

Stadt Diepholz

Landkreis Diepholz



Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 23a „Heckenweg“

Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB)



Bildquelle: LGLN 2015

Stand: Satzungsbeschluss

Im Auftrag:



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

A	Begründung	3
1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	6
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)	10
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	12
3.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	13
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	13
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	14
3.6	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)	15
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)	15
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	19
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	21
3.10	Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)	23
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	24
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)	25
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)	26
4	Inhalte des Bebauungsplans	26
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	26
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	28
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	29
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	31
B	Umweltbericht	32
1	Einleitung	32
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
2.1	Schutzgut Mensch	34
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	36
2.3	Schutzgut Boden	41
2.4	Schutzgut Wasser	41
2.5	Schutzgüter Luft und Klima	42
2.6	Schutzgut Landschaftsbild	43
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	44
2.8	Wechselwirkungen	44
3	Prognose	45
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	45
3.2	Planungsalternativen	49
4	Zusätzliche Angaben	49
C	Zusammenfassende Erklärung	50

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass	<p>Das Wohngebiet Barlage, planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 23 (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.</p> <p>Da in der Stadt Diepholz ein steigender Bedarf an kleinteiligeren Wohnungen insbesondere im Segment der Ein- bis Zweizimmerappartements besteht, beabsichtigt ein Vorhabenträger die Errichtung kleinerer Wohneinheiten auf dem Gelände. Als potentielle, besondere Zielgruppe werden hierbei Studenten angegeben. Da die Private Hochschule für Wirtschaft und Technik (PHWT) in den kommenden Jahren ihr Angebot am Standort Diepholz ausbaut und damit Studenten vermehrt als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten werden, ist für die Stadt Diepholz ein besonderer Bedarf an kleinen Wohnungen gegeben.</p> <p>Für Teile der Flächen besteht mit dem B-Plan Nr. 23 bereits Baurecht, dieses erfasst jedoch nicht die gesamte noch freie Fläche. Zudem werden durch die damalige Ausweisung von Baulinien, einer geschlossenen Bauweise und einer Ausrichtung neuer Gebäude in Nord-Süd-Richtung Vorgaben getroffen, die einer bestmöglichen Flächennutzung unter aktuellen Rahmenbedingungen entgegenstehen.</p>
Ziel	<p>Ziel ist die Schaffung von Planungsrecht für eine Brachfläche im Südwesten des Plangebiets Barlage. Für die durch den <i>Barlager Weg</i> und den <i>Heckenweg</i> begrenzte Fläche besteht nur zu Teilen Baurecht. Festgesetzt werden soll ein allgemeines Wohngebiet, auf dem die Errichtung kleinteiliger Wohneinheiten in Mehrparteienhäusern möglich ist. Zudem sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahnstrecke Diepholz–Osnabrück Maßnahmen zum Immissionsschutz notwendig, die auch auf Ebene des Bebauungsplans zu sichern sind.</p>
Planerfordernis	<p>Statt einer teilweisen Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 23 wird eine Neuaufstellung angestrebt, die auch Teile des Bestandsplans aus dem Jahr 1973 neu beordnet. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen entlang der Bahn als Grünflächen dar, so dass auch auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Anpassung erforderlich ist. Daher wird die 78. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) durchgeführt.</p>

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss	<p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat am 29.02.2016 die Einleitung des Verfahrens zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23a „Heckenweg“ beschlossen.</p>
Lage, Größe, Geltungsbereich	<p>Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebiets Diepholz, östlich der Bahntrasse Bremen – Osnabrück. Es schließt an das Wohngebiet Barlage an. Nördlich wird es durch den <i>Barlager Weg</i>, östlich durch den <i>Heckenweg</i> und im Westen durch das Bahngelände begrenzt.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 9.850 m².</p>

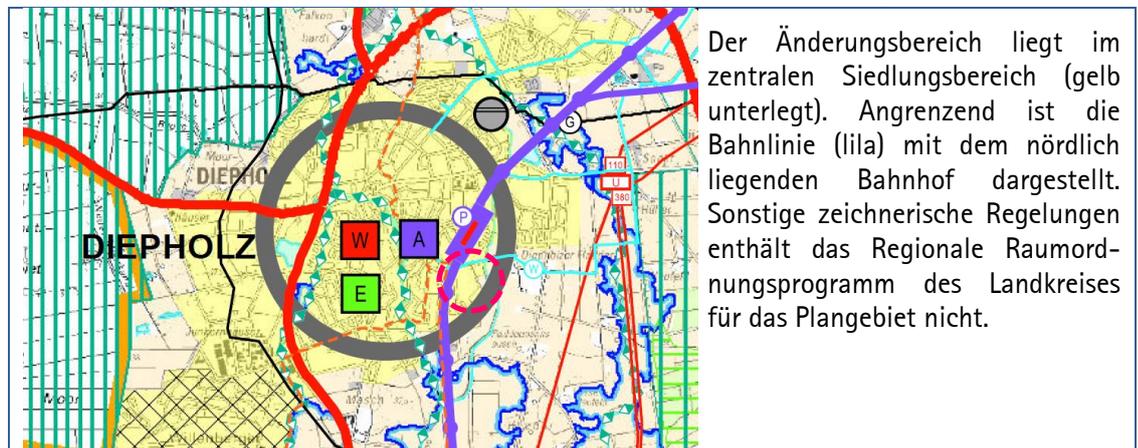
Abb 1 Abgrenzung des Plangebiets


Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**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 (RRÖP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP)**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.

 Abb 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz³

Stadt (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz weist das Plangebiet zu überwiegenderen Teilen als Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 aus, am westlichen Plangebietsrand als Grünfläche mit einer parallel zur Bahnstrecke verlaufenden Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen.

Auch die derzeitige Abgrenzung der Wohnbaufläche orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Barlage“. Deshalb ist eine Erweiterung der Darstellung notwendig, um die

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012,

Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016 (in Kraft seit 22.12.2016)

3 ebenda, zeichnerische Darstellung, 2016

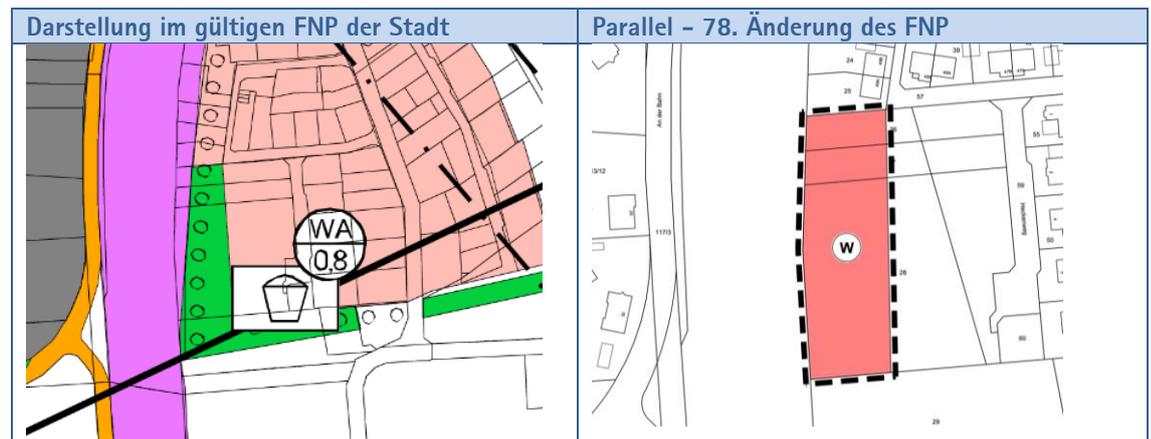
Flächen entsprechend den heute bestehenden städtebaulichen Zielen der Stadt entwickeln zu können.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23a „Heckenstraße“ wird daher der Flächennutzungsplan entsprechend geändert (78. Änderung des FNP). Die Grünflächen zwischen der Bahnstrecke im Westen und der Wohnbaufläche im Osten werden hierbei in Wohnbauflächen umgewandelt. Das Plangebiet des Änderungsbereichs ist rd. 4.100 m² groß und berücksichtigt die mittlerweile entstandenen Grundstücksverhältnisse (Bahn / Privatgelände) entsprechend den amtlichen Kartenauszügen.

Bahngelände: 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 und sind damit auch nicht in die aktuelle 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 zeichnerischen Ausweisung um eine zeichnerische Ungenauigkeit handelt, die mit der aktuellen Planung korrigiert wird.

Abb 3 Bisherige Plandarstellung im Flächennutzungsplan (FNP) und 78. Änderung

Gültiges Baurecht



Das Plangebiet wird teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 23 „Barlage“ (rechtsgültig seit 1973) erfasst. Dieser weist im Wesentlichen – auch im Überschneidungsbereich – allgemeine Wohngebiete aus. Der Plan dient der Erschließung des gesamten umliegenden Wohngebiets vom *Heckenweg* bis zum *Binsengeweg / Nährweg*.

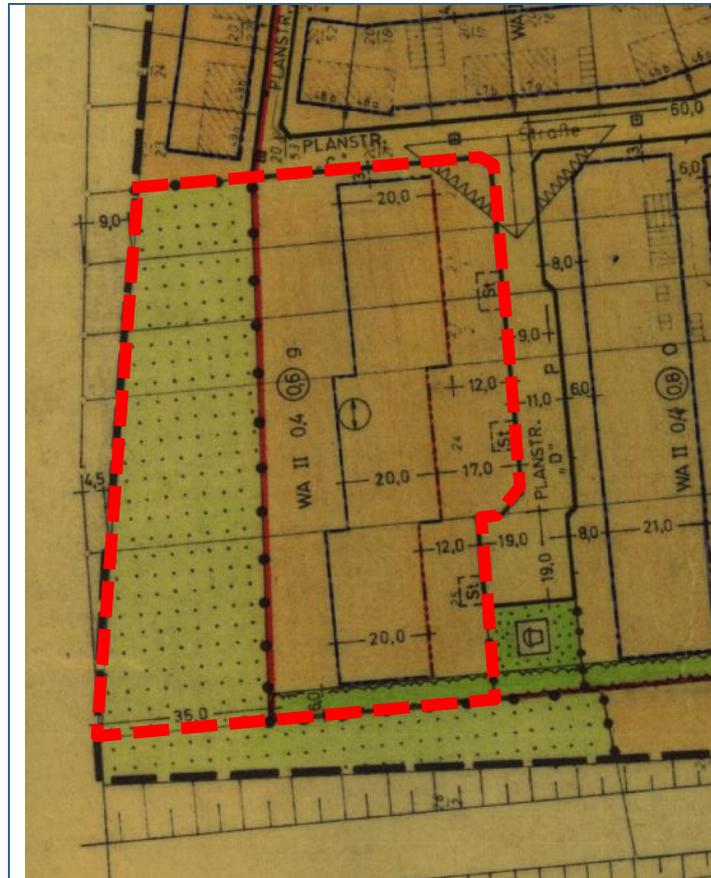
Abb 4 Bebauungsplan Nr. 23 „Barlage“, 1973 – nur der rot umrandete Bereich ist genehmigt



Der Plan umfasste ursprünglich alle in der obenstehenden Planzeichnung markierten Flächen, wurde dann jedoch ausschließlich in dem rot umrandeten Bereiche genehmigt. Die unmittelbar an

die Bahnstrecke angrenzenden Areale sind damit nicht durch den Bebauungsplan erfasst. Dies betrifft auch die westliche Teilfläche des jetzigen Plangebiets.

Abb 5 Planzeichnung (Ausschnitt) des Bebauungsplans Nr. 23 „Barlage“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 a (rot)



Die im Westen und Süden ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft (grün / gepunktet) liegen außerhalb des genehmigten Bereichs und sind damit nicht Teil des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan setzt für die übrige Fläche ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit maximal zwei Vollgeschossen (II), einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 fest. Es gilt eine geschlossene Bauweise (g).

Parallel zum *Heckenweg* ist eine verspringende Baulinie (rot) festgesetzt.

Die Firstrichtung soll eine Nord-Süd-Orientierung aufweisen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die betroffenen Flächen überplant. Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Barlage“ erfassten Teilbereiche des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 23a „Heckenweg“ werden mit dem Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) des Bebauungsplans Nr. 23a aufgehoben (Teilaufhebung). Zudem wird das Plangebiet um die im ursprünglichen Plan nicht genehmigten Flächen im Westen erweitert.

Weitere an das Plangebiet angrenzende Bebauungspläne existieren nicht.

Angrenzende
Bebauungspläne

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

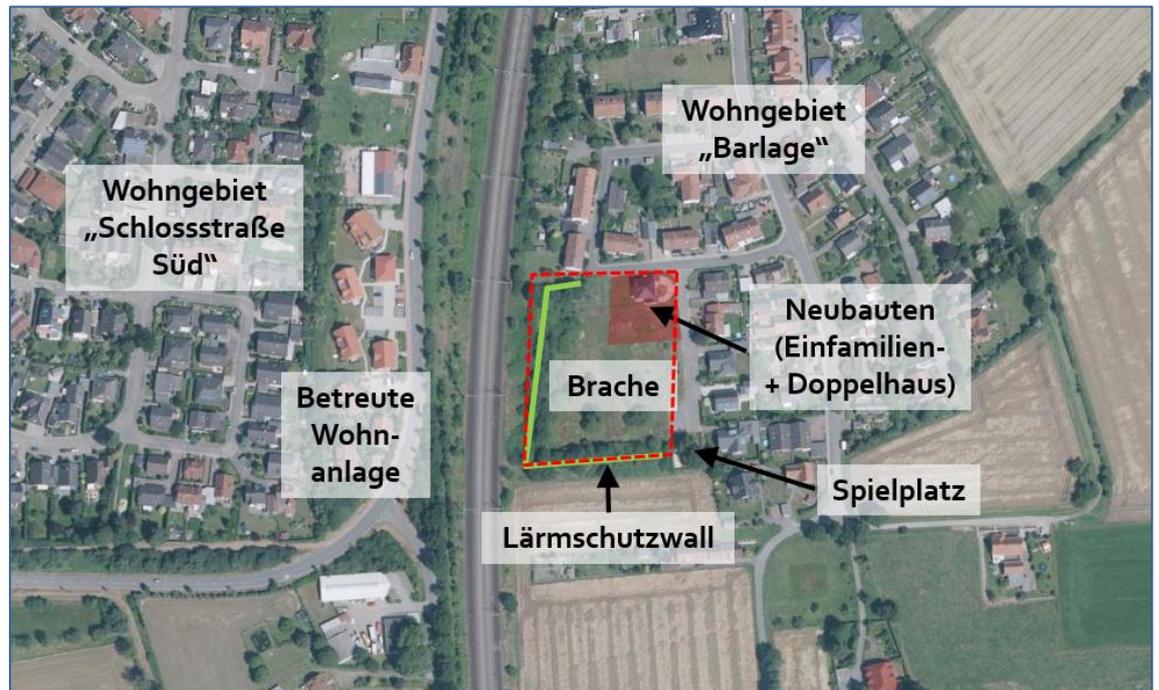
Bestand

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Wohngebiets „Barlage“. Es grenzt unmittelbar östlich an die Bahnstrecke Diepholz–Osnabrück an und befindet sich dabei etwa 900 m südlich des Bahnhofs. Die nördlich angrenzenden Wohnstraßen wurden entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 23 „Barlage“ als allgemeine Wohngebiete (WA) entwickelt. Vom Wohnen abweichende Nutzungen finden sich hier nicht.

Auch westlich der Bahnstrecke setzt sich die Wohnbebauung in Form des großflächigen Wohngebiets „Schlossstraße Süd“ fort.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt. Aus diesem Grund schließen in Richtung Süden bzw. Südosten vornehmlich landwirtschaftliche Nutzungen an, die nur mit einzelnen Hofanlagen bzw. Einzelwohnlagen im Außenbereich bebaut sind. Etwa 300 m südöstlich verläuft die Strothe.

Abb 6 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Quelle Luftbild: LGLN 2016)



Das Plangebiet selbst ist derzeit zum überwiegenden Teil unbebaut und stellt sich als Brachfläche dar. Als Abgrenzung gegenüber der Bahnstrecke wurde im Westen ein Lärmschutzwall errichtet, der Bewuchs aufweist. Auch auf der Brachfläche selbst hat sich punktuell Bewuchs mit Büschen und Sträuchern eingestellt. Der überwiegende Teil stellt sich als Grünbrache dar.

Im Nordosten des Plangebiets sind zwei Gebäude (Einzelhaus und Doppelhaus) errichtet worden bzw. befinden sich derzeit im Bau. Sie halten die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 23 (festgesetzte Baulinie in einem vergleichsweise großen Abstand zur Straße sowie eine geschlossene Bauweise) ein.

Abb 7 Aktuelle Nutzung


Planung

Es ist vorgesehen, das Plangebiet weiterhin als allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dieses jedoch in Richtung der Bahntrasse zu erweitern. Hierbei sind insbesondere Fragen des Immissionsschutzes zu klären. In diesem Rahmen ist eine langfristige planungsrechtliche Sicherung des Lärmschutzwalls vorgesehen.

Die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke soll in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben bzw. in Teilbereichen verbessert werden. Hierfür sollen die Baugrenzen offener gefasst werden, jedoch auch weiterhin zum Schutz der angrenzenden Nachbarbebauung ausreichende Abstände sicherstellen. Die Bauweise wird von geschlossener auf offene Bauweise geändert. Auch dies dient einer besseren Ausnutzbarkeit der vergleichsweise hohen Grundstückstiefe.

Geplant ist die Errichtung von überwiegend studentischen Wohnungen (1-2 Zimmer-Wohnungen) in insgesamt drei Baukörpern. Nach bisherigen Entwurfsüberlegungen sollen bis zu 12 Kleinwohnungen je Baukörper entstehen. Die erforderlichen Parkmöglichkeiten werden alle auf dem Grundstück selbst vorgesehen.

Abb 8 Wohnanlage - Skizze (Vorlage von Bauteam Husmann GmbH, Diepholz, 24.08.2016)



Abb 9 Wohnanlage - Gebäudeansicht (Vorlage von Bauteam Husmann GmbH, Diepholz, 24.08.2016)

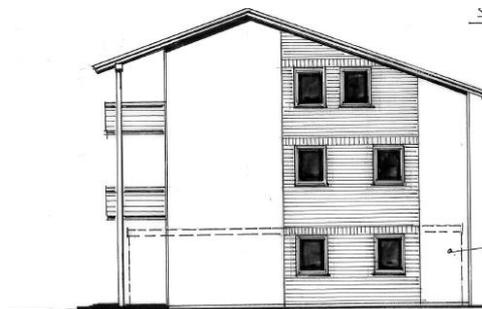
Süd-Ost-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht


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 10 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 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 des Hochwasserschutzes, Wasserwirtschaft	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	X

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen /
Bahnlärm

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die westlich gelegene Bahntrasse Bremen – Osnabrück an, die regelmäßig von Nah-, Fern- und Güterverkehrszügen befahren wird. Entsprechend sind Lärmbelastungen für das Plangebiet zu erwarten.

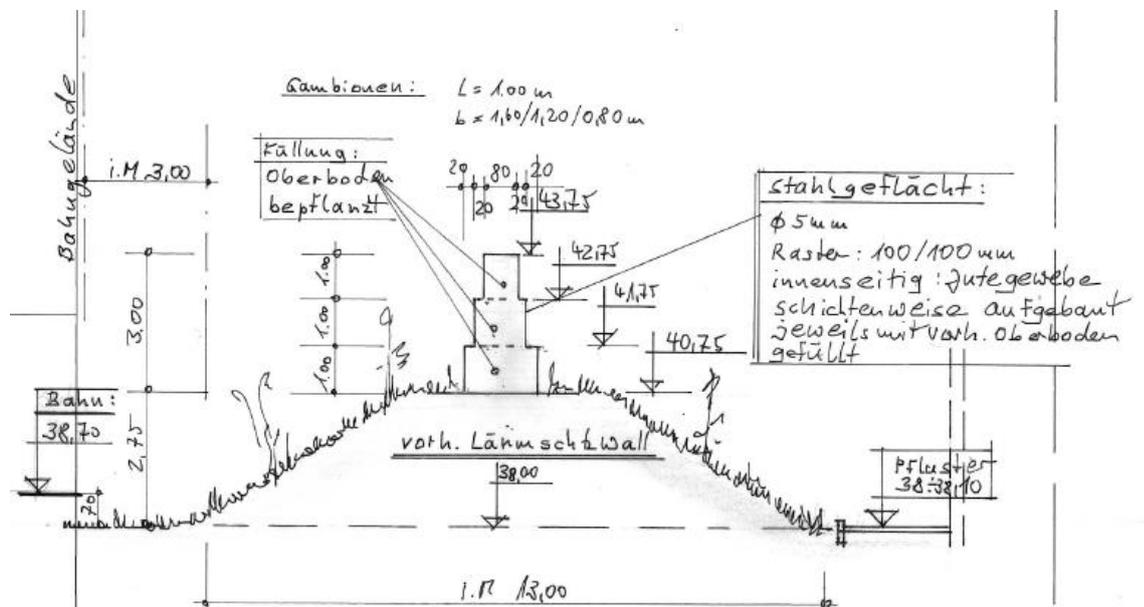
Durch ein Fachbüro wurde hierzu eine schalltechnische Untersuchung erstellt⁴. Die Berechnungen zeigen, dass durch die Bahnstrecke die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) aber auch die Grenzwerte der 16. BImSchV (tags 59 dB(A) / nachts 49 dB(A)) überschritten werden.

Bei der Umsetzung mehrerer Maßnahmen des Schallschutzes kann den Belangen des Immissionsschutzes dennoch Rechnung getragen werden kann.

Maßnahme 1 – Lärmschutzwall: Ein im Plangebiet bestehender Schallschutzwall (Erdwall) wird von bislang 2,0 m Höhe auf insg. 5,0 m Höhe über Gleisbett erhöht. Hierzu liegt vom Investor eine entsprechende Skizze vor, die die Umsetzbarkeit dieser vom Schallgutachter geforderten Wallerhöhung als machbar bestätigt. Auf den bestehenden Erdwall werden zusätzlich Gabionen aufgebracht, die mit Erde gefüllt und bepflanzt werden. Der grün geprägte Charakter, der sich im Bereich des Lärmschutzwalles eingestellt hat, wird weiterhin erhalten.

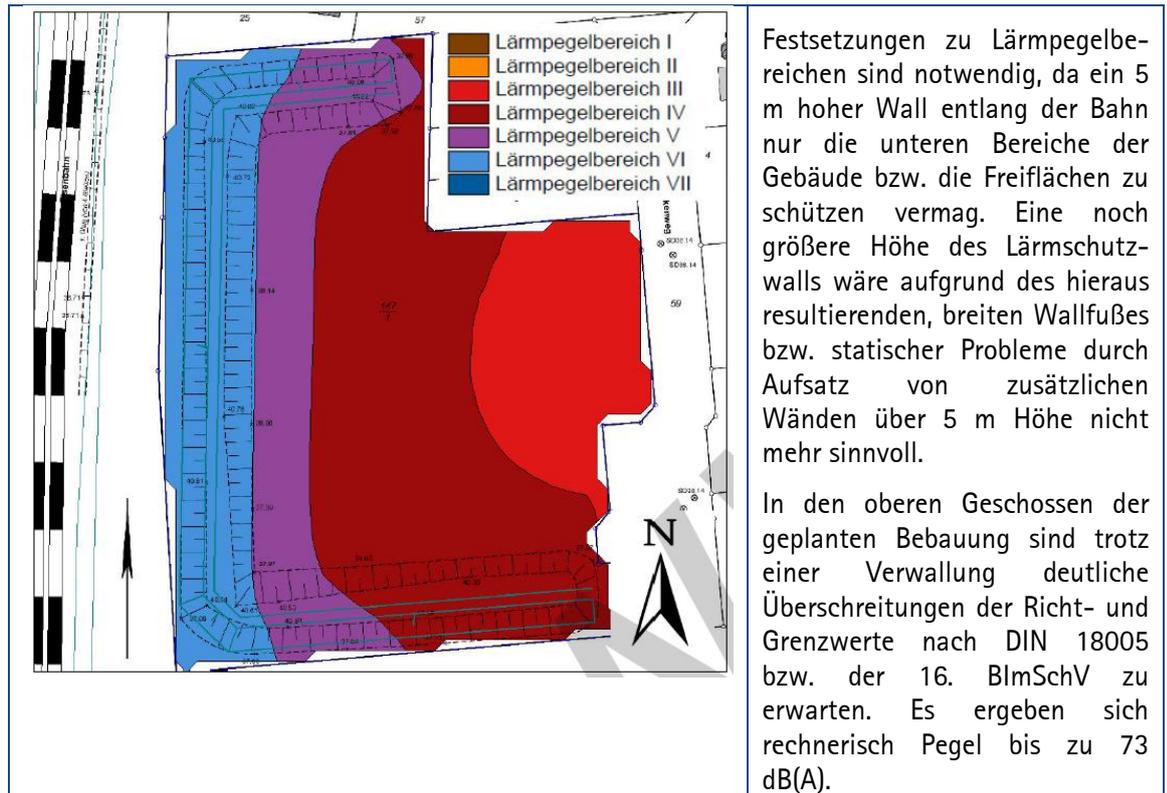
In der Planzeichnung wird die Maßnahme durch die Festsetzung der Fläche sowie die Festsetzung der Höhe der Lärmschutzeinrichtung (textliche Festsetzung § 5) gesichert.

Abb 11 Skizze zur Erhöhung des Lärmschutzwalles (Vorlage von Bauteam Husmann GmbH, Diepholz, 29.08.2016)



Maßnahme 2 – Lärmpegelbereiche: Zugleich wird über die Ausweisung von Lärmpegelbereichen vorgegeben, dass verwendete Baumaterialien besonderen schallmindernden Ansprüchen genügen müssen. Zur Definition der Lärmpegelbereiche dienen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung. Danach wird das gesamte Plangebiet von Westen nach Osten in vier Schallpegelbereiche (VI, V, IV, III) gegliedert (Abb. 12).

4 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, 21.06.2016

Abb 12 Berechnung der Lärmpegelbereiche auf Basis des Nachtwertes in 7,6 m Höhe⁵


Festgesetzt werden deshalb die in der Fachberechnung vorgelegten Lärmpegelbereiche von III-V. Der Lärmpegelbereich VI kann vernachlässigt werden, da diese nur Flächen des Lärmschutzwalls erfassen. Die Lärmpegelbereiche gelten insbesondere für das geplante zweite Geschoss und das Dachgeschoss. Die einzelnen Lärmpegelbereiche mit den entsprechenden Anforderungen an die Dämmfähigkeit der Außenbauteile der Gebäude sind im Plan zeichnerisch und textlich festgesetzt. Zusätzlich zur Verwendung schallmindernder Baumaterialien werden für Schlaf- und Kinderzimmer passive Belüftungssysteme vorgesehen.

Maßnahme 3 – Schalloptimierte Stellung der Gebäude

Eine zusätzliche Möglichkeit zur Minderung der Beeinträchtigungen stellt die schalltechnisch optimierte Ausrichtung neu entstehender Gebäude dar. Wird eine solche umgesetzt, können sich aufgrund von Eigenabschirmung auf den der Schienenstrecke abgewandten Gebäudeseiten geringere Lärmpegelbereiche ergeben, als im Bebauungsplan festgesetzt. Da die Stellung einzelner Gebäude durch den Bebauungsplan nicht definiert wird, lassen sich solche Effekte nicht abschließend berücksichtigen.

Der vorliegende Entwurf des Investors berücksichtigt eine gezielte schalloptimierte Stellung der Gebäude in Südwest-Nordost-Ausrichtung (siehe auch Abb. 8). Die Mehrparteienhäuser werden parallel zueinander und in einem Winkel von ca. 42 ° zur Bahntrasse angeordnet und berücksichtigen damit die Empfehlungen der schalltechnischen Berechnung. Die Gebäude schirmen sich so zum Teil selbst von der Lärmquelle Bahn ab.

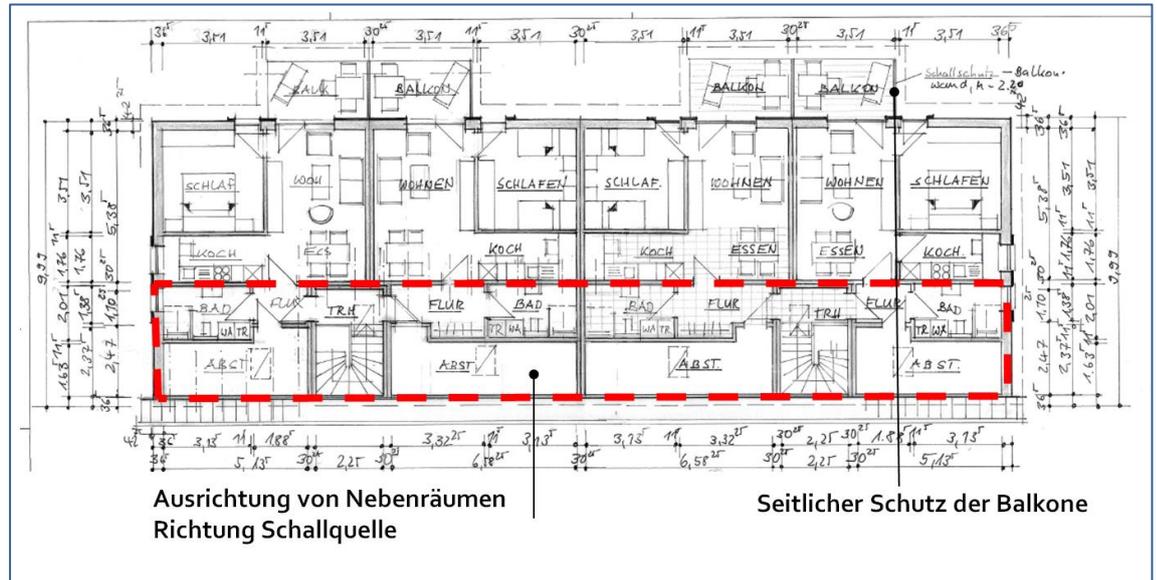
Maßnahme 4 – Bauliche Anordnung schutzwürdiger Wohnbereiche auf den lärmabgewandten Seiten

Es wurde ebenso berücksichtigt, dass schutzbedürftige Räume der zukünftigen Wohnungen auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Im Bauentwurf des Investors sind in Richtung Bahn insbesondere die Nasszellen und Abstellräume etc. angeordnet (Abb. 13). Die Balkone der Häuser werden alle auf der lärmabgewandten Seite vorgesehen und können an den Stellen der seitlich

⁵ ebenda, Seite 15

Schalleinwirkung durch entsprechende Schallschutztrennwände gesichert werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den Plan aufgenommen.

Abb 13 Schalloptimierte Grundrißgestaltung



In der Summe können mit den dargelegten insgesamt vier Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse entlang der Bahn erreicht werden. Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die getroffenen Regelungen berücksichtigt.

Immissionen /
Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Bereich der Stichstraße des *Heckenweges* mit Wendehammer. Es sind diesbezüglich keine besonderen straßenverkehrlichen Immissionen in die Betrachtung einzustellen⁶.

Immissionen /
Gerüche / Stoffe

Das Plangebiet grenzt im Süden an landwirtschaftlich geprägte Flächen an. Es wird deshalb eine regelmäßig ausgesprochene Empfehlung der Landwirtschaftskammer berücksichtigt und ein Hinweis zu möglichen landwirtschaftliche Immissionen in den Plan aufgenommen. Immissionen, die im Rahmen einer üblichen Landbewirtschaftung entstehen (Stäube, Gerüche durch Düngergaben, Maschinenlärm durch Flächenpflege und Ernte) sind ortstypisch, für eine ordnungsgemäße Landwirtschaft unverzichtbar und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Typische Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind ansonsten Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich jedoch keine solchen Anlagen, so dass entsprechende Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

3.2 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 Nachfrage das Angebot an geeigneten Flächen im Bestand, weshalb die Stadt um zusätzliche Investitionsvorhaben aus den unterschiedlichen Wohnbausegmenten bemüht ist. Benötigt werden nicht nur klassische Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke, sondern vermehrt auch Flächen für den Geschosswohnungsbau bzw. einen Mietwohnungsbau.

⁶ siehe auch die Ergebnisse der schalltechnischen 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, 21.06.2016

Kleine Wohnungen

Im Segment des Mietwohnungsbaus bzw. kleinerer Wohneinheiten in Mehrparteienhäusern ist aufgrund unterschiedlicher Entwicklungen ein steigender Bedarf in Diepholz zu verzeichnen. Kleiner werdende Haushalte, eine alternde Bevölkerung mit Nachfrage nach geeigneten Wohnmöglichkeiten, Nachfragezuwächse jüngerer Personengruppen in der Ausbildung oder auch einkommensschwächere Haushalte stellen eine große, vielschichtige Zielgruppe dar, für die Angebote zu schaffen sind. Die Entwicklung wird auch im Stadtentwicklungsprogramm Diepholz beschrieben⁷.

Dabei bieten auch kleinere Flächen geeignete Standorte für die Errichtung kompakter Mehrparteiengebäude. Der bislang rechtsgültige Nr. 23 „Barlage“ erfasst ein solches Areal, das jedoch seit der Planaufstellung im Jahr 1973 nicht umgesetzt wurde. Eben diese Fläche erweist sich unter den heutigen geänderten Nachfragebedingungen nach kleineren und kompakten Wohneinheiten als geeigneter Standort.

Konkret plant ein Investor auf dem überwiegenden Teil der Fläche die Errichtung von drei Gebäuden mit je 12 Wohneinheiten. Als vorwiegende Zielgruppe werden Studenten angegeben. Da die Private Hochschule für Wirtschaft und Technik (PHWT) ihren Standort in Diepholz im vergangenen Jahr ausbaute und erweiterte, ist mit dem Zuwachs einer entsprechenden Nachfrage zu rechnen. Spezielle Wohnungsangebote gibt es in diesem Segment bislang nicht.

Die Fläche bietet die Möglichkeit, in Angliederung an ein bestehendes Wohngebiet bereits langjährig für die Wohnnutzung vorgesehene Flächen in Anspruch zu nehmen und einer nachfrageorientierten Nutzung zuzuführen. Dabei kann ein Segment des Wohnungsbaus erschlossen werden, das in dieser Form bislang in der Stadt unterrepräsentiert ist. Es werden nicht ausschließlich Wohnungen für Studenten errichtet, sondern es sollen auch sonstige kleinere Mietwohnungen realisiert werden. Die Planung kann so in jedem Fall einen Beitrag zum Entstehen stabiler Bewohnerstrukturen im Quartier leisten. Damit trägt die Stadt den Belangen der Wohnbedürfnisse und ausgewogener, stabiler Bewohnerstrukturen Rechnung.

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

Besondere Anforderungen sozialer und kultureller Bedürfnisse ergeben sich nicht. Alle sozialen und kulturellen Einrichtungen der Stadt lassen sich problemlos erreichen. Auch die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen werden nicht ausgeschlossen. Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden in der Planung berücksichtigt, besondere Abwägungserfordernisse sind nicht erkennbar.

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

Das Plangebiet wird zum Teil durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Barlage“ erfasst, der hier ein allgemeines Wohngebiet ausweist (siehe auch Abb. 4/5). Auf der Fläche wird eine geschlossene Bauzeile in Nord-Süd-Ausrichtung vorgesehen, die jedoch nicht realisiert wurde. Auch wenn drei kleine, nördliche Grundstücke inzwischen mit einem Einfamilien- bzw. Doppelhaus bebaut wurden, konnte dennoch der überwiegende Teil der Fläche keiner Nutzung zugeführt werden und fiel brach.

Auch der entlang der Bahn entstandene Lärmschutzwall weist keine planungsrechtliche Sicherung auf, begrenzt die Fläche jedoch nach Westen zur Bahn.

Die eher detaillierten Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudeausrichtung und Gebäudekanten sowie die nur teilweise planungsrechtliche Sicherung der Fläche als Wohnbaufläche im Jahr 1973 führten dazu, dass eine Realisierung bislang nicht erfolgte. Aus diesem Grund sollen die Festset-

⁷ Stadt Diepholz, Stadtentwicklungsplan, re.urban, Februar 2013, Kap. 6.2.1 Stärkung des Wohnstandortes Diepholz

zungen der Nachfrage entsprechend dem aktuellen städtebaulichen Ziel der Stadt und der Marktentwicklung angepasst werden. Eine Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnstandortes wird damit gewährleistet. Der grundlegende Charakter als attraktives Wohngebiet bleibt erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich weiterhin am Bestand. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen werden berücksichtigt.

Insbesondere da ein konkreter Projektvorschlag eines Vorhabenträgers vorliegt, kann von einer zeitnahen Realisierung ausgegangen werden, die zu einer Entspannung des Diepholzer Wohnungsmarkts beitragen kann.

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

Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Geltungsbereich oder daran angrenzend nicht bekannt. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Archäologischer Denkmalschutz

Die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht betroffen bzw. werden im Rahmen der Planung beachtet. Es liegen der Stadt keine Hinweise für das Vorkommen historischer Bodenfunde im Plangebiet vor.

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. Im Interesse der Planungssicherheit empfiehlt das Landesamt für Denkmalpflege deshalb im Vorfeld der Baumaßnahme mit einem Hydraulikbagger mit zahlosem, schwenkbarem Grabenlöffel zwei 4 m breite Suchschnitte in Nord-Süd Richtung, im ungestörten mittleren Bereich des Plangebietes zu legen, um zu überprüfen, in welchem Ausmaß archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Hierbei wird in den zwei Suchgräben der Oberboden bis auf den anstehenden Boden abgezogen. Diese Arbeiten würden durch eine qualifizierte Fachkraft (z.B. Grabungstechniker) begleitet, deren Beauftragung im Vorfeld der Maßnahme eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen wäre. Es steht den privaten Vorhabenträgern nach Ansicht der Stadt frei, diese Erkundigungen in Absprache mit dem Landesamt einzuholen.

Generell gilt, dass dann, wenn bei Baumaßnahmen Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde (das können auch Bodenverfärbungen, Scherben o.ä. sein) auftreten, diese unverzüglich anzuzeigen sind und alle weiteren Schritte mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden müssen. Ein entsprechender Hinweis findet sich in der Planzeichnung.

Ortsbild

Das Plangebiet grenzt im Norden und im Osten an das Wohngebiet Barlage an. Ein durchgehend einheitlicher Charakter des Wohngebietes Barlage ist nicht gegeben. Östlich, entlang des *Heckenwegs*, wie auch im Nordosten des Plangebiets, prägen Einfamilienhausstrukturen das Wohngebiet. Nördlich grenzen eher größere Baukörper mit zwei Vollgeschossen in Form von Mehrparteienhäusern an. Im Nordwesten, vornehmlich im Bereich *Binsengeweg*, sind auch durch Doppelhäuser geprägte Bereiche auszumachen. Das Plangebiet ist damit im näheren Umfeld von unterschiedlichen Wohnformen und -typologien umgeben. Auch in Hinblick auf die Entstehungszeit setzt sich die hohe Varianz fort. Viele der Gebäude in der Nachbarschaft entstanden in Folge der Bebauungsplanaufstellung Nr. 23 „Barlage“ aus dem Jahr 1973, die Bausubstanz nördlich des Plangebiets ist teilweise älter; jedoch finden sich auch neuere Abschnitte bzw. Einzelgebäude.

Im Süden, in die offene Landschaft übergehend und in der dortigen Kulturlandschaft, bestehen mehrere Einzelwohnlagen, die dem planerischen Außenbereich zuzuordnen sind.

Weiterhin prägende Struktur ist die westlich verlaufende Bahnstrecke. Diese stellt eine räumliche Barriere dar, die die westlich liegenden Wohngebiete vollständig vom Plangebiet trennt.

Aufgrund der vorherrschenden Varianz wird von der Aufstellung örtlicher Bauvorschriften abgesehen. Durch Begrenzungen der max. zulässigen Zahl an Vollgeschossen, der Gebäudehöhen und des Grades der Versiegelung wird ausreichend dafür Sorge getragen, dass sich neu entstehende Gebäude und Grundstücksnutzungen in die Umgebung einfügen und den vorhandenen Bestand

nicht dominieren. Hierbei werden die bislang auf der Fläche zulässigen Baumöglichkeiten nicht überschritten, sondern teilweise um neue Angaben ergänzt.

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

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

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

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die Ausführungen des Umweltberichts (siehe Teil B).

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

Tiere / Pflanzen /
Artenschutz

Flora - Hinsichtlich der Schutzgüter Tieren und Pflanzen werden insbesondere die Belange der Flora durch eine Bebauung und Versiegelung von Flächen berührt. Beeinträchtigungen können durch den Erhalt und die Entwicklung bestehender Strukturen (begrünte Verwallung im Gebiet) minimiert werden.

Fauna - Durch die direkte Nachbarschaft zur angrenzenden Bahnstrecke ist die Fläche erheblich vorbelastet. Neben Lärmimmissionen handelt es sich hierbei auch um starke Fahrtwinde und damit einhergehende Druckschwankungen, von denen starke Beeinträchtigungen insbesondere auf Fledermäuse zu erwarten sind. Zudem weist das Gebiet zwar einen Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern auf, jedoch finden sich unter diesen keine Altbaumbestände, die besondere Qualitäten für Fledermäuse erwarten lassen. Das Vorkommen von wesentlichen Populationen an Fledermäusen im Plangebiet ist von daher als unwahrscheinlich zu bezeichnen.

Südlich des Plangebiets finden sich landwirtschaftliche Flächen, in denen beispielsweise Vögel ähnliche Lebens- und Jagdräume finden können. Nördlich und östlich grenzen bereits heute Wohngebiete mit zugehörigen Hausgartenbiotopen an. Diese Flächen können einen Ausgleich für die möglicherweise durch die Planung unmittelbar betroffenen Tiere bieten. Auch die Festsetzung des Lärmschutzwalls als private Grünfläche trägt zum Schutz und Erhalt wie auch der Neuschaffung von Habitaten bei.

Artenschutz – Hinweise darauf, dass von der Planung negative Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgehen, liegen nicht vor. Die große räumliche Nähe zur Bahnstrecke mit den daraus resultierenden Beeinträchtigungen wie Lärm, Störbewegungen sowie Verwirbelungen und Druckschwankungen bei durchfahrenden Zügen lässt eine Funktion als bedeutendes Habitat unwahrscheinlich werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht berührt.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen bei Baumaßnahmen grundsätzlich auszuschließen, sollten erforderliche Baumaßnahmen im Regelfall außerhalb der Brutphase der Vögel durchgeführt werden. Soweit Beschneidungen im Bereich des Lärmschutzwalls vorgenommen werden, sollten die Gehölze vor den Eingriffen auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential überprüft werden. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Boden / Wasser

Infolge der Planung sind durch Bebauung und Versiegelung Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens. Die Stadt Diepholz ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Aus diesem Grund wird mit der Planaufstellung im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans das geltende Baurecht

erweitert, an veränderte Nutzungsbedingungen angepasst und entsprechend dem Bedarf erweitert. Es werden dabei in sehr geringem Umfang zusätzliche Flächen in Anspruch genommen.

Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird durch die Planung beeinträchtigt. Für einen Teil des Plangebietes liegt bereits mit der bisher gültigen Bebauungsplanung eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die nächste Vorflut vor. Für die nun geplante höhere Ausnutzbarkeit und Versiegelung des Grundstückes werden zusätzlich Versickerungsmöglichkeiten auf dem Baugrund neu vorgesehen (siehe auch Kapitel 3.12)

Luft / Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Da die Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung weder überörtlich wirksam ist, noch eine sonstige Erheblichkeit aufweist, überwiegt das Interesse der Stadt, ein neues allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Stadt Diepholz im Übergang zwischen dem Siedlungskörper (nordöstlich angrenzendes Wohngebiet *Barlage*) und der südlich befindlichen Kulturlandschaft dar. Infolge der Planung wird dieser Übergangsbereich verändert. Durch die westlich liegende Bahntrasse sowie die nördlich und östlich angrenzende Wohnbebauung weist das Plangebiet eine deutliche bauliche Vorbelastung auf. Auch der auf der Fläche befindliche Lärmschutzwall entfaltet eine Barrierewirkung in Richtung der Bahn wie auch in Richtung Süden. Zwar grenzt südlich die weitgehend offene Kulturlandschaft an, hier bestehen jedoch ebenfalls einzelne Gebäude. Auch wenn die Planung damit eine bislang vorwiegend durch Grün geprägte Fläche am Siedlungsrand überplant und ihre vollständige Überformung ermöglicht, stellt dies keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Eher sind Belange des Ortsbildes betroffen, die in Kapitel 3.5 abgewogen werden.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen besteht und auch im Falle einer Verlagerung des Vorhabens auf eine alternative Fläche vergleichbare oder sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären.

Eine Minimierung des Eingriffes erfolgt, indem die wesentliche bestehende Grünstruktur (vorhandene begrünte Verwallung entlang der Bahn) gegenüber der Bahnstrecke weiterhin erhalten und ausgebaut wird.

Die Bilanzierung im Umweltbericht legt offen, dass gemessen an den **aktuell** vorfindlichen Biotoptypen rechnerisch ein Defizit von bis zu 11.528 Wertpunkten entstehen könnte. Allerdings wird nur ein kleiner Teilbereich dieses Defizit ausgleichspflichtig gemäß Gesetzeslage, denn in weiten Bereichen verfügen die Grundeigentümer bereits seit langem durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 23 über Baurecht (allgemeines Wohngebiet, Abb. 14). Dieser Sachverhalt ist in der Abwägung und der festzustellenden erforderlichen Kompensationsregelung berücksichtigt (Abb. 14).

Eingriffsbereich

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

Abb 14 Flächen mit Eingriffen nach Naturschutzrecht

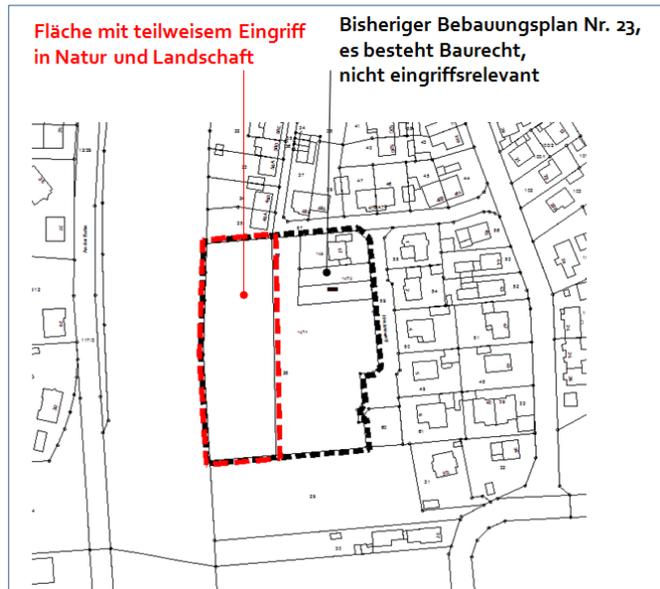

Bilanz

Abb 15 Darlegung des zu kompensierenden Eingriffs

Bestand – Biototyp/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.

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

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen (§1 (6) Nr. 7 b BauGB).

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

**Immissionen –
Bahnlärm –**

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass den Erfordernissen des Schallschutzes und dem Schutz vor Bahnlärm Rechnung getragen werden kann.

**Landwirtschaft –
Immissionen**

Das Plangebiet grenzt an das landwirtschaftlich geprägte Umland der Stadt Diepholz an. Unmittelbar südlich und westlich anschließend befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und

Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden. Typische Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind ansonsten Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich jedoch keine solchen Anlagen, so dass trotz der an den Außenbereich angrenzenden Lage entsprechende Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gegeben. Die Belange werden berücksichtigt.

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter durch das Planvorhaben sind nicht zu erwarten. Sie sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

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

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet lässt keine besonderen Emissionen zu erwarten. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird 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. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten 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)

LROP / Kreis

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz⁸ wie auch die Kartierung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche⁹ verzeichnet für das Plangebiet keine Biotop.

Das Plangebiet ist weder 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 angegeben¹⁰. 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.

LP / Stadt

Weite Teile der umgebenden Landschaft einschließlich der Stadt Diepholz selbst zählen zum Naturpark Dümmer (§ 27 BNatSchG, § 20 NAGBNatSchG).

Fachpläne, die der Planung entgegenstehen, sind nicht bekannt.

- **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 (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB).

⁸ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 1: Arten und Biotop, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

⁹ NLWKN 2009

¹⁰ Brutvögel – wertvolle Bereiche 2006 & 2010, NLWKN 2013

■ **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)

■ **Wirtschaft**

Wirtschaft

Es ist zu erwarten, dass sich mit der Bebauung der Flächen positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft und für Dienstleistungsunternehmen ergeben.

Einzelhandel

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet. Unternehmungen des Einzelhandels sind deshalb im Gebiet nur insoweit zulässig, wie sie der Versorgung des Gebietes selbst dienen (z.B. Bäckerei, Kiosk etc.). Aufgrund der Lage des Plangebietes ist von besonderen Entwicklungen oder Erfordernissen nicht auszugehen.

Landwirtschaft

Die Planung nimmt keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch, insoweit entsteht hier keine Betroffenheit der Landwirtschaft. Für den überwiegenden Teil der Fläche (parallel zum *Heckenweg*) besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 23 auch aktuell Baurecht (allgemeines Wohngebiet). Die Flächen entlang der Bahn (Brachland) sind im bisherigen FNP als Grünfläche dargestellt. Auch real finden auf der Fläche keinerlei landwirtschaftliche Nutzungen statt. Im Westen ist ein Lärmschutzwall aufgeschüttet.

In Kapitel 3.1 wird auf die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen und die möglichen Beeinträchtigungen (Stäube, Gerüche) hingewiesen. Ebenfalls wird festgestellt, dass keine Beeinträchtigungen durch Tierhaltungsanlagen zu erwarten sind; auch deren Entwicklungsmöglichkeiten werden nicht eingeschränkt.

Landwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

■ **Infrastruktur**

Durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen ist mit einem Einwohnerzuwachs vor Ort zu rechnen, der hinsichtlich einer möglichen Infrastrukturanpassung abgewogen werden muss.

Im Gebiet sollen nach den bisherigen Überlegungen drei größere Gebäude mit kleineren Wohnungen (1 – 2 Zimmer, Küche, Bad) entstehen. Pro Gebäude sind maximal 12 Wohneinheiten (12 Wo) zugelassen. Dies entspricht der Zielsetzung der Stadt, an dieser Stelle eine Entwicklung von verdichtetem Wohnraum zu fördern.

Hinzu kommen drei Bestandsgrundstücke am *Heckenweg* (Einfamilien- und Doppelhäuser), die max. zwei Wohneinheiten (2 Wo) pro Gebäude aufweisen.

Abb 16 Überschlägige Berechnung der voraussichtlichen Einwohnerzahl des Plangebiets

	Minimalbetrachtung	Maximalbetrachtung
3 Gebäude / max. 12 Wo = 36 kleinere Wohneinheiten (1-2 Zi-Wo)	1 Person/Wohneinheit: 36 Personen	2 Personen/Wohneinheit: 72 Personen
3 Gebäude / max. 2 Wo = 6 Wohneinheiten Einfamilien-/Doppelhaus	2 Personen/Wohneinheit: 12 Personen	4 Personen/Wohneinheit: 24 Personen
Summe	48 Personen	96 Personen

Damit werden im Plangebiet Wohnungen für voraussichtlich etwa 48 - 96 Personen entstehen. Eine Berechnung der Verteilung nach Alter (orientiert an den Durchschnittshaushalten in Diepholz) bietet sich im vorliegenden Planfall nicht an. Da das voranstehende Rechenmodell von der Entstehung kleiner Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern, voraussichtlich mit einem Schwerpunkt auf studentischem Wohnen, ausgeht, wird eine spezielle Bevölkerungsgruppe angesprochen, die nicht dem statistischen Durchschnitt entsprechen wird. So werden Familien mit

Kindern kaum unterkommen und der Anteil von Kindern im Kindergarten- oder Schulalter voraussichtlich deutlich geringer ausfallen.

Aufgrund der überschlägigen Ermittlung der voraussichtlichen Einwohnerzahl und Einwohnerzusammensetzung ist durch die Planung nicht von einem relevanten Einfluss auf Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Kindergärten und Schulen zu rechnen. Es kann begründet angenommen werden, dass diese im Stadtgebiet ausreichende Kapazitäten vorhalten. Spielplätze bestehen in der Umgebung des Plangebiets in ausreichender Zahl.

Sofern keine exklusive Vermietung an Studenten erfolgt, wäre jedoch ein erhöhter Anteil an älteren Bewohnern vorstellbar, da kleine Wohneinheiten häufig auch als Altenwohnungen genutzt werden. Aber auch hier ließe sich kein besonderer Infrastrukturbedarf ableiten. Weitere Einrichtungen wie Feuerwehr und Polizei, aber auch Stätten für Freizeit und Erholung oder soziale Dienste sind im Stadtgebiet vorhanden und können vom Plangebiet gut erreicht werden.

Die Belange der sozialen Infrastruktur sind berücksichtigt.

■ Technische Ver- und Entsorgung

Ein neues Baugebiet erfordert den Ausbau der technischen Ver- und Entsorgung. Sie kann durch Erweiterung der vorhandenen Netze sichergestellt werden:

Wasser

Wasserversorgungsträger sind die Stadtwerke EVB Huntetal.

Löschwasser

Die Verfügbarkeit einer ausreichenden Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser kann voraussichtlich mit entsprechenden Unterflurhydranten sichergestellt werden. Die erforderliche Löschwassermenge im Wohngebiet von 48 m³/h (800 l/min Grundsatz Löschwasserbedarf – Techn. Regeln Arbeitsblatt W 405 – Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) ist im gesamten Bebauungsplanbereich für die Dauer von 2 Stunden in einer Entfernung von 300 m, gemessen in der tatsächlichen Lauflänge über öffentliche Verkehrsflächen bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze sicherzustellen. Es können sämtliche, voneinander unabhängige und abhängige Entnahmemöglichkeiten mit berücksichtigt werden, wobei eine Mindestentnahmemenge je Entnahmestelle von 400 l/min nicht unterschritten werden darf. Es sollte grundsätzlich angestrebt werden, das notwendige Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zu entnehmen. Sollte ein Löschwasserbrunnen erforderlich werden, so ist die DIN 14220 zu berücksichtigen bzw. anzuwenden. Sofern ein Löschwasserbehälter als Entnahmestelle genutzt werden sollen, ist dieser entsprechend der DIN 14230 zu erstellen. In beiden Fällen sind die Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr), der DIN 14244 (Sauganschlüsse) sowie der DIN 4066 (Hinweisschilder Feuerwehr) zu beachten. Die Planstraße sowie die Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gem. den §§ 1 und 2 der DVNBauO sowie nach der DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – anzulegen.

Abwasser

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

Oberflächenwasser

Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Gebiet muss gewährleistet sein. Der Nachweis wird durch ein Oberflächenentwässerungskonzept erbracht (siehe Kapitel 3.12).

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. Der *Heckenweg* verfügt am Ende über einen Wendehammer (Bestand) und ermöglicht das Befahren und Wenden von Müllfahrzeugen.

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 Erkundungspflicht 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.

Altlasten

Seit der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Barlage“ im Jahr 1973 ist die sonstige Fläche unbebaut, vorherige Nutzungen sind nicht bekannt. Über das Vorkommen von Altlasten ist nichts bekannt.

Erlaubnisfeld

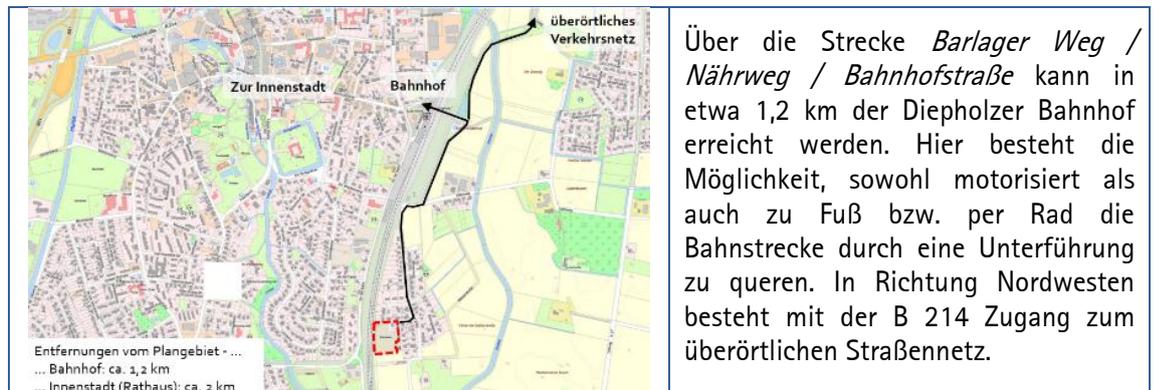
Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Dümmersee Uchte (Flächennummer: 2132). Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Wer bergfreie Bodenschätze aufsuchen will (Aufsuchung = Suche nach oder Feststellung der Ausdehnung von Bodenschätzen), benötigt dazu eine Erlaubnis gemäß § 7 BBergG. Die Erteilung 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 Teufe“, also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt. Aktueller Rechtsinhaber der Rechte ist die Vermilion Energie Germany GmbH & Co. KG (bis 31.12.2018).

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

Externe Erschließung

Die externe Erschließung des Plangebiets erfolgt über den *Barlager Weg* sowie über den *Heckenweg*.

Abb 17 Großräumige Erschließung

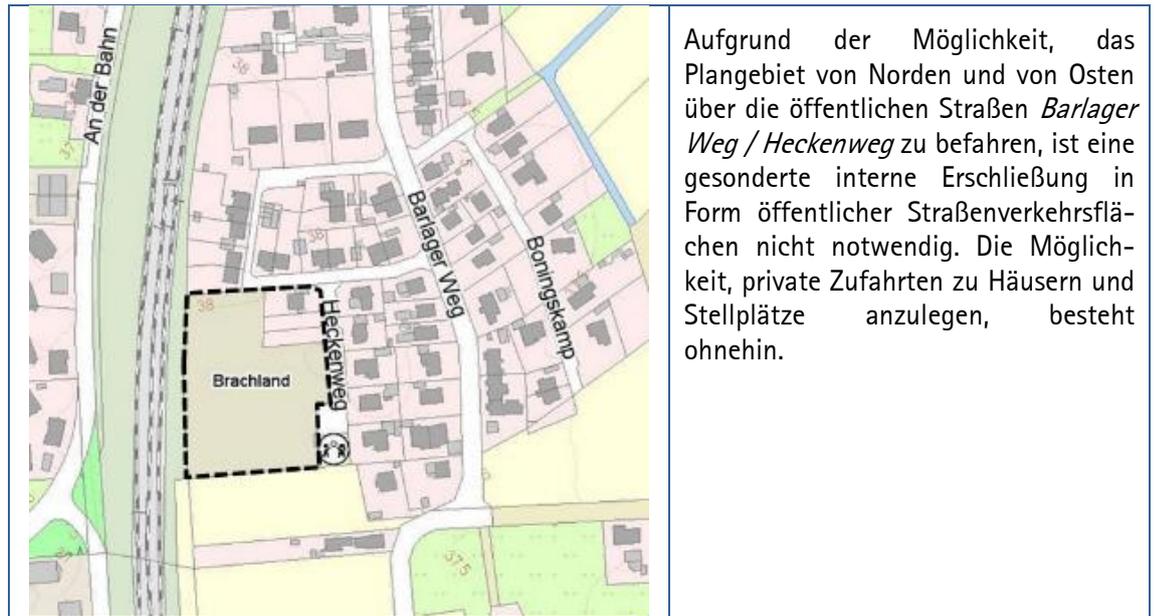


Interne Erschließung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden seitens der Anwohner Befürchtungen vorgetragen, dass der *Heckenweg* für ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert sei. Durch in der Straße parkende Autos sei mit Engpässen und einer daraus resultierenden faktischen Einspurigkeit zu rechnen.

Bei den Straßen im Umfeld des Plangebietes handelt es sich um reine Erschließungsstraßen (Wohnstraßen). Mit einer im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche von 8,0 m (*Barlager Weg* nördlich des Plangebiets) und 12,0 m (*Barlager Weg* in Richtung Norden) stehen ausreichende Flächen für eine geregelte verkehrliche Erschließung des Gesamtareals zur Verfügung. Auch wenn die Ausbaubreite der Straßenflächen selbst jeweils rund 6,0 m beträgt, ist von einer ausreichenden Funktionsfähigkeit aller Straßen für zusätzliche Verkehrsbewegungen auszugehen. Beide Straßen sind entsprechend der Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Barlage“ ausgebaut und dienen bereits der Erschließung der umliegenden Grundstücke. Da auch auf der jetzt überplanten Fläche das Entstehen von Wohnbebauung vorgesehen war, ist das Erschließungsnetz weiterhin ausreichend dimensioniert.

Abb 18 Übersicht über die Erschließungswege


Verkehrsentwicklung

Durch die Planung ist mit dem Entstehen von bis zu 36 Wohneinheiten zu rechnen, was in Bezug auf die zu erwartenden Wohnungstypen einer Anzahl von voraussichtlich etwa max. 96 Bewohnern im Gebiet entspricht (siehe Kap. 3.8).

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2008¹¹ werden pro Tag und Person in Deutschland 3,4 Wege zurückgelegt. 43 % davon erfolgen als Fahrer eines Pkw, was etwa 1,5 Pkw-Bewegungen pro Tag und Person entspricht. Auf dieser Grundlage kann eine überschlägige Abschätzung der zu erwartenden maximalen Verkehrsbewegungen aus dem Plangebiet vorgenommen werden.

Abb 19 Plangebiet - Voraussichtliche Verkehrsbewegungen

Mögliche Einwohnerzahl im Gebiet (Personen)	Wege / Tag (gesamt)	Fahrten (Pkw) / Tag
Minimalannahme: 48 Pers.	163	70
Maximalannahme: 96 Pers.	326	140

Damit sind von den Bewohnern des Plangebiets in der Maximalvariante im Durchschnitt bis zu 140 Pkw-Bewegungen pro Tag zu erwarten, die auch zusätzlich das angrenzende Erschließungsnetz in Anspruch nehmen. Hinzu können Ziel- und Besuchsverkehre in das Gebiet kommen. Im Schnitt entspricht dies – verteilt auf 12 Tagesstunden – rund 11-12 Fahrten pro Stunde. Auch wenn in jedem Fall eine Bündelung zu bestimmten Stoßzeiten zu erwarten ist, zeigt die Zahl doch, dass trotz der für die Gebietsgröße eher hohen Anzahl möglicher Einwohner eine vergleichsweise moderate Zahl von Verkehrsbewegungen per PKW zu erwarten ist.

Parken

Wie der bisherige Gestaltungsentwurf des Vorhabenträgers zeigt, wird es möglich, auch bei einer Nutzung mit drei Gebäuden mit je 12 Wohneinheiten die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Ein Parken im öffentlichen Straßenraum ist nicht vorgesehen.

ÖPNV

Der Bahnhof befindet sich in etwa 1,2 km Entfernung und ist vom Plangebiet aus einfach zu erreichen. Hier verkehrt eine Regionalbahn zwischen Bremen und Osnabrück und ermöglicht damit auch den Anschluss an das Fernverkehrsnetz. Unmittelbar am Bahnhof liegt auch der zentrale Omnibusbahnhof der Stadt Diepholz.

11 Mobilität in Deutschland 2008 – Ergebnisbericht, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Belange der Bahn

Mit Schreiben vom 19.07.2016 teilt die DB Services Immobilien GmbH mit, dass der Bebauungsplan direkt an die Eisenbahnstrecke Wanne-Eickel-Hamburg (2200) angrenzt. Planfestgestelltes Gelände der Bahn darf nicht überplant werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Dieser Verpflichtung seitens der Stadt wurde durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Plan entsprechend den Ergebnissen der Berechnungen nachgekommen. Gegen eine Errichtung einer Lärmschutzwand auf dem vorhandenen Wall bestehen unter Einhaltung der Vorgaben seitens der Bahn keine Bedenken. Die Abstandsflächen dürfen sich unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen bei dem geplanten Bauvorhaben auf Bahngelände erstrecken, unter dem Vorbehalt, dass für die Inanspruchnahme des Bahngrundstückes eine einmalige Vergütung durch den Antragsteller entrichtet wird. Hierfür ist bei Bedarf ein kostenpflichtiger Gestaltungsvertrag mit abzuschließen. Innerhalb der Abstandsfläche sind jedoch jederzeit Veränderungen der planfestgestellten Bahnanlage zu ermöglichen bzw. zulässig. Ein Baulasteintrag auf Bahngelände wird jedoch in diesem Fall nicht übernommen.

Der bestehende Lärmschutzwall weist eine Tiefe von rund 15 m von der westlichen Plangebietsgrenze auf. Die notwendige Lärmschutzwand wird auf dem Wall zu errichtet. Bei einer notwendigen Höhe von 5,7 m ist der reguläre Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Dies ist auf den vorgesehenen Flächen möglich. Eine Inanspruchnahme des Bahngeländes für die Abstandsflächen ist daher nicht notwendig. Detaillierte Planunterlagen mit einem Standsicherheitsnachweis sind der Bahn im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Es wird weiter seitens der Bahn darauf verwiesen, dass entlang der elektrifizierten Bahnstrecke oder der Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den Gleisanlagen besteht etwa 25-30 m minimaler Abstand. Dies ist ausreichend, um einen Schutz vor den über die Lärmimmissionen hinausgehenden Beeinträchtigungen (Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) zu erreichen. Zusätzlich kann auch hier dem geplanten Lärmschutzwall eine Schutzfunktion zugesprochen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Es kann weiterhin auch beachtet werden, dass alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen¹².

Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs auf der Eisenbahnstrecke Wanne-Eickel - Hamburg (2200) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die verkehrlichen Belange sind berücksichtigt.

3.10 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.

¹² Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten

Gebäudeteile mit Höhen über 15 m 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 wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Durch die vorgenommene Höhenbegrenzung der Gebäude auf eine maximale Firsthöhe von 12 m sind im vorliegenden Planfall keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kampfmittel

Mit Schreiben vom 29.06.2016 teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst, LGLN Regionaldirektion Hannover, mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Maßnahmen zur Gefahrenerforschung im Vorfeld von Bauarbeiten wie etwa die Auswertung alliierter Kriegluftebilder 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 auf Kampfmittel vorliegen, auch nicht durch die bisherigen Baumaßnahmen im Gebiet selbst bzw. im Umfeld, wird eine Gefahrenerforschung im Vorfeld bei Aufstellung des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen werden jedoch die privaten Vorhabenträger aufgefordert, entsprechende Erkundungen einzuholen. Damit kann die allgemeine öffentliche Sicherheit gewährleistet werden. Es gilt eine Sorgfaltspflicht der bauausführenden Firmen.

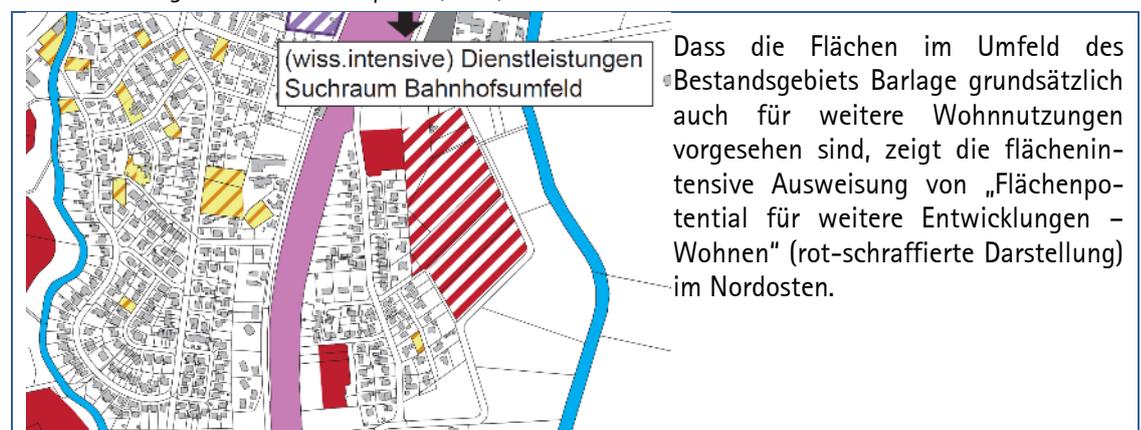
Generell gilt, dass dann, wenn sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, diese unverzüglich einer Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt der Stadt Diepholz oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zur Kenntnis gegeben werden müssen.

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

STEP

Der Stadtentwicklungsplan Diepholz (STEP)¹³ aus dem Jahr 2013 weist den östlichen Teil des Plangebiets als „Fläche mit baurechtlicher Sicherung (FNP, tlw. Bebauungspläne), bisher (in Teilen) unbebaut“ aus (rote Darstellung). Der westliche Teilbereich hingegen erhält keine Ausweisung. Der Verlauf der Grenze ist an der des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 23 „Barlage“ orientiert. Eine Ausweitung der Wohnbautätigkeit auf die verbleibende Teilfläche in Richtung der Bahn steht den Aussagen des STEP nicht generell entgegen. Nur durch die angewandte Erfassungsmethodik weist die Teilfläche bislang keine entsprechende Ausweisung auf.

Abb 20 Auszug aus dem STEP Diepholz (2013)



Dass die Flächen im Umfeld des Bestandsgebiets Barlage grundsätzlich auch für weitere Wohnnutzungen vorgesehen sind, zeigt die flächenintensive Ausweisung von „Flächenpotential für weitere Entwicklungen – Wohnen“ (rot-schraffierte Darstellung) im Nordosten.

Einzelhandels-/ Innenstadtkonzept

Es sind keine Handelsnutzungen im Gebiet geplant. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO) werden nicht ausgeschlossen und könnten bei Bedarf umgesetzt werden. Demnach sind

¹³ Stadt Diepholz, Stadtentwicklungsplan, re.urban, Februar 2013

jedoch nur kleinere Handelsnutzungen zulässig (z.B. Kiosk, Bäckereifiliale), die in keinem Fall Nachteile für die Innenstadtentwicklung haben können. Den Aussagen der Innenstadtstudie für die Stadt Diepholz (2015)¹⁴ wie auch aller weiteren Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepte und -untersuchungen wird durch die Planung nicht widersprochen.

Das Vorhaben entspricht den Belangen städtebaulicher Entwicklungskonzepte und steht keinen übergeordneten Planungen entgegen.

3.12 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 zum Plangebiet, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Die Belange werden daher nicht berührt.

Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich. Belange des Hochwasserschutzes sind daher nicht zu berücksichtigen.

Oberflächen- entwässerung

Die Belange der Oberflächenentwässerung finden Berücksichtigung in der Planung und werden in einem Oberflächenentwässerungskonzept bearbeitet. Das Konzept wird mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt.

In ihrem Schreiben vom 21.07.2016 teilt die untere Wasserbehörde des Landkreises Diepholz (UWB) mit, dass der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23a in der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 29.10.1990, Az: 66 (DH) 653-42 Nr. 16 Kontroll-Nr.: 5371, vollständig als Einzugsgebiet der Einleitung Nr. 40 berücksichtigt ist, wonach von einem Siedlungsbereich der Bruttogröße von insgesamt 10,07 ha Oberflächenwasser von maximal 302,1 l/s in das Gewässer Nr. 221 (Gew. III. O.) eingeleitet werden darf.

Für die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 23a bedeutet dies, dass das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser gemäß dem technischen Regelwerk DWA-A 138 an Ort und Stelle flächenhaft, in flachen Mulden oder über Mulden-Rigolen zu versickern ist. Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Ausgehend vom mittleren höchsten Grundwasserstand auf der Höhe von 37,04 mNN muss die Mächtigkeit des Sickerraumes im Boden unterhalb der Sohlenlage bei Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers von Verkehrs- und KFZ-Stellplätzen mindestens 1,0 m betragen, bei Anlagen zur ausschließlichen Versickerung des Wassers von Gebäudedachflächen müssen mindestens 0,5 m eingehalten werden. Für überschüssiges Regenwasser, das nicht als Brauchwasser genutzt wird (§9 (1) Nr. 20 BauGB) gilt Entsprechendes. Sollte eine vollständige Versickerung nicht möglich sein, kann Niederschlagswasser bis zu einem Versiegelungsgrad von 30 % der Bruttofläche der nächsten Vorflut ungedrosselt zugeleitet werden (vgl. wasserrechtliche Erlaubnis vom 29.10.1990, Az; 66 (DH) 653-41 Nr. 16 Kontroll- Nr.: 5371). Die Versickerung des auf Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze) anfallenden Oberflächenwassers muss oberirdisch über die belebte, bewachsene Bodenzone erfolgen.

Die Versickerung von diesem Oberflächenwasser bedarf der Erteilung einer Erlaubnis gem. § 10 WHG, welche bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz zu beantragen ist.

Für die geplanten Versickerung wurden im Gebiet insgesamt drei Baggerschürfe bis in eine Tiefe von rd. 2,00 m angelegt¹⁵. Bei einer Geländeoberkante von rd. 38 m findet sich in erst in rd. 2 m Tiefe das Grundwasser. In Abhängigkeit von der Mächtigkeit der überlagernden Gesteine (Sande) sind grundsätzlich gute Voraussetzungen für die Versickerung von Oberflächenwasser gegeben. Bislang sind vom Investor an drei Stellen des Grundstückes geeignete Versickerungsanlagen vorgesehen. Weitere Regelungen können in direkter Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde

¹⁴ Innenstadtstudie für die Stadt Diepholz, Dezember 2015, erarbeitet durch NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg

¹⁵ Arbeiten der Ingenieurgeologie Dr. Lübke, Vechta, Schreiben vom 28.07.2016, Oberflächenversickerung, Projekt 110-16-1

des Landkreises erfolgen. Die detaillierte Lage und Ausgestaltung der Versickerungsanlage wird im Rahmen der genauen Bauvorlagen geregelt.

Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung bezüglich der erforderlichen Versickerung auf dem zur Bebauung anstehenden Grundstück enthalten.

3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

(§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Eine Notwendigkeit, zeitnah die Zahl an Wohnangeboten in der Stadt Diepholz zu erhöhen, ergibt sich aus der größeren Zahl von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, für die die Stadt Wohnraum zur Verfügung stellen muss. Es ist möglich, dass ein Großteil der Menschen, die heute nach Diepholz kommen, auch langfristig dort bleiben möchte. Daher sind nicht nur Unterkünfte für die Erstaufnahme notwendig, die die Stadt derzeit in ausreichendem Umfang zur Verfügung stellen kann, sondern mit langfristiger Perspektive auch Wohnungen, die als dauerhafte Wohnmöglichkeit dienen.

Ein privater Investor beabsichtigt im Plangebiet kleinere Wohnungen zu errichten (Zielgruppe insbesondere Studenten). Eine Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden ist nicht geplant. Dennoch kann das Planvorhaben mittelbar dazu beitragen, die Wohnsituation von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden zu verbessern. Die Planung kann den Wohnungsmarkt im Segment der preisgünstigen Mietwohnungen in der gesamten Stadt entspannen, so dass an anderen Orten des Stadtgebiets wieder benötigte Wohneinheiten frei werden.

Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden finden damit Berücksichtigung in der Planung.

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt (§ 4 BauNVO). Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zum Bestandteil des Plans gemacht. Hierbei handelt sich um Nutzungen mit i. d. R. gesteigertem Flächenbedarf und regelmäßigen größeren Besucherverkehren. Um Nutzungskonflikte auf der räumlich begrenzten Fläche auszuschließen und dem angestrebten Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums nicht entgegenzuwirken, wird dieser Ausschluss vorgenommen (siehe textliche Festsetzung § 1).

Das Plangebiet wird – entsprechend den städtebaulichen Zielen – in zwei unterschiedliche Wohngebiete gegliedert. Die **maximale Zahl der Vollgeschosse** ist in beiden Wohngebieten auf zwei (II) begrenzt. Damit wird auch der Umgebung sowie den bisher geplanten Festsetzungen des alten Planes entsprochen. Allerdings wird die maximale Anzahl der Wohnungen im Bereich der bisherigen Einzelhäuser und Doppelhäuser auf maximal zwei beschränkt, um den jetzigen Gebietscharakter abzusichern (siehe textliche Festsetzung § 2).

Für den Bereich der geplanten Kleinwohnungen wird die **maximale Zahl der Wohnungen je Gebäude** auf 12 beschränkt. Damit wird dem vorliegenden Entwurf des Investors entsprochen, der städtebaulich als zielführend bewertet wurde. Eine noch höhere Verdichtung oder noch weitere Wohnungen würden den verkehrlichen Erfordernissen (Parken) sowie dem Umgebungsbereich nicht gerecht.

Maß der baulichen
Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird eine für Wohnnutzungen angemessene bauliche Dichte ermöglicht, um die

Grundstücke bestmöglich ausnutzen zu können. Zudem entspricht dies der bereits jetzt gültigen Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 23 „Barlage“. Es wird damit auch gewährleistet, dass für die bereits entstandenen Wohngebäude im Nordosten des Plangebiets keine planungsrechtlichen Nachteile bzw. Verschlechterungen entstehen.

Gebäudehöhen

Es werden Festsetzungen über die **maximal zulässigen Traufhöhen (TH)** und **Firsthöhen (FH)** getroffen (siehe textliche Festsetzung § 3):

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) wird die max. Traufhöhe (TH) auf 9 m, die max. Firsthöhe (FH) auf 12,0 m festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA2) wird die max. Traufhöhe (TH) auf 6,5 m, die max. Firsthöhe (FH) auf 9,0 m festgesetzt. Hierdurch sind ebenso traditionelle Siedlungshäuser wie auch die in jüngerer Vergangenheit häufig nachgefragten sog. Stadtvillen bzw. Pagodenhäuser mit einem aufgesetzten (Staffel-)Geschoss baulich umsetzbar. Dies entspricht damit den nachfrageorientierten Anforderungen.

Bauweise

In allen allgemeinen Wohngebieten wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen (§ 22 (2) BauNVO).

Überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch **Baugrenzen** definiert. Für die Wohngebiete WA1 und WA2 werden jeweils unterschiedliche Bauteppiche ausgewiesen. Im WA-1 orientiert sich die Lage der Baugrenzen auch an der vorgeschlagenen und erforderlichen schalloptimierten Stellung der Gebäude. Der Bauteppich des allgemeinen Wohngebiets WA-2 ergibt sich aus der Parzellierung der drei im Bestand befindlichen Grundstücke im Nordosten des Plangebiets.

Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3 m zu den äußeren Gebietsgrenzen.

Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen dürfen keine **Nebenanlagen** wie Garagen und Carports errichtet werden, um den öffentlichen Straßenraum zu schützen und eine kanalisierende Wirkung durch Garagen, die direkt an Verkehrsflächen gebaut werden, zu vermeiden. Die Flächen entlang der Straßen werden hierdurch z. B. als Vorgärten freigehalten. Auch entlang des Lärmschutzwalls wird so sichergestellt, dass Garagen nicht unmittelbar auf deren Grenze errichtet werden und dadurch die über die Schallschutzwirkung hinausgehende Qualität als begrünte Fläche nicht beeinträchtigt wird (siehe textliche Festsetzung § 4).

Fläche für Vorkehrungen gegen Umweltwirkungen

Die Belange des erforderlichen Immissionsschutzes werden durch folgende Maßnahmen berücksichtigt (textliche Festsetzung § 5):

- Gemäß den Rechenergebnissen der schalltechnischen Berechnung wird die vorhandene **Verwallung** entlang der westlichen, südlichen und teilweise nördlichen Grenze des Plangebietes erhalten und erhöht; die dort bestehenden naturschutzfachlichen Wertigkeiten sollen dabei jedoch ebenfalls erhalten und weiterentwickelt werden. Deshalb wird die Fläche sowohl als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, wie auch als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (textliche Festsetzung § 5.1).
- Zusätzlich werden **Lärmpegelbereiche (LBP)** für das Gebiet festgesetzt, die gewährleisten, dass die Bausubstanz den Anforderungen des Lärmschutzes genügt und verträgliche Innenpegel erreicht werden (textliche Festsetzung § 5.2). Diese Lärmpegelbereiche liegen ebenfalls innerhalb einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.
- Es wird eine **schalloptimierte Stellung der Gebäude** angestrebt. Diese wird nicht in Form von Baugrenzen o. ä. im Plan festgesetzt, es besteht jedoch die Möglichkeit, von den Festsetzungen des passiven Lärmschutzes abzuweichen, wenn das Erreichen eines geringeren Lärmpegels nachgewiesen wird. Zudem sind empfindliche Räume (insb. Schlaf- und Kinderzimmer) auf der der Lärmquelle abgewandten Seite anzuordnen (textliche Festsetzung § 5.3).

Oberflächenentwässerung

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wird bestimmt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern ist. Es sind geeignete Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück vorzusehen. Die Bodenverhältnisse erlauben eine Versickerung. Das Erfordernis einer ordnungsgemäßen Regenrückhaltung und Versickerung wurde über eine textliche Festsetzung im Plan sichergestellt (textliche Festsetzung § 6).

Fläche für Maßnahmen N+L

Der Bereich der Verwallung entlang der Bahn wurde als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die dort vorhandene Grünstruktur erhalten und weiterentwickelt wird (siehe textliche Festsetzung § 7). Damit werden auch die Habitate im Übergangsbereich zwischen Verwallung und Schotterflächen der Bahn nach Westen geschützt.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind je Wohngebäude höchstens 12 Wohnungen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist jeweils das Einzelhaus bzw. das Doppelhaus (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 3 Höhe baulicher Anlagen – Höhenbezugspunkt

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 5 Immissionsschutz

§ 5.1 – Lärmschutzwall

Auf der im Plan bezeichneten Fläche ist eine lückenlose Lärmschutzeinrichtung (Wall/Wand) mit mindestens 5 m Höhe zu errichten. Zu messen ist ab der Oberkante der westlich benachbarten Gleisanlage.

§ 5.2 – Lärmpegelbereiche

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LBP) gelten für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, folgende Schallschutzanforderungen:

In den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderung

rungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für Wohn- bzw. Büroräume einhalten.

Lärmpegelbereich (LPB)	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

§ 5.3 Schalloptimierte Stellung der Gebäude und Ausrichtung der Räume

Schutzbedürftige Räume sind auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite (in Richtung Osten oder Ost-südosten) auszurichten. Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) sind in Richtung Osten oder Ost-südosten so auszurichten, dass der Grenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Andernfalls ist eine Kompensation durch Wintergärten oder verglaste Loggien vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnliche Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

§ 6 Oberflächenentwässerung

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist gemäß dem technischen Regelwerk DWA-A 138 an Ort und Stelle flächenhaft, in flachen Mulden oder über Mulden-Rigolen zu versickern. Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Ausgehend vom mittleren höchsten Grundwasserstand auf der Höhe von 37,04 mNN muss die Mächtigkeit des Sickerraumes im Boden unterhalb der Sohlenlage bei Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers von Verkehrs- und KFZ-Stellplätzen mindestens 1,0 m betragen, bei Anlagen zur ausschließlichen Versickerung des Wassers von Gebäudedachflächen müssen mindestens 0,5 m eingehalten werden. Für überschüssiges Regenwasser, das nicht als Brauchwasser genutzt wird (§9 (1) Nr. 20 BauGB) gilt Entsprechendes. Sollte eine vollständige Versickerung nicht möglich sein, kann Niederschlagswasser bis zu einem Versiegelungsgrad von 30 % der Bruttofläche der nächsten Vorflut ungedrosselt zugeleitet werden (vgl. wasserrechtliche Erlaubnis vom 29.10.1990, Az; 66 (DH) 653-41 Nr. 16 Kontroll- Nr.: 5371) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

§ 7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der im Plan bezeichneten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bereich des vorhandenen Walls zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen des Schallschutzes erforderliche, zusätzliche Schutzaufbauten auf der Verwallung (z. B. Lärmschutzgabionen) sind mit standortgerechten, geeigneten Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen gleicher Art und Qualität bis spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9(1) Nr. 25 a, b BauGB).

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Fliegerhorst Diepholz – Der Geltungsbereich 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.

Erlaubnisfeld Dümmersee Uchte – Das Plangebiet 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) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (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 (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 – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach aktuellem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

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

Landwirtschaft – Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden

Bahntrasse – Von der westlich angrenzenden Bahntrasse Bremen–Osnabrück gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Betreiber keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Leitungsbetreiber – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten.

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

Teilaufhebung B-Plan Nr. 23 – Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23a „Heckenweg“ erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 23 „Barlage“ werden mit dem Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) des Bebauungsplans Nr. 23a aufgehoben (Teilaufhebung).

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)

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

 Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt (gerundet)	9.850 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.850 m ²
- Davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (Lärmschutzwall)	2.100 m ²

 Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
29.02.2016	Aufstellungsbeschluss (Verwaltungsausschuss)	§ 2 (1) BauGB
20.06.2016 – 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
26.10.2016 – 03.12.2016	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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

 Durchführung der
Planungen

Die unmittelbare Umsetzung des geplanten Investitionsvorhabens (Bau von kleinen Wohneinheiten / Mietwohnungsbau) ist wahrscheinlich.

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

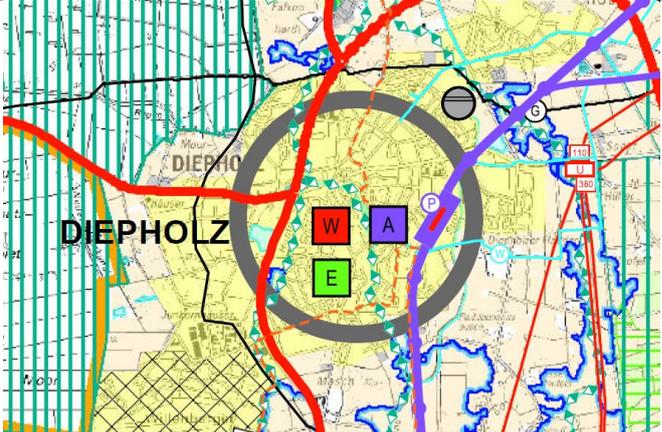
Eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von Nationalparks, Naturdenkmälern, Wallhecken, geschützten Landschaftsbestandteilen, internationalen Schutzgebieten und weiteren raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt, da 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) Lebensstätte 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	Nein	O 5,4 km
Naturschutzprogramme	Moorschutzprogramm (1994)	Geestmoor - Nr. 239	Hochmoor	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	NO 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 Diepholz¹⁶ wie auch die Kartierung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche¹⁷ 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 Bahntrasse¹⁸.

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 Verkehrsgeräusche

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

Durch ein Fachbüro wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung erstellt¹⁹. 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.

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

17 NLWKN 2009

18 Brutvögel – wertvolle Bereiche 2010, NLWKN 2013

19 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.²⁰

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).

²⁰ 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 Diepholz²¹ wie auch die Kartierungen der für den Naturschutz wertvollen Bereiche²² 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 Biotoptypenkartierung des Plangebiets vorgenommen. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels 2011).

Immissionen –
Gewerbe

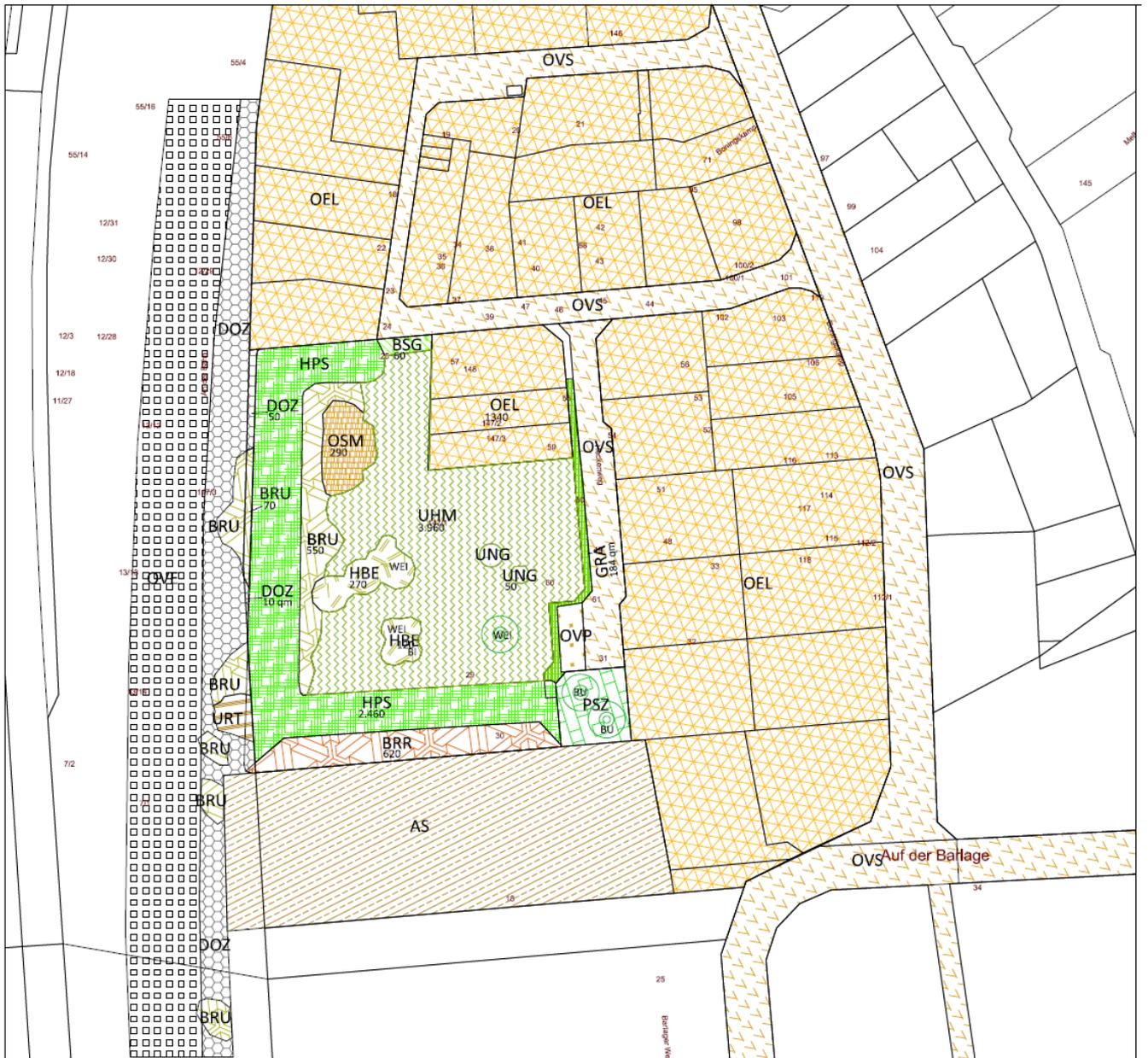
Immissionen –
Landwirtschaft

Pflanzen

²¹ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 1: Arten und Biotope, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

²² Landesweite Biotopkartierung; Fauna – wertvolle Bereiche; Gastvögel/Brutvögel – wertvolle Bereiche, NLWKN, 2013

Abb 4 Biotypenkartierung (Legende siehe nächste Seite)



LEGENDE

Gebüsche 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 Offenbodenbiotope

	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-Biotope

	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.²³

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 Verwaltung 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.

²³ 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 angegeben²⁴. 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 begrünnten 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.

24 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 zugesprochen²⁵.

Boden

Der Bodentyp des Planungsgebiets wird als Gley-Podsol angegeben²⁶. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet²⁷. Für eine Tiefe von 0 bis 1 Meter wird die Bodenklasse 3 festgestellt, es handelt sich demnach um leicht lösbare Bodenarten²⁸. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz spricht dem Boden eine „besondere Funktionsfähigkeit“ zu²⁹.

Rohstoffe

Rohstoffvorkommen sowie Erdöl- oder Erdgaslagerstätten liegen nicht im Plangebiet³⁰. Das Plangebiet liegt, wie weite Teile der Umgebung, im Erlaubnisfeld Dümmersee-Uchte (Flächennummer 2021). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe³¹.

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 Zufahrtbereiche 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. GOF³². Die Grundwasserneubildungsrate wird mit 151-

25 Ingenieurgeologische Übersichtskarte Geothermie, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

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

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

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

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

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

31 Bodenschätze: Erlaubnisse, LBEG, 2008

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

200 mm/a angegeben³³. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz bezeichnet das Gebiet als in einer Zone mit hoher / sehr hoher Grundwasserneubildung liegend³⁴.

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 Expertise³⁵ 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

33 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50 000 – Grundwasserneubildung

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

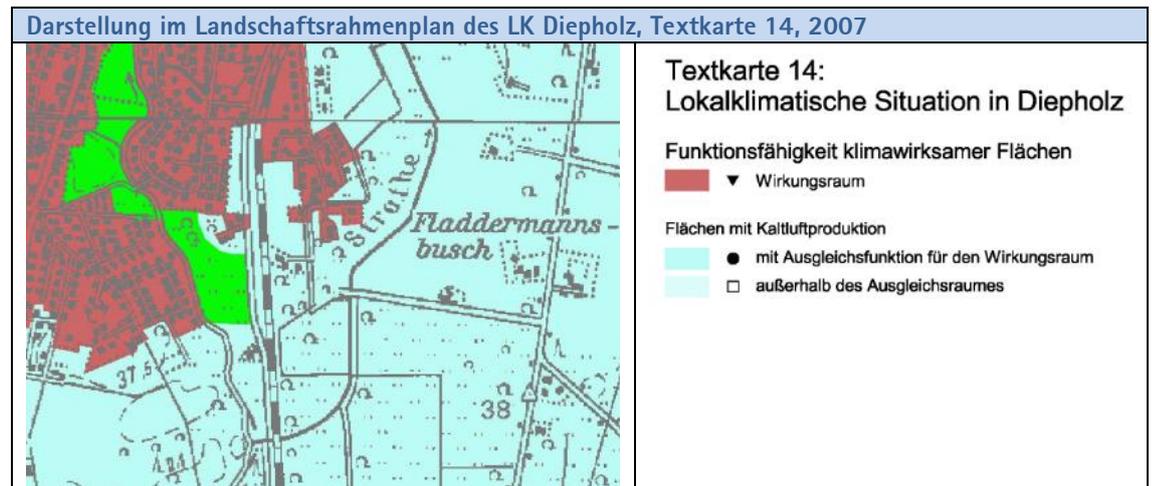
35 Arbeiten der Ingenieurgeologie Dr. Lübke, Vechta, Schreiben vom 28.07.2016, Oberflächenversickerung, Projekt 110-16-1

werden besonders durch lokalklimatische Effekte geprägt (Spät- und Frühfrostgefährdung, Nebelbildung). Die Hauptwindrichtung ist West³⁶.

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 zu³⁷.

Abb 21 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 Klimateffekte 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 Landschafts- einheiten

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Haupteinheit der Diepholzer Moorniederung, Landschaftseinheit Dümmer Moorniederung zugeordnet³⁸. Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz weist das Landschaftsbild an dieser Stelle keine sehr hohe oder hohe Bedeutung auf³⁹.

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.

³⁶ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Kapitel 3.5: Klima/Luft, 2008

³⁷ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 14: Lokalklimatische Situation in Diepholz, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und enter, Hannover, 2008

³⁸ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 2: Naturräumliche Gliederungen und Landschaftseinheiten, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und enter, Hannover, 2008

³⁹ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 2: Landschaftsbild, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und enter, Hannover, 2008

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, wenngleich das Landschaftsbild sehr ähnliche Strukturen (südlicher Siedlungsrand der Stadt mit überwiegender Wohnbaunutzung am Übergang zum offenen Landschaftsraum) aufweist.

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 22 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 unbebauten 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 23 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 Städtetages⁴⁰. 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 24 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

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

Abb 25 Planung – Wertigkeiten nach geplantem Baurecht

Bestand – Biotoptyp/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) - versiegelt (GRZ 0,4 + 50%) - Hausgarten	X PZA	0 1,0	1.140 760	0 760
Summe			4.100	5.160
Bebauungsplan Nr. 23a „Heckenweg“				
Allgemeines Wohngebiet WA (7.650 m ²) - versiegelt (GRZ 0,4 + 50%) - Hausgarten	X PZA	0 1,0	4.590 3.060	0 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 26 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 27 Flächen mit Eingriffen nach Naturschutzrecht

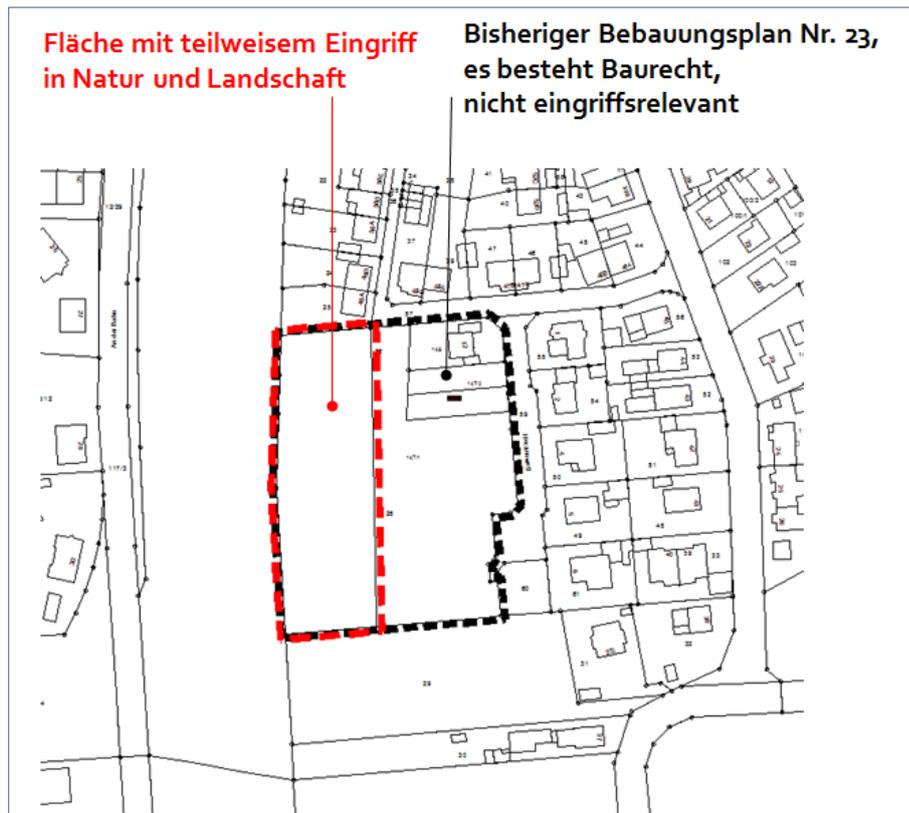


Abb 28 Darlegung des zu kompensierenden Eingriffs

Bestand – Biotoptyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m ²	Wertpunkte
Nicht eingriffsrelevant				
Fläche Bebauungsplan Nr. 23 (mit bestehendem Baurecht)	-	-	5.750	Kein Ausgleichser- fordernis, 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 ein 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