

Stadt Diepholz

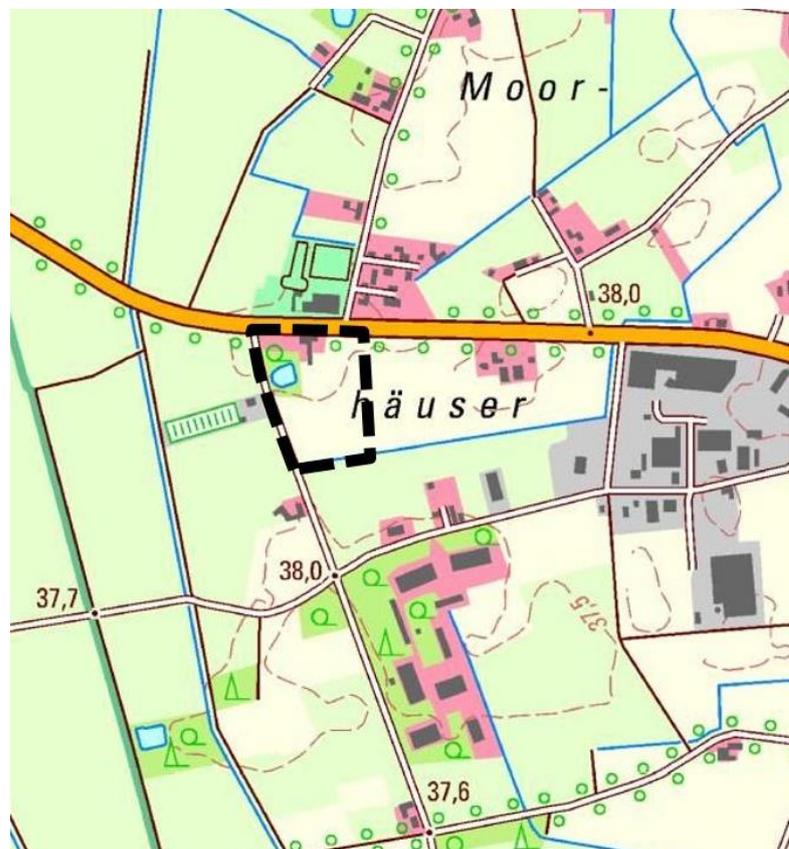
Landkreis Diepholz



Begründung + Umweltbericht

70. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB



Bildquelle: LGLN 2015

Unterlagen für den Feststellungsbeschluss

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
4	Inhalte der Planänderung	17
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	18
B	Umweltbericht	19
1	Einleitung.....	19
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
2.1	Schutzgut Mensch.....	20
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
2.3	Schutzgut Boden.....	28
2.4	Schutzgut Wasser.....	30
2.5	Schutzgüter Luft und Klima.....	32
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	33
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	34
2.8	Wechselwirkungen	34
3	Prognose.....	34
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	35
3.2	Planungsalternativen	38
4	Zusätzliche Angaben.....	39
5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	39
C	Zusammenfassende Erklärung	39

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Stadt Diepholz beabsichtigt, am westlichen Stadtrand gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Auch wenn in den großen Gewerbegebieten der Stadt stellenweise noch Flächenkapazitäten bestehen, reicht das derzeitige städtische Gewerbeflächenangebot nicht aus, um für alle nachgefragten Nutzungstypen geeignete Flächen anzubieten.

Eine konkrete Voranfrage liegt für Bau einer Veranstaltungshalle, einer sog. „Hochzeitshalle“ vor, in denen besucherintensive Veranstaltungen, aber auch z. B. Konferenzen stattfinden sollen. In Anbetracht der für ein solches Vorhaben benötigten Fläche sowie der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch An- und Abfahrtverkehr oder auch Musikdarbietungen, stehen im Innenstadtbereich keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung. Auch eine Unterbringung in den Bestandsgebieten bietet Konfliktpotential.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt die Nutzbarmachung einer Fläche im Westen des Stadtgebiets. Dies umfasst sowohl eine ehemals in Nutzung befindliche, dann aber brach gefallene Fläche an der B 214 sowie daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

Ziel

Ziel ist die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Westen der Stadt Diepholz. Diese sollen u. a. die planungsrechtliche Grundlage für den Bau einer sog. Hochzeits- bzw. Festhalle darstellen, die sich aus Sicht der Bauleitplanung von „typischen“ Gewerbenutzungen unterscheidet. In guter verkehrlicher Anbindung ist es Ziel der Stadt, Flächen zu schaffen, die diesen speziellen Nutzungsanforderungen gerecht werden. Dies soll durch die Darstellung regulärer und damit weitgehend nutzungsöffener Gewerbeflächen erfolgen.

Planerfordernis

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

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung zur 70. Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“ beschlossen.

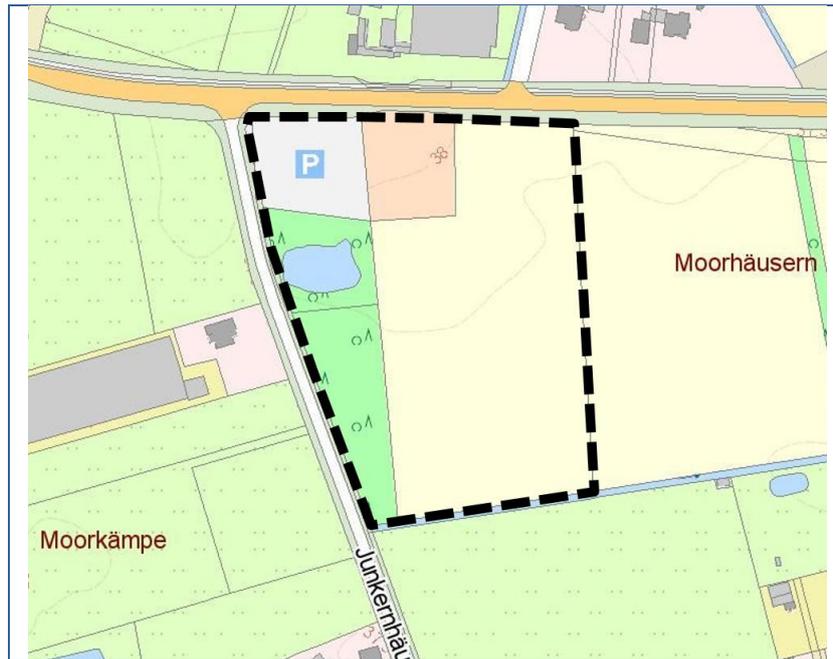
Lage und Größe

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

Die Größe des Änderungsbereichs umfasst etwa 35.400 m².

Änderungsbereich

Abb 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs



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

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

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

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

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs der 70. FNP-Änderung und des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“ sind identisch.

Land (LRÖP)

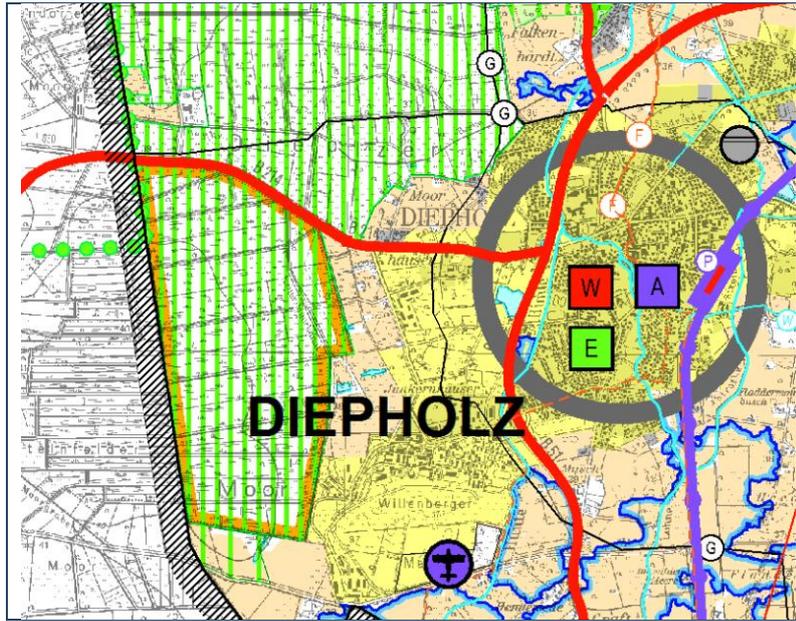
Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**¹ bestimmt, dass „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes [...] zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ sollen. Zudem „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen“. Dies wird mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen grundsätzlich ermöglicht.

Kreis (RRÖP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP)**² des Landkreises Diepholz weist Diepholz als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und der „besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ aus. Durch die Ausweisung gewerblicher Bauflächen werden potentiell Flächen für neue Arbeitsstätten im Stadtgebiet geschaffen; weitere Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die Aussagen des RRÖP werden berücksichtigt.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Kapitel 1 Ziele und Grundsätze zur gesamt-räumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5
 2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2004, derzeit liegt das neue Raumordnungsprogramm des Landkreises zur Genehmigung vor. Es ist jedoch noch nicht gültig.

Abb 2 Auszug aus dem RROP (Entwurf 2015)

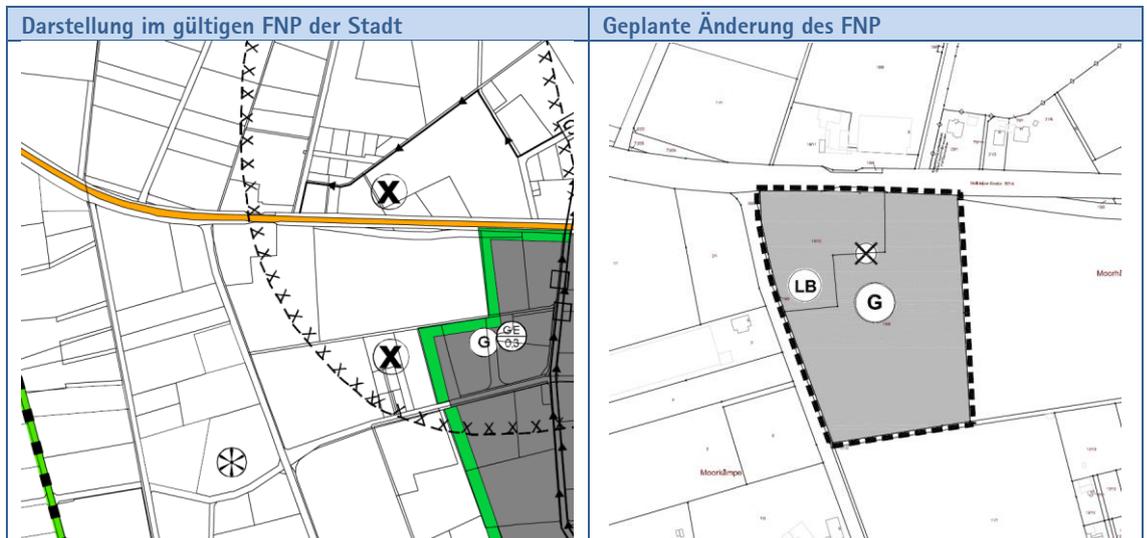


Für den Änderungsbereich werden im RROP keine flächenbezogenen Darstellungen vorgenommen. Im derzeit rechtskräftigen RROP (2004) wird das Plangebiet ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche (weiße Darstellung) erfasst, im nebenstehenden Entwurf aus dem Jahr 2015 wird es dem Zentralen Siedlungsgebiet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

Stadt (FNP) –
aktuelle
Darstellung

Bislang werden die Flächen des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zudem verläuft die Grenze eines Erdöl-/Erdgasgewinnungsgebietes durch das Plangebiet. Aus Richtung Norden kommend führt eine verzeichnete Erdgastransportleitung bis an die nördlich verlaufende B 214, endet dann aber unvermittelt. Östlich sind zwei ehemalige Bohrungen sowie das Gewerbegebiet *Kielweg* dargestellt, im Westen der Beginn des Naturschutzgebietes „Diepholzer Moor“. Südwestlich ist eine archäologische Fundstätte in den Plan aufgenommen.

Abb 3 Auszug aus dem gültigen FNP der Stadt Diepholz



Der FNP wird gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“ geändert (Parallelverfahren). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dabei mit dem der 70. Änderung des FNP identisch.

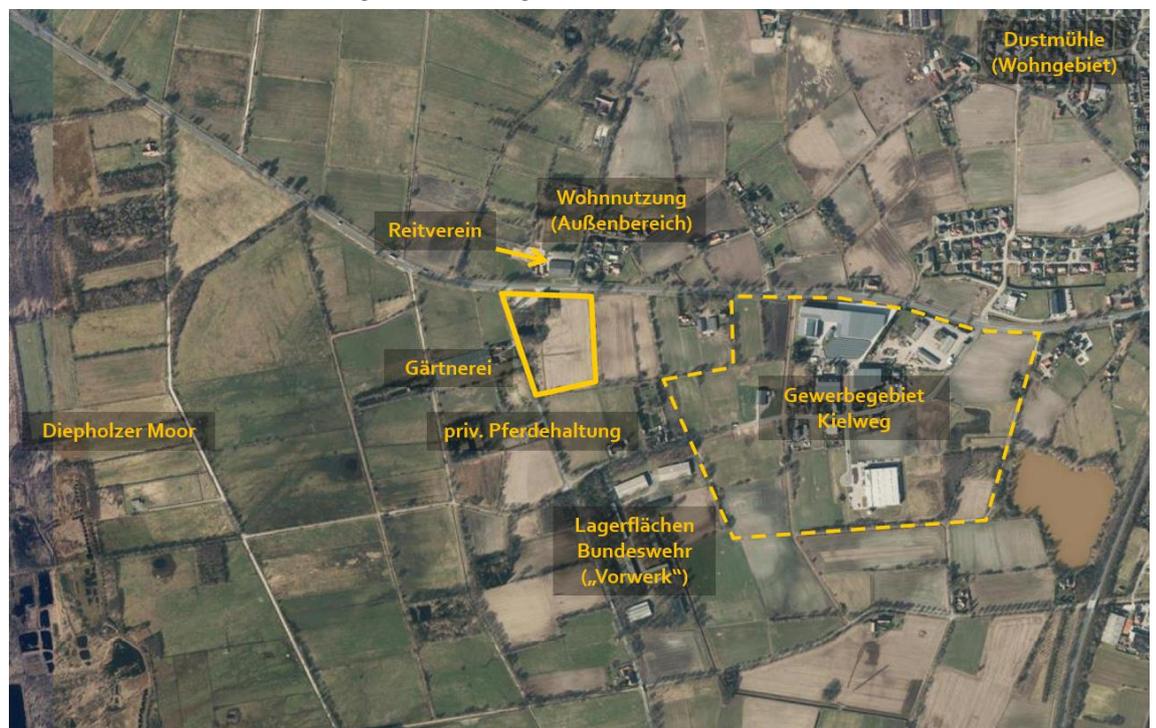
Parallelverfahren

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

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

Abb 4 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Quelle Luftbild: LGLN 2015)



Das Plangebiet selbst befindet sich derzeit zu größten Teilen in landwirtschaftlicher Nutzung (Acker, untergeordnet Grünland). Im Westen liegt zudem eine baumbestandene Grünfläche mit Teich und einem gebietsprägenden Altbaumbestand

Der nördliche Bereich des Änderungsbereichs ist durch eine vorherige, jedoch nicht mehr bestehende gastronomische Nutzung geprägt. Die Flächen stellen sich teilweise als Schotter- und Asphaltplatz dar, Gebäude existieren nicht mehr. Auch hier befinden sich mehrere hochgewachsene Einzelbäume und kleinere Gehölzbestände. Das gesamte Plangebiet wird von offenen Gräben umschlossen.

Planung

Die Planung sieht die Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) vor.

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 5 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	- nicht berührt -
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	- 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	- 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	- nicht berührt -

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

Im Umfeld des Änderungsbereichs finden sich mehrere Einzelwohnlagen im Außenbereich: einzelne Gebäude westlich entlang des *Junkernhäuser Wegs* und südlich am *Kielweg* sowie eine kleinen Siedlung an der *Moorhäuser Straße* im Norden.

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen stellt eine planerisch vorbereitende Maßnahme für das Entstehen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dar. Von diesen können Emissionen wie Lärm, Stäube und Gerüche ausgehen. Es ist daher zu prüfen, ob diese mit den in der Umgebung befindlichen Bestandsnutzungen vereinbar sind.

Für Einzelwohnlagen im Außenbereich ist der Schutzstandard eines Mischgebiets anzunehmen. Das Nebeneinander von Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen kann in der Regel verträglich zueinander entwickelt werden. Auf Ebene des FNP sind keine Hinweise für eine Beeinträchtigung erkennbar, die der Planung im Grundsatz entgegenstehen würden. Detaillierte Untersuchungen, etwa in Bezug auf Schallemissionen, sind im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen.

Der Änderungsbereich liegt in einer durch Landwirtschaft geprägten Gegend und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Tierhaltungsanlagen, von denen zu berücksichtigende Emissionen (Gerüche, Stäube) ausgehen können, finden sich im Umfeld nicht.

Den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung Rechnung getragen werden. Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden beachtet.

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

Wohnnutzungen sind in Gewerbegebieten unzulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden, was durch die Festsetzungen des parallel erstellten Bebauungsplanes näher bestimmt werden kann. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden daher nicht berührt.

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

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich auf Ebene der FNP-Änderung nicht. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein, was jedoch durch die Festsetzungen eines nachfolgenden Bebauungsplans näher definiert wird.

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

Das Plangebiet liegt bislang im unbeplanten Außenbereich der Stadt Diepholz in einer Umgebung, die nur locker bebaut ist. Die Änderung bereitet eine gewerbliche Entwicklung des Areals vor. Dies entspricht der, durch weitere in Richtung Osten liegende Gewerbeflächen geprägten Nutzungsstruktur entlang der B214 im Westen des Diepholzer Stadtgebiets. Zudem sind die Flächen im Stadtentwicklungsplan (STEP)³ aus dem Jahr 2013 als Potentialflächen für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Die Belange werden damit berücksichtigt.

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

Baukultur,
Ortsbild

Der Änderungsbereich befindet sich am Stadtrand in einer nur locker bebauten Umgebung, die eine relativ hohe Nähe zum westlich gelegenen Naturschutzgebiet „Diepholzer Moor“ aufweist. Mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen können Beeinträchtigungen ausgelöst werden, die sich negativ auf das Orts- und das Landschaftsbild auswirken, das an dieser Stelle eine gesteigerte Empfindlichkeit aufweist.

Eine grundsätzliche Unverträglichkeit wird jedoch nicht erkannt. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan können ggf. Maßnahmen getroffen werden, die negative Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild abmildern oder verhindern. Die geplante Änderung des FNP ist mit den Belangen vereinbar.

Archäologischer
Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebiets ist ein Vorhandensein von denkmalgeschützten Gebäuden oder Objekten nicht bekannt. Mit Schreiben vom 13.07.2016 teilt das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege jedoch mit, dass im Umfeld des Plangebiets im Randbereich des Diepholzer Moores in der Vergangenheit mehrere jungsteinzeitliche Silexartefakte gefunden wurden. Mit weiteren Funden oder Befunden muss daher gerechnet werden.

Bodenarbeiten können daher zukünftig einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen, die verwehrt oder mit Auflagen verbunden sein kann. Näheres hierzu kann nur auf Ebene der Bauleitplanung oder der nachgelagerten Baugenehmigung bestimmt werden. Einer Inanspruchnahme der Fläche steht dieser Belang nicht grundsätzlich entgegen.

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

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

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

Es ist zu prüfen, welche Auswirkungen auf die Umwelt und die einzelnen Schutzgüter mit dem Planziel verbunden sein können. Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des Umweltberichtes (Teil B).

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

Tiere / Pflanzen /
Artenschutz

Der Änderungsbereich erfasst, im Westen der Fläche gelegen, eine als Biotop nach § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG zu klassifizierende Teichfläche mit umliegender Gehölzstruktur. Prägend sind hier

insbesondere Altbaumbestände von Eichen und Erlen. Hier ist zudem eine Saatkrähenkolonie ansässig, die innerhalb der Biotopfläche sowie auf mehreren außerhalb stehenden Altbäumen Nistplätze bezogen hat. Die Saatkrähe steht in der Roten Liste Niedersachsens und Bremens auf der Vorwarnliste und genießt damit einen besonderen Schutz. Die Existenz von anderen geschützten Vogel- aber auch z. B. Fledermausarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Biotop wird nachrichtlich als geschütztes Biotop (GB) in die Planänderung aufgenommen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach den Vorgaben des BNatSchG verboten. Alle artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Es liegen jedoch keine Hinweise dafür vor, dass die geplante Entwicklung gewerblicher Bauflächen nicht mit den naturschutzfachlichen Anforderungen zu vereinbaren ist. Die in die Planzeichnung aufgenommene Biotopfläche ist räumlich klar auf eine Teilfläche im Westen des Änderungsbereichs begrenzt; auch die Saatkrähenvorkommen können auf eine einzelne Altbaumgruppe eingegrenzt werden. Da sowohl die Biotopfläche als auch die Saatkrähe als besonders geschützte Art einen übergeordneten Schutz nach BNatSchG genießen, ist der Erhalt der wesentlichen Strukturen in jedem Fall sicherzustellen. Dies kann auf Bebauungsplanebene durch die Festsetzungen von Grünflächen, Erhaltungsgeboten von Bäumen usw. erfolgen. Eine gewerbliche Entwicklung der übrigen Flächen ist hierdurch nicht ausgeschlossen.

Weiterhin werden durch eine Überplanung insbesondere die Belange der Fauna durch eine veränderte Beanspruchung von Lebensräumen berührt. Der Großteil der Flächen des Änderungsbereichs befindet sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerflächen / Intensivgrünland), Teilbereiche im Norden stellen sich aufgrund einer früheren Bebauung als Schotter- bzw. versiegelte Flächen dar. Beeinträchtigungen können nach derzeitigem Kenntnisstand durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet bzw. die Aufwertung von Lebensräumen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Kompensationsmaßnahmen) ausgeglichen werden. Die Belange des Artenschutzes stehen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen.

Boden / Wasser

Es sind Einwirkungen auf Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelungen (neue Bauten) zu erwarten, die jedoch durch entsprechende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Die innerhalb des Biotops gelegene Teichfläche wird nach BNatSchG geschützt. Es werden keine Hinweise darauf erkannt, dass infolge der Ausweisung gewerblicher Bauflächen mit diesem Schutzanspruch unvereinbare Entwicklungen eintreten.

Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein als Gewässer III. Ordnung klassifizierter Graben, weitere, unklassifizierte Gräben umgeben das Plangebiet.

Angetroffene Geländeauffüllungen auf der nördlichen, in der Vergangenheit bereits zu Teilen bebauten Fläche wurden in einer Mischprobe⁴ analysiert. Hierbei fanden sich Hinweise auf belastete Böden (erhöhte PAK-Konzentration) und damit eine abfallrechtliche Relevanz der Bodenproben. Aus diesem Grund wird eine kleinteiligere Untersuchung auf Schadstoffe der potentiell belasteten Verfüllungen angestrebt. Eine grundsätzliche Unvereinbarkeit zwischen den Funden und einer geplanten gewerblichen Inanspruchnahme bestehen nicht. Sicherungs- und Beräumungsmaßnahmen können durchgeführt werden.

Luft / Klima

Weder kleinklimatisch noch großklimatisch werden sich die Bedingungen im Plangebiet wesentlich verändern.

Landschaftsbild / Ortsbild

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz liegt das Gebiet im Übergangsbereich von mittlerer (östlich) zu hoher (westlich) landschaftlicher Bedeutung⁵. Es befindet sich am äußeren Rand des Siedlungsraumes der Stadt, so dass durch eine Flächeninanspruchnahme Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild ausgelöst werden können. Eine detaillierte Betrachtung

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

5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 2: Landschaftsbild, 2008

tung der zu erwartenden Schwere der Beeinträchtigungen ist nur auf Ebene des Bebauungsplans in Kenntnis der beabsichtigten Festsetzungen möglich. Die Stadt Diepholz hält eine kleinteilige Darstellung von z. B. Grünsäumen auf Ebene der übergeordneten und nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplanung für nicht zielführend. Mit der gewählten Darstellung gewerblicher Bauflächen sind Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes (z. B. über gebietseinfassende Grünsäume) nicht ausgeschlossen. Die Belange werden berücksichtigt.

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme einer bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Entsprechend der Gesetzeslage werden durch diesen Eingriff Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern auf den nachfolgenden verbindlichen Planungsstufen keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden können.

Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich für die vorgesehene Änderung folgendes Wertpunktedefizit:

Abb 6 Saldo der Bewertung vor / nach FNP-Änderung

	Ebene Flächennutzungsplan (Wertpunkte)
Vor der Planung	56.105
Nach der Planung	7.080
Saldo	-49.025

Die Berechnung setzt dabei entsprechend der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplans den gesamten Änderungsbereich (rund 35.400 m²) als gewerbliche Baufläche mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 80 % an. In Gegenüberstellung zu der ermittelten Wertigkeit der Fläche in ihrem bisherigen Ist-Zustand ergibt sich das vergleichsweise hohe Defizit von knapp 49.000 Wertpunkten. Hierbei werden jedoch – entsprechend der Planungsstufe – noch keine Erhaltungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb der Fläche berücksichtigt. Da etwa die Biotopflächen im Gebiet weiterhin geschützt werden, ist auch eine deutliche Minderung des zu erwartenden Wertpunktedefizits anzunehmen. Eine detaillierte Eingriffsbetrachtung ist in der nachfolgenden Planungsstufe und der Aufstellung des Bebauungsplans vorzunehmen.

Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 (6) Nr. 7 b BauGB) – Die Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 (6) Nr. 7 b BauGB) stehen der Planung nicht entgegen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura-2000-Gebietes. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch naturschutzrechtlich geschützte Flächen. Etwa 400 Meter westlich liegt das FFH-Gebiet „Diepholzer Moor“ (EU-Kennziffer 3315-331). Es handelt sich hierbei um ein „durch Torfabbau nur wenig verändertes, wiedervernässtes Hochmoor“ mit typischem Pflanzenbestand⁶. Das FFH-Gebiet sowie weitere, westlich daran angrenzende Flächen sind zudem als Naturschutzgebiet „Diepholzer Moor“ (NSG HA 148) bzw. „Steinfelder Moor“ (NSG WE 175) geschützt. Als Schutzzweck wird „der Erhalt und die Entwicklung der moortypischen Biotoptypen und des feuchten und nassen Grünlandes“ angegeben⁷. Durch die Planung ist eine Störung der Gebiete bzw. dieses Schutzzweckes nicht absehbar. Die Schutzgebiete liegen in Bezug auf das Plangebiet entgegen der Hauptwindrichtung. Es sind keine Immissionen und Einträge in die Schutzgebiete zu erwarten, die eine Gefährdung auslösen könnten. Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes werden vorgenommen.

EU-Vogelschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets oder in dessen näherer Umgebung nicht ausgewiesen, allerdings wertvolle Bereiche für Brut- und Gastvögel. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein im Rahmen des niedersächsischen Vogelarten-Erfassungsprogramms ausgewiesener, für Brutvögel potentiell wertvoller Bereich (Kenngbiets-Nr. 3315.4/1; Status offen); südwestlich liegen Flächen von nationaler Bedeutung (Kenngbiets-Nr. 3415.2/6)⁸. Wertvolle Bereiche für Gastvögel schließen jenseits der B214 nordwestlich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet an; es handelt sich um (vorläufig) regional bedeutsame Areale

6 Bundesamt für Naturschutz – Steckbrief der Natura 2000 Gebiete, 3315-311 Diepholzer Moor (FFH-Gebiet), 2015

7 NLWKN, Die einzelnen Naturschutzgebiete – Naturschutzgebiet „Diepholzer Moor“, 2015

8 NLWKN, Brutvögel – Wertvolle Bereiche 2006, 2013

(Gebiets-Nr. 4.6.01)⁹. Alle Flächen erstrecken sich weiter in Richtung Westen über die Moorlandschaften. Auch wenn sie nah an das Plangebiet heranreichen, ist nicht davon auszugehen, dass der Schutzzweck dieser Gebiete durch die Planung gefährdet wird. Die Flächen sind durch Nutzungen vorgeprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets liegt in dem als wertvoll bestimmten Bereich ein Gartenbaubetrieb, es finden gartenbauliche Nutzungen statt, die Störungen für die Avifauna verursachen. Um das Störpotential aus dem Plangebiet zu minimieren, werden abschirmende Gehölzentwicklungen an den Rändern vorgesehen, die über die bereits gegebenen Abgrenzungen hinausreichen. Erhebliche negative Einwirkungen auf die geschützten bzw. schutzwürdigen Flächen und den avifaunistischen Artenbestand sind somit auszuschließen.

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB) - Auswirkungen auf den Menschen infolge von Immissionen bestehen. Hier können in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Abwägungen und Regelungen getroffen werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB) - Auswirkungen auf Kulturgüter können vorhanden sein (archäologische Denkmalpflege). Nachteilige Auswirkungen können auf Ebene des Bebauungsplanes durch entsprechende Regelungen vermieden werden.

Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) - Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) - Innerhalb der geplanten Bauflächen kann im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die gezielte Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthermie / Photovoltaik) zugelassen werden.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB) - Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen. Die Pläne des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Diepholz (2008) weisen für das Plangebiet keine Besonderheiten aus. Der Landschaftsplan der Stadt Diepholz (1992) trifft keine vertiefenden Aussagen zum Plangebiet. Entlang der B214 wird in wenig Abstand in östlicher Richtung eine landschaftsprägende, straßenbegleitende Baumreihe/Allee verzeichnet, die jedoch kurz vor dem Plangebiet endet. Den Darstellungen des Landschaftsplans Diepholz und des Landschaftsrahmenplans Landkreis Diepholz sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts wird entsprochen.

Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB) - Das Plangebiet liegt nicht einem festgelegten Gebiet.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB) - Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen erkennbar, die der Planung entgegenstehen. Die Änderung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Die erforderlichen Kompensationsberechnungen und Maßnahmen werden im Umweltbericht bilanziert und dargelegt.

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

Wirtschaft

Für die Stadt Diepholz ist es von hoher Wichtigkeit, ein ausreichendes Kontingent gewerblicher Bauflächen vorzuhalten und so eine aktive Flächenpolitik betreiben zu können. Hierbei kommt sowohl einem ausreichenden Angebot von Erweiterungsflächen für Bestandsbetriebe, als auch von Flächen für Neuansiedlungen eine wichtige Rolle zu.

Mit dem Gewerbegebiet Masch sowie dem Gewerbegebiet Kielweg bestehen im Diepholzer Südwesten bzw. Westen zwei großflächige gewerblich genutzte Areale, die auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung eine entsprechende Darstellung aufweisen. Darüber hinaus prägen mehrere kleinere Standorte im übrigen Stadtgebiet das derzeitige Flächenangebot. Auch wenn diese Flächen nicht alle vollständig vermarktet oder entwickelt sind, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht für alle nachgefragten Entwicklungen ausreichend geeigneter und planungsrechtlich gesicherter Raum angeboten werden.

So liegt der Stadt die Anfrage eines möglichen Investors vor, der die Errichtung einer Festhalle für mehrere hundert Personen beabsichtigt. Den Eigenarten dieser Nutzung entsprechend ist eine Realisierung – insbesondere in Bestandsgebieten mit vielfältigen, angrenzenden Nutzungen – nicht immer problemlos zu realisieren, so dass sich im Angebot der Stadt derzeit keine geeigneten Flächen finden.

Die durch den Änderungsbereich gefasste Fläche zeichnet sich durch ihre attraktive Lage am Ortseingang sowie die gute verkehrliche Erschließung durch die Straßen *Junkernhäuser Weg / Steinfelder Straße* (B 214) aus, die auch für eine Vielzahl weiterer wirtschaftlicher Betriebe als Standortvorteil betrachtet werden kann. In Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungszielen des Stadtentwicklungsplans (STEP, siehe Kapitel 3.11) wird daher die Ausweisung als gewerbliche Baufläche durch die Stadt angestrebt. Die Belange der Wirtschaft werden berücksichtigt.

Einzelhandel

Innerhalb gewerblicher Bauflächen können Einzelhandelsnutzungen zulässig sein. Entsprechend der Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans¹⁰ sollen diese jedoch zum Schutz der bestehenden, zentralen Standortgemeinschaften nicht in peripher gelegenen Außenbereichen, sondern an zentral gelegenen Orten in der Innenstadt entstehen.

Aufgrund der nicht integrierten Lage des Änderungsbereichs und der Entfernung zur Innenstadt ist kann durch den parallel erstellten Bebauungsplan sichergestellt werden, dass keine für die zentralen Einzelhandelsflächen nachteiligen Entwicklungen eintreten. Im Flächennutzungsplan werden hierzu keine weiteren, verbindlichen Vorgaben getroffen. Die Belange werden berücksichtigt und auf der nachfolgenden Planungsebene detailliert abgewogen und einer Regelung zugeführt.

Landwirtschaft

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

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

Auch der Änderungsbereich weist im Norden bauliche Vornutzungen auf. Eine hier ehemals angesiedelte gastronomische Einrichtung besteht nicht mehr, die Gebäude wurden abgebrochen.

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

Dennoch ist die Fläche weiterhin teilweise versiegelt; Reste von Hausgartenstrukturen zeigen die frühere Nutzung. Der Landwirtschaft wurde dieser Bereich nicht wieder zugeführt.

Gewerbliche Bauflächen können nur dort ausgewiesen werden, wo sich Konflikte mit anderen (bestehenden) Nutzern ausschließen lassen. Integrierte Lagen, die für die Landwirtschaft weniger gut nutzbar sind, können häufig keine vergleichbaren Flächenalternativen darstellen.

Alle im Änderungsbereich liegenden Flächen befinden sich langjährig im Besitz der Stadt Diepholz. Der Stadtentwicklungsplan der Stadt Diepholz¹¹ aus dem Jahr 2013 weist sie als Potentialflächen für gewerbliche Nutzungen aus.

Im Plangebiet befinden sich keine besonders wertvollen oder besonders geschützten Böden. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Potential wird als gering angegeben¹². Durch die ehemalige Flächennutzung im Nordwesten sowie das westlich gelegene Feldgehölz mit Teich werden die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen bereits begrenzt. Eine herausragende Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist nicht vorhanden.

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

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.

Untersuchungen zur Beschaffenheit des Baugrunds ergaben für die nördliche Teilfläche (bis einschließlich des geplanten Regenrückhaltebereichs) das Vorkommen von Geländeauffüllungen mit humosen / organischen Beimengungen und lageweisen Ziegelresten¹³. Die chemische Analyse einer Mischprobe dieser Auffüllungsmaterialien ergab, dass das untersuchte Bodenmaterial nach LAGS als > Z2 einzustufen ist. Verantwortlich für diese Einstufung ist eine PAK-Konzentration 36,022 mg/kg¹⁴. Es kann daher notwendig sein, Teile des Bodens auszutauschen. Ggf. müssen hierbei besondere Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen eingehalten werden.

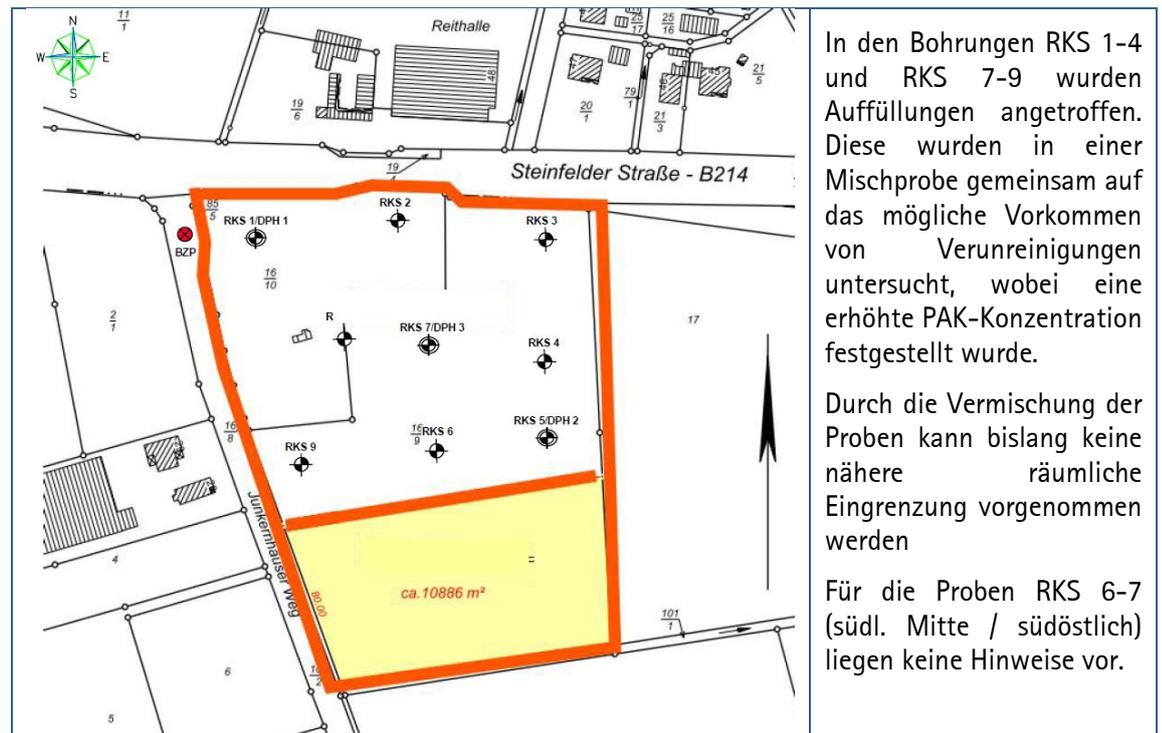
Da der bislang ermittelte Hinweis für das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nur auf eine Mischprobe des annähernd gesamten nördlichen Plangebiets zurückzuführen ist, lässt die Stadt Diepholz eine kleinteiligere analytische Untersuchung durchführen. In einem engeren Raster werden erneut Proben entnommen,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

Technische Ver-
und Entsorgung

Altlasten

-
- 11 Stadt Diepholz, Fortschreibung Stadtentwicklungsplan, re.urban, Februar 2013
 - 12 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, 1:50.000, 2008; Standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotential 1:50.000, 2004, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS
 - 13 Ingenieurgeologie Dr. Lübke: Projekt 028-15-5 B-Plan Nr. 92 „Moorhof“ (03.06.2016) / Projekt 28-15-6 B-Plan Nr. 92 „Hochzeitshalle“ (01.06.2016).
 - 14 Ingenieurgeologie Dr. Lübke / Dr. Döring Laboratorien: Geplantes Baugebiet Steinfelder Straße/Junkerhäuser Weg „Moorhof“; Ergebnisse der chemischen Analyse von Bodenmaterial aus den Sondierungen RKS 1 bis RKS 4 und RKS 7 bis RKS 9; Projekt-Nr. 028-15-5 (22.06.2016)

Abb 7 Lage der vorgenommenen Rammkernsondierungen / schweren Rammkernsondierungen, Ingenieur-geologie Dr. Lübke: Projekt 028-15-5 B-Plan Nr. 92 „Moorhof“ (03.06.2016)



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

Für das südliche Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten (weitere) Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen.

Rüstungsalasten

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

Leitungsträger

Es ist davon auszugehen, dass die Belange der Leitungsträger auf Ebene der konkretisierenden Bebauungsplanung berücksichtigt werden können. Ein Vorhandensein bedeutsamer überörtlicher Leitungstrassen ist innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt.

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

Externe Erschließung

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

Linksabbiegespur

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

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

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

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

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

Fliegerhorst

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

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

Im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren können zudem Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe getroffen werden. Die Belange der Verteidigung werden auf Ebene des Flächennutzungsplans ausreichend berücksichtigt und stehen der Planungsabsicht nicht entgegen.

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

Stadtentwicklungskonzept (STEP)

Anlass für die Aufnahme der Planungen stellte die Anfrage eines möglichen Vorhabenträgers nach gewerblichen Bauflächen für den Bau und Betrieb einer Festhalle für mehrere hundert Personen dar. Ein entsprechendes Angebot besteht in Diepholz derzeit jedoch nicht.

Die Stadt Diepholz verfügt zwar über mehrere, als Gewerbegebiete ausgewiesene Flächen, die bislang nicht bebaut sind. Aufgrund der Eigenarten des beabsichtigten Nutzungstyps sowie der Zielsetzung, auch weiterhin ausreichende Flächenangebote für Bestandsunternehmen vorhalten zu können, wird die Neuausweisung einer geeigneten Fläche angestrebt.

Abb 8 Auszug aus dem STEP Diepholz, 2013



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

Die Verortung des Plangebiets ermöglicht die Nutzung einer verkehrsgünstig gelegenen Fläche, was für gewerbliche Unternehmen von hoher Bedeutung ist. Der nördliche Bereich war zudem bereits in der Vergangenheit mit einem Restaurant bebaut und ist daher als gewerblicher Standort bekannt. Die Planaufstellung ermöglicht eine Wiedernutzbarmachung dieser Flächen. Eine aus städtebaulicher Perspektive relevante Konkurrenz zu den bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben, z. B. dem östlich gelegenen „Kielweg“ oder dem südlich gelegenen „Maschweg“ kann das Gebiet aufgrund seiner vergleichsweise geringen Größe nicht darstellen.

Die Vorgaben des örtlichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und der etablierten Einkaufslagen werden im Bebauungsplan in die Planung einbezogen. Nutzungsdifferenzierungen sind innerhalb der Darstellungen gewerblicher Bauflächen im FNP nicht vorgesehen.

Die Planung kann in Einklang mit den durch übergeordnete Pläne artikulierten städtebaulichen Zielen der Stadt durchgeführt werden. Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte werden berücksichtigt.

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

Die geplante Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Bauflächen nicht entgegen. Geeignete Rückhalte- oder Versickerungsflächen können geschaffen werden. Das umlaufende Grabensystem ermöglicht eine Ableitung anfallenden Oberflächenwassers. Die Belange der Bewirtschaftung des gebietsumlaufenden, offenen Grabens (klassifiziert als Gewässer III. Ordnung) werden, ebenso wie die Entwässerungsplanung, auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung im Detail behandelt.

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

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

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

Über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ist auf Ebene des Bebauungsplans zu entscheiden. Für den Flächennutzungsplan ergeben sich hieraus keine gesonderten Anforderungen. Die Belange werden hinreichend berücksichtigt.

4 Inhalte der Planänderung

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

Der Änderungsbereich wird als **gewerbliche Baufläche (G)** dargestellt.

Nachrichtliche Übernahmen

Artenschutz – Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (naturnahe Teichfläche mit Altbaumbestand). Dieses wird als **geschütztes Biotop (GB)** nachrichtlich übernommen.

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

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

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

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

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover – unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Aufgrund von früheren Funden jungsteinzeitlicher Silexartefakte im Umfeld des Plangebiets ist für Erdarbeiten zudem die Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG i. V. m. § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Artenschutz – Innerhalb des Änderungsbereichs ist eine Saatkrähenkolonie ansässig. Die Saatkrähe steht auf der Roten Liste Niedersachsens und Bremens auf der Vorwarnliste. Erhebliche Störungen (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind zu vermeiden. Auch außerhalb der Brutzeiten sind Bäume mit Niststätten für wiederkehrende Brut zu erhalten und langfristig zu sichern.

Altlasten – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

Rüstungsaltlasten – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das

Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

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

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

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

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Änderungsbereichs	35.400 m ²
Gewerbliche Baufläche	35.400 m ²

Zeitlicher Überblick

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

B UMWELTBERICHT

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

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

1 Einleitung

Kurzdarstellung Inhalte und Ziele

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

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

Umweltziele

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

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

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

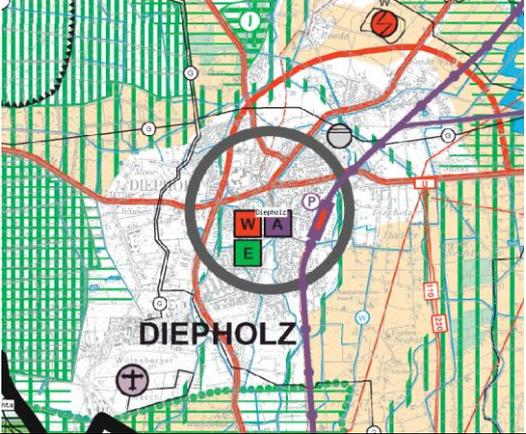
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wurde hinsichtlich nachfolgender Fachplanungen überprüft. Eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von 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 nicht vorhanden sind.

Aussagen der Fachpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder direkt angrenzende Flächen sind weder als „Natura 2000“-Gebiete (§ 32 BNatSchG) noch als Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler (§§ 23-26, 28 BNatSchG sowie §§ 16-19, 20-21 NAGBNatSchG) ausgewiesen. Weite Teile der umgebenden Landschaft einschließlich der Stadt Diepholz zählen zum Naturpark Dümmer (§ 27 BNatSchG, § 20 NAGBNatSchG).

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

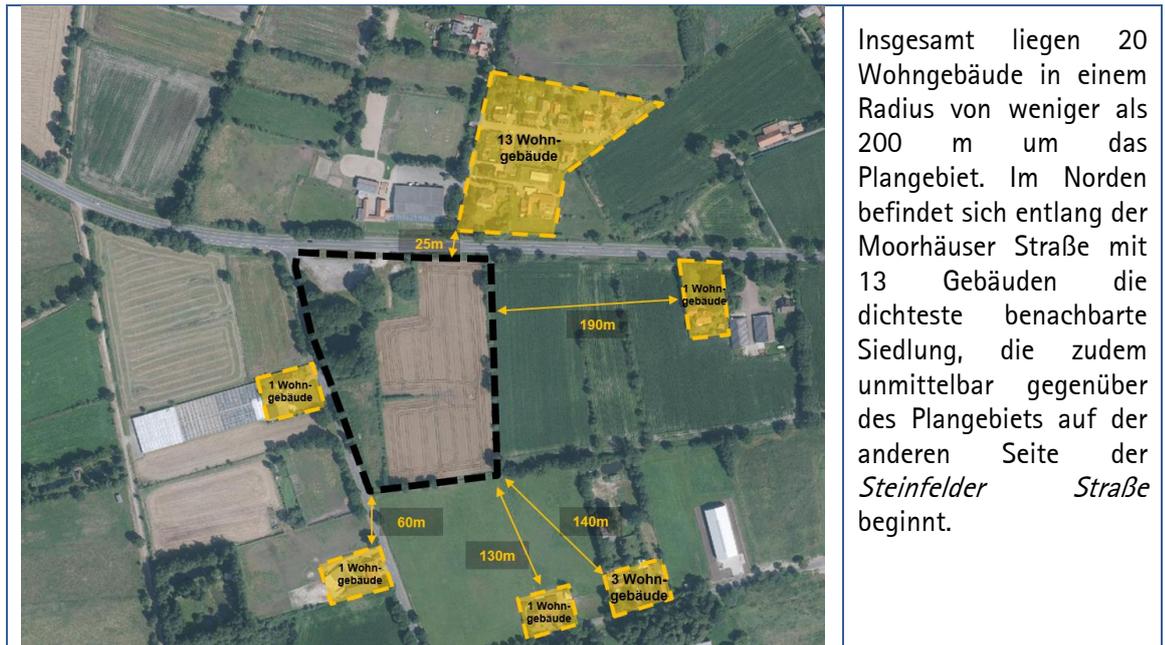
Fachplanung	Schutzbereich	Definition	Schutzzweck	Lage Im Gebiet / außerhalb (Himmelsrichtung)	
Land Niedersachsen					
Natura 2000	FFH-Gebiet	Diepholzer Moor	Durch Torfabbau nur wenig verändertes, wiedervernässtes Hochmoor mit typischen Arten	Nein	W, 0,4 km
	EU-Vogelschutzgebiet	Dümmer		Nein	S, 3,5 km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

2.1 Schutzgut Mensch

Umliegende
Wohnnutzungen

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

Abb 3 Umliegende Wohnnutzungen (Quelle Luftbild: LGLN 2015)



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

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

Lärmemissionen

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

Um sicherzustellen, dass in Folge der Ausweisungen keine unverträglichen Schallimmissionen für die umliegenden Bestandsnutzungen auftreten, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine schalltechnische Untersuchung erstellt¹⁵. In dieser wird sowohl die allgemeine Ausweisung von Gewerbegebieten im geplanten Umfang auf ihre Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen geprüft, als auch explizit die beabsichtigte Entwicklung einer Festhalle aus schalltechnischer Sicht betrachtet.

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

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

Auch wenn die das Plangebiet umgebenden nächsten Nutzungen vornehmlich dem Wohnen dienen, kann für diese nicht der Schutzanspruch eines allgemeinen oder sogar reinen Wohngebiets erkannt werden. Es handelt sich um Einzelwohnlagen im Außenbereich, die bereits heute eine hohe Nähe zu gewerblichen Nutzungen (Gärtnerei, Gewerbegebiet *Kielweg*), überörtlichen Straßen

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

(B214) bzw. zum sog. „Vorwerk“ der Bundeswehr (Logistik-/Lagerfläche) aufweisen. Aus diesem Grund wird auch im Planfall der aus schalltechnischer Sicht üblicherweise angesetzte Schutzanspruch von Kern-, Dorf- und Mischgebieten für die umliegenden Emissionspunkte herangezogen.

Abb 9 Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm (8/98)

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

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

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

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

Für die geplanten Gewerbeflächen GE1 und GE2 ermittelt die schalltechnische Untersuchung ein mögliches Emissionskontingent von 68 dB(A)/m² tags und 53 dB(A)/m² nachts. Die Emissionskontingente wurden so bestimmt, dass unter Berücksichtigung der eventuell vorhandenen Vorbelastungen der maßgebliche Planwert am jeweiligen empfindlichen Immissionsort nicht überschritten wird.

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

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

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

Gegen einen Handel oder Austausch ungenutzter Emissionskontingente bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass die Emissionskontingente nicht mehrfach genutzt werden. Daher wird festgesetzt, dass wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, eine erneute Inanspruchnahme

Emissions-
kontingentierung
Gewerbegebiete

me dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen ist (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

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

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

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

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

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

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

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

Auswirkung: Infolge der Planung sind gewerbegebietstypische Emissionen zu erwarten. Die schalltechnische Untersuchung weist jedoch nach, dass bei Einhaltung der vorgegebenen Emissionskontingente keine solchen Beeinträchtigungen für die umliegenden (Wohn-)Gebäude zu

erwarten sind, als dass diese unzumutbar oder erheblich wären. Dies lässt sich auch mit dem Bau und Betrieb einer geplanten Festhallennutzung einhalten, wie in der schalltechnischen Untersuchung musterhaft nachgewiesen wird.

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

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Tiere: Vögel

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

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

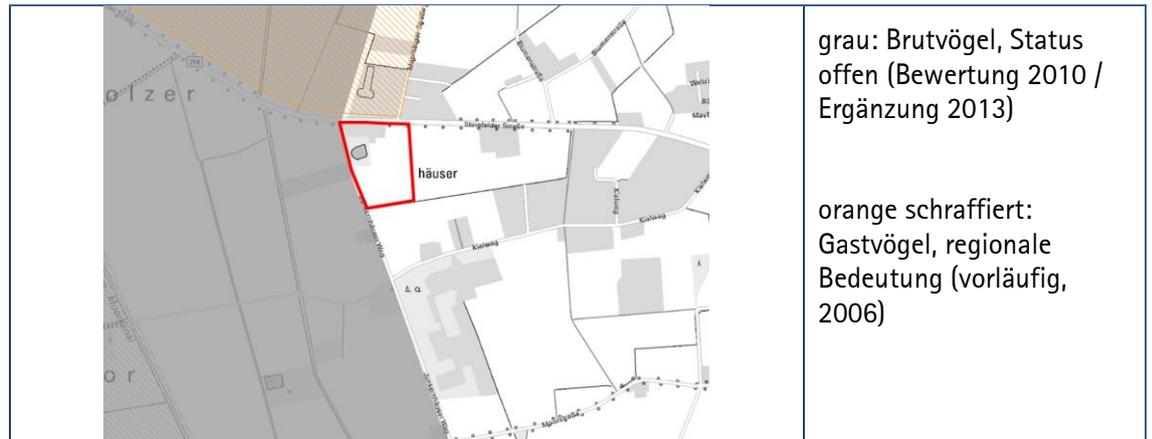
Unmittelbar westlich an das Gebiet angrenzend ist im Rahmen des Niedersächsischen Vogelarten-Erfassungsprogramms ein für Brutvögel wertvoller Bereich ausgewiesen, dessen Status als „offen“ angegeben wird¹⁶. Genauere Informationen über die Bedeutung als Habitat des sich über die gesamte Fläche des Diepholzer Moors erstreckenden Bereichs liegen demzufolge nicht vor, eine Bedeutung als wichtiger Lebensraum für Brutvögel kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Etwa 250 Meter südwestlich des Plangebiets wird ein für Brutvögel wertvoller Bereich mit nationaler Bewertungseinstufung ausgewiesen.

Nördlich der B 214 angrenzend liegen Flächen, die in der Gastvögel-Kartierung¹⁷ als wertvolle Bereiche regionaler Bedeutung (mit dem Hinweis „vorläufig“) verzeichnet sind.

¹⁶ NLWKN, Brutvögel – wertvolle Bereiche 2006, 2013

¹⁷ NLWKN, Gastvögel – wertvolle Bereiche 2006, 2013

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


Tiere: Amphibien

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

Tiere: Fledermäuse

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

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

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

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

Pflanzen

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

Der von Altbäumen umstandene Teich stellt mit der Verbindung aus Wasserfläche und umliegender Vegetation ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Gewässer dar. Handlungen, die zu einer

Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Vegetationsbestände führen können sind untersagt.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz¹⁸ wie auch die Kartierung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche verzeichnet für das Plangebiet keine Biotop. Die nächsten als Biotop verzeichneten Flächen der landesweiten Biotopkartierung¹⁹ finden sich in 150 Metern nordwestlicher Richtung sowie in 800 Metern westlicher Richtung (Diepholzer Moor). Auch im Landschaftsplan der Stadt (1992) werden für das Plangebiet keine schützenswerten Landschaftsbestandteile ausgewiesen.

Biotoptypen- kartierung

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels 2011). Für die Bewertung wurden am 15.04.2015 die Biotopbestände auf den betroffenen Flächen kartiert. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Nds. Städtetages²⁰.

Abb 5 Biotoptypen im Plangebiet und Wertermittlung

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Acker	A	1,0	20.600	20.600
Naturnahes Sukzessionsgebüsch	BRS	3,0	730	2.190
Zierhecke	BZH	1,0	120	120
Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Arten	BZN	1,0	420	420
Sonstiger Graben	FGZ	2,0	840	1.680
Intensivgrünland	GI	2,0	2.790	5.580
Einzelbaum / Baumgruppe	HBE	3,0	810	2.430
Strauch-Baum-Hecke	HFM	3,0	620	1.860
Naturnahes Feldgehölz	HN	3,0	2.500	7.500
Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	OFZ	0,5	850	425
Parkplatz	OVP	0,5	2.000	1.000
Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer	SEZ	4,0	960	3.840
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	3,0	2.160	6.480
Summe Bestand			35.400	54.125

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

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

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

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

19 Landesweite Biotopkartierung, NLWKN 2013

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

2.3 Schutzgut Boden

Boden

Der Bodentyp des Planungsgebiets wird als Gley angegeben²¹. Es zählt zur Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler²². Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet²³. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotential wird als gering angegeben²⁴. Das Winderosionsrisiko ist als „sehr hoch“ klassifiziert²⁵.

Für das Plangebiet wurden Untersuchungen der Boden- und Grundwasserverhältnisse durchgeführt²⁶. Das Plangebiet wurde dabei in eine nördliche und eine südliche Teilfläche unterteilt. Die nördliche Teilfläche umfasst das GE1 einschließlich der angrenzenden Grünflächen und des Regenrückhaltebeckens, die südliche Teilfläche umfasst das GE2 mit den östlich, südlich und westlich angrenzenden Grünstreifen.

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

Altablagerungen

Auf der nördlichen, in der Vergangenheit bereits zu Teilen bebauten Fläche wurden darüber hinaus in fast allen Bohrungen Geländeauffüllungen gefunden. Die Auffüllungen besitzen überwiegend humose / organische Beimengungen und lagenweise Ziegelreste. Sie sind als Baugrund nicht geeignet und müssen entfernt werden. Die Untersuchung einer Mischprobe²⁷ aus dem Verfüllungsmaterial lieferte zudem Hinweise auf eine erhöhte PAK-Konzentration und damit eine abfallrechtliche Relevanz der Bodenproben. Aus diesem Grund wird eine kleinteiligere Untersuchung auf Schadstoffe der potentiell belasteten Verfüllungen angestrebt und wurde bereits durch die Stadt in Auftrag gegeben.

Rohstoffe, Bergbau

Unter dem Plangebiet ist eine Erdöl- und Erdgaslagerstätte verzeichnet. Diese wurde in den Jahren 1958-1968 bewirtschaftet und ist inzwischen aufgegeben. Als Betreiber wird die Exxon Mobil Productions geführt²⁸.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Ossenbeck (Flächennummer 2164). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe, der aktuelle Rechtsinhaber (Laufzeit bis zum 31.10.2020) ist die Vermilion Energy Germany GmbH & o.KG.

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

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

Über das Vorkommen mit umweltschädlichen Stoffen belasteter Böden im Norden des Plangebiets liegen derzeit nur erste Hinweise vor. Eine weitere Beprobung ist durch die Stadt Diepholz

21 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, LBEG, 2014

22 Bodengroßlandschaften Niedersachsen 1:500 000, LBEG, 2000

23 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, LBEG, 2008

24 Standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotential, LBEG, 2004

25 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 6: Winderosionsgefährdung, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, Hannover 2008

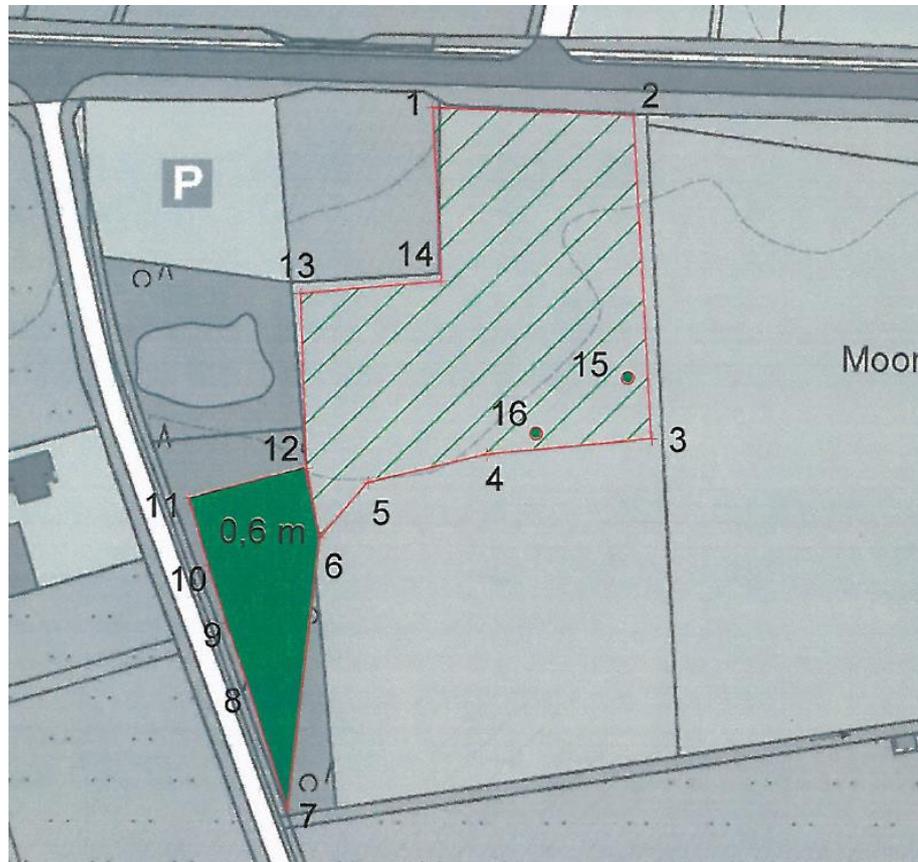
26 Ingenieurgeologie Dr. Lübke: Projekt 028-15-5 B-Plan Nr. 92 „Moorhof“ (03.06.2016) / Projekt 28-15-6 B-Plan Nr. 92 „Hochzeitshalle“ (01.06.2016).

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

28 Erdöl- und Erdgaslagerstätten, LBEG 2011

Technik und den gesetzliche Vorgaben des Bundeslandes Niedersachsen eine Kampfmittelfreiheit bescheinigt³⁰.

Abb 8 Abgrenzung des nördlichen Kampfmittel-Untersuchungsraums



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

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasseroberfläche unter der Geländeoberfläche wird mit im Mittel 10 dm unter GOF angegeben³¹. Großräumig wird die Lage der Grundwasseroberfläche zwischen 35 und 40 Metern verzeichnet³².

Die Schutzbedürftigkeit der Grundwasserüberdeckung ist gering³³; die Grundwasserneubildungsrate wird im größten Teil des Gebiets mit 39 mm angegeben, im nordwestlichen Bereich jedoch mit bis zu 294 mm (mGROWA)³⁴. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beurteilt die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet im Mittel als hoch bis sehr hoch, das das Nitratauswaschungsrisiko ebenso³⁵.

Gewässer

³⁰ Abschlussbericht Entmunitionierung Junkernhäuser Weg Steinfelder Straße Diepholz, Nördliche Fläche BITEK Bergungsdienst, Syke, 24.05.2016

³¹ Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, LBEG, 2014

³² Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200 000 - Lage der Grundwasseroberfläche, LBEG 1982

³³ Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200 000 - Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, LBEG 1982

³⁴ Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50 000 - Grundwasserneubildung, LBEG 2014

³⁵ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 3b: Wasser, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, Hannover 2008

Im westlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich, umgeben von Altbäumbeständen, ein naturnaher Grundwasserteich. Ob er natürlichen oder anthropogenen Ursprungs ist, lässt sich nicht nachvollziehen, jedoch ist davon auszugehen, dass er bereits seit mehreren Jahrzehnten existiert. Der Teich ist stark verschattet und weist eine steile Uferkante auf; aus diesem Grund weist er auch kaum Verlandungsvegetation auf. Das Wasser ist nährstoffarm. Das Gewässer ist als naturnaher Bereich stehender Binnengewässer gemäß § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG einschließlich der Ufer der naturnahen Ufervegetation schützenswert.

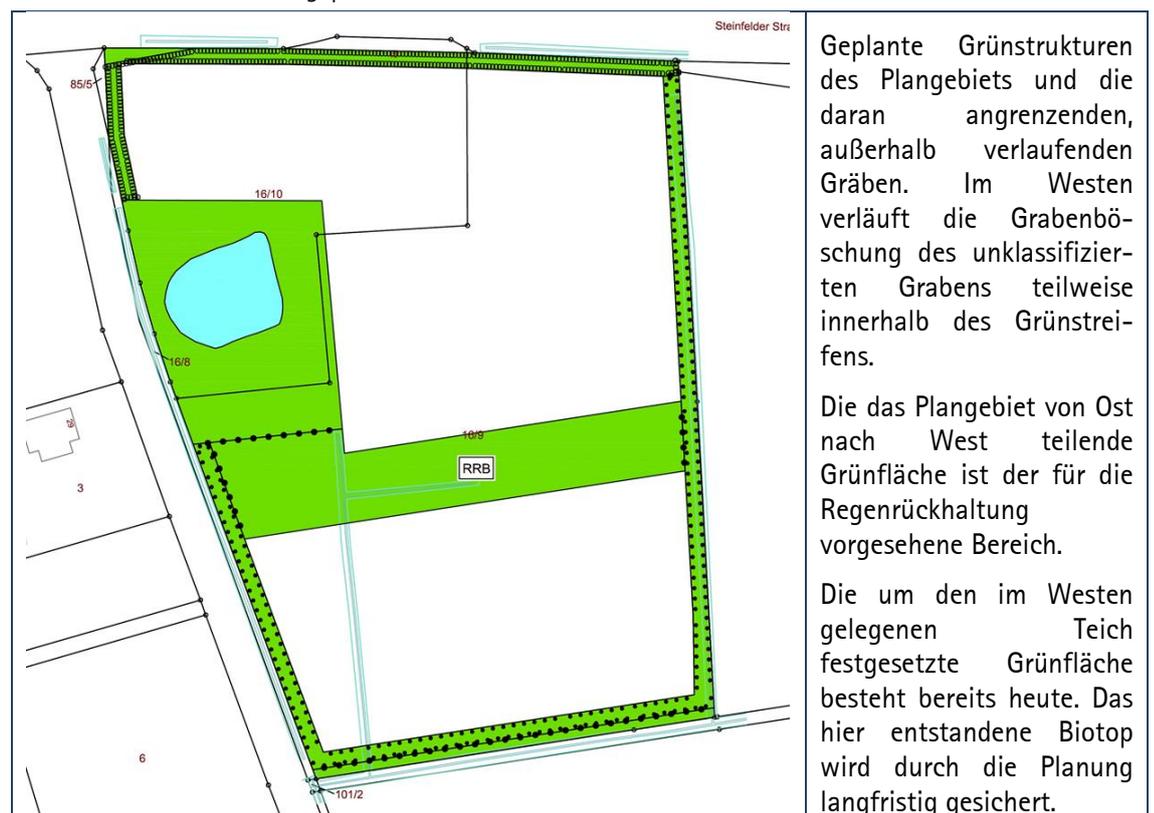
Das Plangebiet ist umgeben von Gräben. Der die Fläche südlich begrenzende Graben ist als Gewässer III. Ordnung klassifiziert und wird regelmäßig beräumt. Er ist trapezförmig ausgebaut; begleitenden Bewuchs weist er nur sehr vereinzelt auf.

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

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

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

Abb 9 Übersicht über die geplanten Grünflächen und der bestehenden Gräben



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

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

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

Ein Oberflächenentwässerungskonzept, das unter Berücksichtigung der lokalen Bodenverhältnisse, der umliegenden Gewässer (Gräben), der durch den Bebauungsplan maximal versiegelten Fläche usw. die notwendigen und technisch realisierbaren Maßnahmen zur Regenrückhaltung benennt, wurde erstellt³⁶. In diesem wird nachgewiesen, dass die gewählte Fläche in der Lage ist, ausreichende Kapazitäten für die erforderliche Regenrückhaltung vorzuhalten.

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

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

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

Abwasser

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

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

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

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

2.5 Schutzgüter Luft und Klima

Großklima

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beschreibt das Großklima als am Übergangsbereich zwischen dem eher kontinental geprägten Klima des mittleren Westertales und dem eher atlantisch geprägten Klima der Diepholzer Moorniederung liegend. Es weist eine maritime Prägung mit milden Wintern und geringen Jahresniederschlägen auf. Die Moore und ihre nähere Umgebung werden besonders durch lokalklimatische Effekte geprägt (Spät- und Frühfrostgefährdung, Nebelbildung). Die Hauptwindrichtung ist West³⁷.

Kleinklima

³⁶ Ingenieurplanung Wallenhorst: Oberflächenentwässerungskonzept: Bebauungsplan Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“ Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung – Wasserwirtschaftliche Vorplanung, Projektnummer: 216303, Wallenhorst, 25.07.2016

³⁷ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Kapitel 3.5: Klima/Luft, 2008

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

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

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Haupteinheit der Diepholzer Moorniederung zugeordnet. Es liegt in der Landschaftseinheit „Dümmer Moorniederung“³⁸.

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

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

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

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

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

Die Planung stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Es werden jedoch mehrere Maßnahmen vorgesehen, die diesem entgegenwirken: Vorgaben zur maximal zulässigen Gebäudehöhe und Dachgestaltung regulieren das Erscheinungsbild neuer Gebäude, örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen verhindern optisch stark auffällige Beeinträchtigungen und eine das Gebiet

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

umgrenzende Grüneinfassung minimiert die Störwirkung gegenüber der offenen Landschaft. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind als nicht erheblich einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale

Ein Vorkommen archäologische Bodendenkmale ist innerhalb des Plangebiets bislang nicht bekannt, das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege teilt jedoch mit Schreiben vom 13.07.2016 mit, dass im Umfeld mehrere jungsteinzeitliche Silexartefakte gefunden wurden (Fundstelle Diepholz 1). Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalrechtlich Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Hierdurch wird jedoch sichergestellt, dass keine negativen Beeinträchtigungen für mögliche Bodendenkmalfunde in Folge der Planung auftreten.

2.8 Wechselwirkungen

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

Abb 10 Übersicht über die Umweltauswirkungen

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

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

3 Prognose

Bei Durchführung der Planung

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

Bei Nichtdurchführung der Planung

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

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Minimierung

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

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

Ersatz

Trotz der möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet wird die Planung ohne weitere Maßnahmen zu einem Eingriff in Natur- und Landschaft und zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen³⁹. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages⁴⁰.

³⁹ v. Drachenfels: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand März 2011 / 8. korrigierte Auflage 2013

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

Vorher...

Abb 11 Bestand – Wertigkeit vor geplantem Baurecht

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

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

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

Für die private Grünfläche mit dem Anpflanzgebot einer Baumreihe im Norden des Plangebiets wird ein Wertfaktor von 2 angesetzt. Gemäß der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen bei Einzelbaumpflanzungen Wertpunkte je zu pflanzendem Baum ermittelt werden, die dann dem Wert der Grundfläche hinzugezählt werden. Pro Baum wird dabei von einer anrechenbaren Fläche von 10 m² ausgegangen, für die 2 Wertpunkte angesetzt werden können. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche, wird sichergestellt, dass die Flächen nicht überbaut werden können. Es ist von einer Anlage als z. B. Rasenfläche auszugehen, der für sich ökologische Qualitäten zugesprochen werden können. Es wird davon ausgegangen, dass der auf die gesamte Fläche bezogene gewählte Wertfaktor von 2 geeignet ist, die Fläche einschließlich der Baumpflanzungen adäquat abzubilden.

Nachher...

Abb 12 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht

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

Abb 13 Saldo der Bewertung

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

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

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

4 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren und Kenntnislage

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

Maßnahmen zur Überwachung

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

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

5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Prüfung der Umwelteinwirkungen der Planung zeigt, dass insbesondere für das Schutzgut Boden durch die geplante Versiegelung erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Unverträgliche Belastungen für den Menschen (Lärmeinwirkungen, Gerüche) sind nicht zu erwarten. Unvermeidbare Eingriffe in die Schutzgüter wildlebender Pflanzen, Tiere und den Wasserhaushalt können durch den Erhalt wertvoller Biotopflächen und ökologisch bedeutsamer Einzelstrukturen im Plangebiet weitgehend vermieden werden. Eingrünungsmaßnahmen sind geeignet, die Schwere des Eingriffs lokal weiter abzumindern. Ein externes Kompensationserfordernis entsteht jedoch für die Eingriffe in die Bodenfunktionen sowie die Zerstörung ökologisch untergeordneter Biotoptypen.

C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- Wird am Ende des Verfahrens ergänzt -