigkeit“ zu¹⁹.

Rohstoffe

Rohstoffvorkommen sowie Erdöl- oder Erdgaslagerstätten liegen nicht im Plangebiet²⁰. Das Plangebiet liegt, wie weite Teile der Umgebung, im Erlaubnisfeld Dümmersee-Uchte (Flächennummer 2021). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe²¹.

Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten vor.

Rüstungsaltlasten

Es liegen keine Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche Kampfmittel (Rüstungsaltlasten) im Boden vor. Aus Sicherheitsgründen werden regelmäßig seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung in Niedersachsen Gefahrenerforschungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen.

Auswirkungen: Durch die Planung wird ein Überbauen der Flächen ermöglicht, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens wahrscheinlich werden lässt. Es werden Gebäude, gepflasterte Zufahrtsbereiche usw. entstehen, die gegenüber dem jetzigen, unbebauten und offenen Charakter eine deutliche Veränderung darstellen.

Infolge der Planung sind daher erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Durch die zulässige Versiegelung von bis zu 40 % der Grundstücksflächen sowie eine hinzuzurechnende zulässige Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert hiervon werden die natürlichen Funktionen des bislang unversiegelten Areals deutlich eingeschränkt.

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei 5 dm unter Geländeoberfläche (dm u. GOF), der mittlere Grundwassertiefstand bei 16 dm u. GOF²². Die Grundwasserneubildungsrate wird mit 151-200 mm/a angegeben²³. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz bezeichnet das Gebiet als in einer Zone mit hoher / sehr hoher Grundwasserneubildung liegend²⁴.

15 Ingenieurgeologische Übersichtskarte Geothermie, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

16 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen

17 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen

18 Ingenieurgeologische Übersichtskarte Bodenklassen nach DIN 18300, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

19 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 3a: Boden, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

20 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25:000, Rohstoffsicherungskarte / Erdöl- und Erdgaslagerstätten, 2000, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

21 Bodenschätze: Erlaubnisse, LBEG, 2008

22 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen

23 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50 000 – Grundwasserneubildung

24 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 3b: Wasser, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

Gewässer	Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung finden sich keine Gräben oder andere, wasserführende Strukturen. In etwa 320 m südöstlicher Richtung verläuft die Strothe. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung negative Beeinträchtigungen für dieses Gewässer auslösen kann.
Hochwasserschutz	Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich der Strothe oder eines weiteren Gewässers.
Oberflächen- entwässerung	Durch die zu erwartende Versiegelung des Plangebiets im Zuge der Ausweisung von Wohnbauflächen (z. B. durch Erschließungsstraßen, Gebäude und Dachflächen, Stellplätze etc.) kann anfallendes Oberflächenwasser nicht wie bisher innerhalb der Flächen versickern. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung notwendig. Im Bereich des bestehenden Baurechtsplanes liegt für die notwendige Entwässerung eine frühere wasserrechtliche Genehmigung vor. Sie erlaubt teilweise die Einleitung in das Gewässer 221 (Gewässer III. Ordnung). Die rechnerisch maximal wasserundurchlässige Fläche im Baugebiet darf insgesamt maximal 30 % der Bruttogesamtfläche betragen. Bei der geplanten Versiegelungsrate, die bis auf 60 % ansteigen kann (Grundflächenzahl 0,4 zuzüglich der nach BauNVO möglichen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen und Zufahrten), sind somit zusätzliche Rückhalte bzw. Versickerungsmaßnahmen im Baugebiet erforderlich. Es liegt eine Expertise ²⁵ vor, die die Möglichkeit einer Versickerung im Gebiet aufzeigt.
Abwasser	Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt über das Kanalnetz der Stadt Diepholz, an das es im Zuge des Ausbaus der Erschließung angebunden werden kann. Das Abwasser wird in der städtischen Kläranlage gereinigt und an die Vorflut abgegeben. Es sind keine Hinweise erkennbar, die einem Anschluss des Gebiets an das bestehende Kanalnetz entgegenstehen. Relevante Auswirkungen der Planung sind nicht gegeben. 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 Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt. Es kann infolge der vorfindlichen Bodenverhältnisse jedoch sichergestellt werden, dass zusätzlich zu erwartende Wassermengen von den versiegelten Flächen verträglich in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt werden (Versickerung). Es findet somit zwar ein Eingriff in das Schutzgut Wasser statt, der jedoch mit geeigneten Maßnahmen deutlich abgemildert werden kann. Es ist nach aktuellem Kenntnisstand anzunehmen, dass die verbleibenden Auswirkungen geringfügig sind und aufgelöst werden können, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Negative Auswirkungen auf umliegende Gewässer sind aufgrund der Planung und den daraus hervorgehenden Maßnahmen im Plangebiet sowie der Umgebung nicht zu erwarten.

2.5 Schutzgüter Luft und Klima

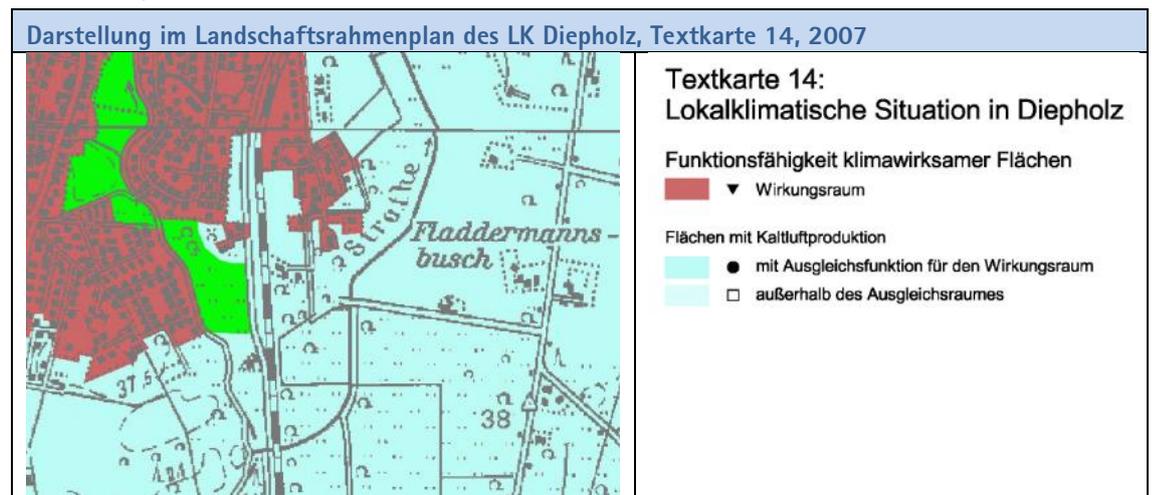
Großklima	Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beschreibt das Großklima als am Übergangsbereich zwischen dem eher kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales und dem eher atlantisch geprägten Klima der Diepholzer Moorniederung liegend. Es weist eine maritime Prägung mit milden 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 ²⁶ .
Kleinklima	Das Plangebiet nimmt dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz nach eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion für den Siedlungsbereich der Stadt ein und trägt zur Kaltluftproduktion bei. Dies trifft ebenso auf die südlich liegenden Flächen, wie auch Freiflächen auf der anderen Seite der Bahnstrecke zu ²⁷ .

²⁵ Arbeiten der Ingenieurgeologie Dr. Lübke, Vechta, Schreiben vom 28.07.2016, Oberflächenversickerung, Projekt 110-16-1

²⁶ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Kapitel 3.5: Klima/Luft, 2008

²⁷ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 14: Lokalklimatische Situation in Diepholz, erstellt durch AG Tewes, Hattensandkrug und entera, Hannover, 2008

Abb 9 Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan LK Diepholz, Textkarte 14 - Lokalklimatische Situation in Diepholz (2007)



Auswirkungen: Durch die Planung sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Die bislang offene, weitgehend ungenutzte Fläche wird selbst klimawirksam. Es können sich für die nördlich angrenzenden Wohngebiete lokalklimatische Veränderungen einstellen, wie sie auch innerhalb des Plangebiets selbst zu erwarten sind. Auf den versiegelten Flächen ist z. B. teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt jedoch nicht vor. Auch weiterhin stehen in ausreichendem Maß Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der durch den Siedlungskörper verursachten Klimaeffekte zur Verfügung. Wichtige Durchlüftungsschneisen der Stadt werden nicht überplant. Für den größeren Teil der Fläche bestand zudem mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Barlage“ langjähriges Planungsrecht, so dass eine Bebauung – einhergehend mit den dargelegten Folgen – bereits hätte erfolgen können.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Übergeordnete Landschaftseinheiten

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Haupteinheit der Diepholzer Moorniederung, Landschaftseinheit Dümmer Moorniederung zugeordnet²⁸. Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz weist das Landschaftsbild an dieser Stelle keine sehr hohe oder hohe Bedeutung auf²⁹.

Relief

Das Gebiet ist eben und liegt auf einer Höhe von 37,5-38,0 m ü. NN. Strukturiert wird der Bereich durch den vorhandenen Erdwall mit Bewuchs, der auf einer Länge von rd. 112 m (Nord-Süd entlang Bahn), 32 m (im Norden in West-Ost Richtung) und rd. 71 m (im Süden in West-Ost-Richtung) eine Höhe von bis zu 2,75 m über Geländeoberkante (GOK) aufweist.

Umgebung

Nördlich und östlich schließen bestehende Siedlungsstrukturen an das Plangebiet an; im Süden öffnet sich die Landschaft und ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen und Strukturen geprägt, in die mehrere Einzelwohnlagen im planerischen Außenbereich eingestreut sind.

Die von Norden nach Süden verlaufende Bahntrasse Bremen – Osnabrück, die an dieser Stelle viergleisig ausgebaut ist, nimmt eine raumteilende Wirkung vor. Sie liegt unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend. Bezüge in diese Richtung bestehen daher nicht, wengleich das Landschaftsbild sehr ähnliche Strukturen (südlicher Siedlungsrand der Stadt mit überwiegender Wohnbaunutzung am Übergang zum offenen Landschaftsraum) aufweist.

²⁸ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 2: Naturräumliche Gliederungen und Landschaftseinheiten, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

²⁹ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 2: Landschaftsbild, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

Auswirkungen: Durch die Planung wird eine Brachfläche zwischen dem nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsrand des Wohngebiets *Barlage* und der westlich liegenden Bahnstrecke für eine zeitgemäße bauliche Nutzung planungsrechtlich erschlossen. Es handelt sich hierbei um eine teilweise Anpassung bestehenden Planungsrechts, zum Teil aber auch eine Neuausweisung. Der Siedlungskörper wird durch die Maßnahme an dieser Stelle Stadtgebiets arrondiert.

Bedeutsame und prägende Elemente der Landschaft werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die überplanten Flächen sind im Wesentlichen Brachflächen, die keiner spezifischen Nutzung unterliegen. Ein das Gebiet abschottender Lärmschutzwand, der teilweise Bewuchs aufweist, bleibt erhalten. Die Eisenbahntrasse im Westen stellt einen deutlichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Sie entfaltet eine sowohl optische wie auch physische Barrierewirkung. Die Landschaft öffnet sich ausschließlich in Richtung Süden, ist hier jedoch durch mehrere Einzelgebäude vorbelastet. Durch das in Teilen des Gebiets bestehende Baurecht war eine Inanspruchnahme des Plangebiets für Wohnbauzwecke langfristig absehbar. Daher ist die durch die Planung ausgelöste Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nur sehr gering und als nicht erheblich zu beurteilen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

Bodendenkmale

Archäologische Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden, sie können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Meldepflicht bei Funden besteht gemäß Gesetzeslage.

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	Einwirkungen von Immissionen durch Bahnverkehr	oo
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	o
Klima / Luft	Nur geringe Auswirkungen auf das örtliche Klima	-
Landschaftsbild	Auswirkungen auf Ortsrand/Übergang zur 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

Durchführung

Bei Durchführung der Planung entstehen Beeinträchtigungen insbesondere durch die Versiegelungen und durch den Verlust von belebtem Boden. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffe sind keine dauerhaften nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten.

Nichtdurchführung

Auch bei Nichtdurchführung der Planung bestünde Baurecht auf einem Großteil der Flächen. Die ökologischen vorhandenen Wertigkeiten wären insoweit ebenfalls nicht dauerhaft zu sichern.

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung

Planerisches Ziel der Stadt ist die Nutzbarmachung einer bislang un bebauten Fläche innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. Entsprechend der aktuellen Nachfrage sollen hier auf vergleichsweise kleinem Raum die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den kompakten (Miet-) Wohnungsbau geschaffen werden. Die Fläche erweist sich hierfür als geeignet. Die Erschließung ist über die Angliederung an ein Bestandsgebiet sichergestellt, zudem sind bauliche Vorbelastungen gegeben. Die Fläche ist langjährig als Wohnbaugebiet vorgesehen. Alternative Flächen, auf denen ein vergleichbarer Eingriff noch geringere Auswirkungen auslöst, finden sich im Stadtgebiet nicht. Eine Vermeidung ist daher unter den gegebenen Umständen nicht möglich und angestrebt.

Minimierung / Ausgleich im Gebiet

Nachfolgende Maßnahmen sind geeignet, die Auswirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter im vorliegenden Planfall zu steuern und zu verringern:

Abb 11 Übersicht über die Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Minimierungsmaßnahmen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Ausbau des Lärmschutzwalles, schalloptimierte Ausrichtung der Gebäude, schalloptimierte Grundrissgestaltung, Festsetzung von Lärmpegelbereichen
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung des Versiegelungsgrades - Beachtung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - Erhalt und Ausbau der bestehenden Vegetation im Bereich des Lärmschutzwalls
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung der Bauarbeiten ggf. außerhalb von sensiblen Brutzeiten - Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen ggf. im Zeitfenster der Baumaßnahmen - Überprüfung von Bäumen, Sträuchern usw. auf ihre Bedeutung als potentieller Lebensraum für Vögel vor Fäll-/Beschnittmaßnahmen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der versiegelbaren Flächen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Versickerung vor Ort
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beschränkung für die Nutzung regenerativer Energie (z.B. Photovoltaik)
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - keine erforderlich

Bewertung des Eingriffs

Trotz der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet wird die Planung ohne weitere Maßnahmen den Naturhaushalt verändern. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe der Veränderung offen. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages³⁰. Die Bewertung im Bereich der Verwaltung berücksichtigt die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (02.12.2016), wonach sich die naturschutzfachliche Wertigkeit dieses Areals sich durch die erforderliche Aufbringung einer Gabione als Lärmschutzgründen teilweise verschlechtern wird.

Abb 12 Bestand – Wertigkeiten vor geplantem Baurecht

Bestand – Biotoptyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m ²	Wertpunkte
Nur Bereich 78. Änderung des Flächennutzungsplanes				
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (auch Wall)	HPS	2,5	2.440	6.100
Offenbereich aus Sand und Schotter neben Gleiskörper	DOZ	0,8	160	128
Ruderalgebüsch	BRU	2	500	1.000
Kleiner Müllplatz	OSM	0,0	290	0
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	2,0	610	1.220
Einzelbaum	HBE	3	100	300
Summe			4.100	8.748
Bebauungsplan Nr. 23a „Heckenweg“				
Bodensaures Laubgebüsch (Gins.)	BSB	1,5	60	90
Brombeergebüsch	BRR	1,5	620	930
Ruderalgebüsch	BRU	2	630	1.240
Offenbereich aus Sand und Schotter neben Gleiskörper	DOZ	0,8	60	48
Einzelbaum (Baumgruppe)	HBE	3	390	1.170
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (auch Wall)	HPS	2,5	2.440	6.150
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	2,0	3.970	7.920
Artenarme Neophyten, Goldruten-Flur	UNG	2,0	50	100
Locker bebautes Hausgebiet	OEL	1,0	1.340	1.340
Kleiner Müll- und Schuttplatz	OSM	0,0	295	0
Summe			9.850	18.988

* Es wurden die mittlerweile erfolgten Grundstücksanpassungen nach amtlicher Grundkarte für die Darstellung im FNP berücksichtigt

Abb 13 Planung – Wertigkeiten nach geplantem Baurecht

Bestand – Biotoyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m ²	Wertpunkte
Nur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes				
Allgemeines Wohngebiet / Verwallung mit Grün (Bestandserhalt / ggf. Gabionen)	HPS	2,0	2.200	4.400
Allgemeines Wohngebiet WA (1.900 m ²)			1.140 760	
- versiegelt (GRZ 0,4 + 50%)	X	0		0
- Hausgarten	PZA	1,0		760
Summe			4.100	5.160
Bebauungsplan Nr. 23a „Heckenweg“				
Allgemeines Wohngebiet WA (7.650 m ²)				
- versiegelt (GRZ 0,4 + 50%)	X	0	4.590	0
- Hausgarten	PZA	1,0	3.060	3.060
Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Verwallung Erhalt mit Gabione)	HPS	2,0	2.200	4.400
Summe			9.850	7.460

 Abb 14 Rechnerisches Defizit der Bewertung vor und nach der Planung anhand der aktuell vorfindlichen naturräumlichen Bedingungen

	Wertpunkte	
	78. Änderung FNP (4.000 m ²)	Bebauungsplan Nr. 23a (9.850 m ²)
Vor dem Eingriff	8.748	18.988
Nach dem Eingriff	5.160	7.460
Saldo	- 3.588	- 11.528

Infolge der Planung kann sich zwar gemessen am derzeitigen naturräumlichen Zustand ein rechnerisches Wertedefizit von etwa 11.528 Wertpunkten ergeben. Für den größten Teil des neu aufgestellten Bebauungsplanes besteht jedoch bereits Baurecht, so dass hier gesetzlich kein Eingriff vorliegt. Dieses ist zu berücksichtigen.

Eingriffsbereich

In der Eingriffsbilanzierung werden deshalb nachfolgend die Teilbereiche als kompensationspflichtig gewertet, die eine zusätzliche Planung erfahren und für die bislang keine baurechtlichen Regelungen über einen Bebauungsplan vorhanden waren.

Abb 15 Flächen mit Eingriffen nach Naturschutzrecht

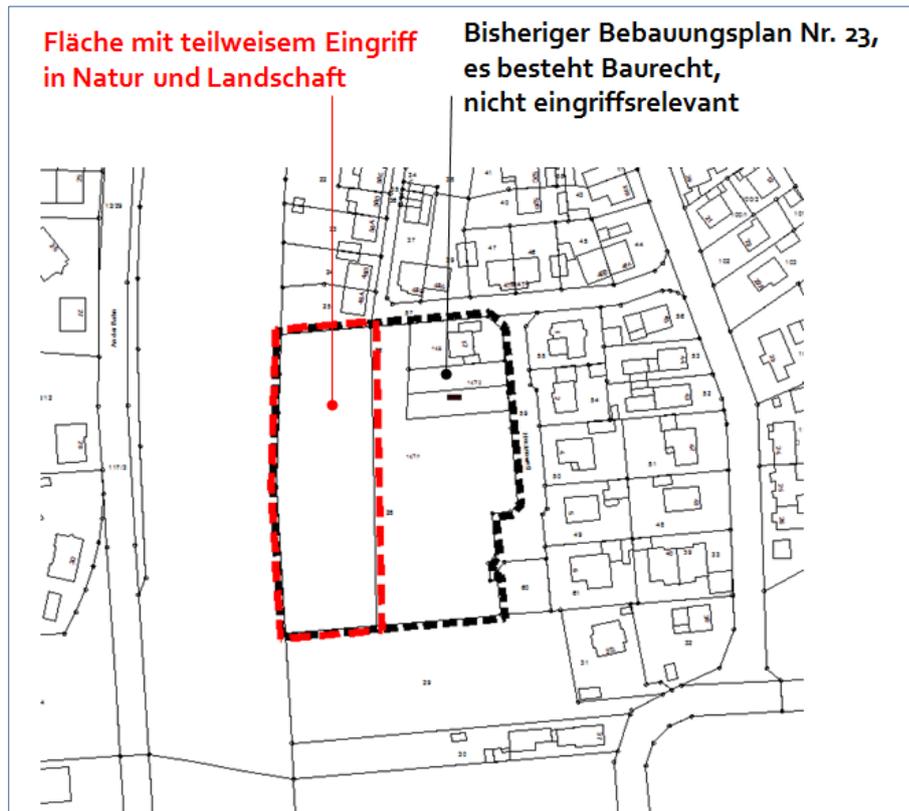


Abb 16 Darlegung des zu kompensierenden Eingriffs

Bestand – Biotoptyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m ²	Wertpunkte
Nicht eingriffsrelevant				
Fläche Bebauungsplan Nr. 23 (mit bestehendem Baurecht)	-	-	5.750	Kein Ausgleichserfordernis, da bestehendes Baurecht
Eingriffsrelevant (entspricht Fläche der 78. FNP-Änderung)				
Vorher - Fläche der 78. Änd.			4.100	8.748
Nachher - Fläche der 78. Änd.			4.100	5.160
Zu kompensierendes Defizit				- 3.588

Unter Berücksichtigung des im Gebiet bereits bestehenden Baurechts ergibt sich insgesamt infolge der Planung ein Kompensationsbedarf von 3.588 Wertpunkten.

Dieses Defizit wird für den vorliegenden Planfall durch Maßnahmen im Flächenpool des Städtequartetts vom Vorhabenträger abgelöst. Die geldwerte Ablösung der Wertpunkte wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesichert. Die Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum der Flächenagentur des Städtequartetts und sind hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeiten und Ziele bereits geprüft und bestätigt. Damit ist die Umsetzung der Maßnahme gesichert. Eine zusätzliche Festsetzung oder Regelung im Bebauungsplan zur Sicherstellung der Maßnahme ist somit nicht erforderlich.

3.2 Planungsalternativen

Die Planung sieht vor, eine bislang unbebaute Brachfläche in einem ansonsten weitgehend bebauten Wohngebiet entsprechend der tatsächlichen Nachfrage planungsrechtlich weiterzuentwickeln und damit dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Es handelt sich demnach um eine Aktivierung von Flächenpotentialen im Bestand. Planungsalternativen bestehen daher nicht.

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

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren und der wasserrechtlichen Verfahren vorgesehen. Die Stadt prüft die Umsetzung der Festsetzungen darüber hinaus im Nachgang zu den baulichen Entwicklungen im Plangebiet.

C ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Diepholz beabsichtigt aufgrund der derzeitigen Nachfrage nach Bauland im Stadtgebiet die Reaktivierung und Nutzbarmachung einer vorhandenen Wohnbaufläche (Nähe Bahnlinie), um insbesondere kleinere Wohnungen anbieten zu können (auch studentisches Wohnen). Der Stadt ist ein konkretes Entwicklungsinteresse für die Flächen bekannt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange (Juni / Juli 2016) und einer Bürgerversammlung am 14.07.2016 wurden keine Eingaben gemacht, die das Planungsziel der Flächennutzungsplanänderung (Wohnbaufläche) infrage gestellt hätten. Alle Eingaben hatten detaillierenden Charakter und bezogen sich auf die Ebene des Bebauungsplans. Auf der Bürgerversammlung wurden Fragen zur Verkehrssituation und zu möglichen Wohnungsgrößen diskutiert, die jedoch keine grundsätzlichen Veränderungen des Planziels erforderlich machten.

Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises (UNB) wurden die naturschutzfachlichen Belange im Verfahren konkretisiert. Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde bezüglich der Oberflächenentwässerung wurden ebenfalls berücksichtigt und weiterbearbeitet. Es wurden zudem Ergänzungen in der Begründung zu den Bereichen Kampfmittelrecherche und zum erforderlichen Immissionsschutz vorgenommen.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Im Rahmen der Offenlegung der Planung im Zeitraum vom 03.11.2016 bis einschließlich 03.12.2016 wurden seitens der Öffentlichkeit keine Eingaben gemacht. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises führte zu einer leichten Korrektur der Eingriffsbilanzierung in Begründung und Umweltbericht, indem bei der Ermittlung der Wertigkeiten der Verwaltung die zukünftig erforderlichen Schutzmaßnahmen stärker berücksichtigt wurden.

Gesamtergebnis der Abwägung

Unter Berücksichtigung aller Abwägungsergebnisse war jedoch keine Änderung der übergeordneten Planungsziele für die 78. Änderung des Flächennutzungsplans sowie für den Bebauungsplan Nr. 23a erforderlich.

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 24.05.2016 eingeleitet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes (§ 8 BauGB). Der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 78 sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23a erfolgten am

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gilt für beide Planstufen.

Diepholz, den

Bürgermeister