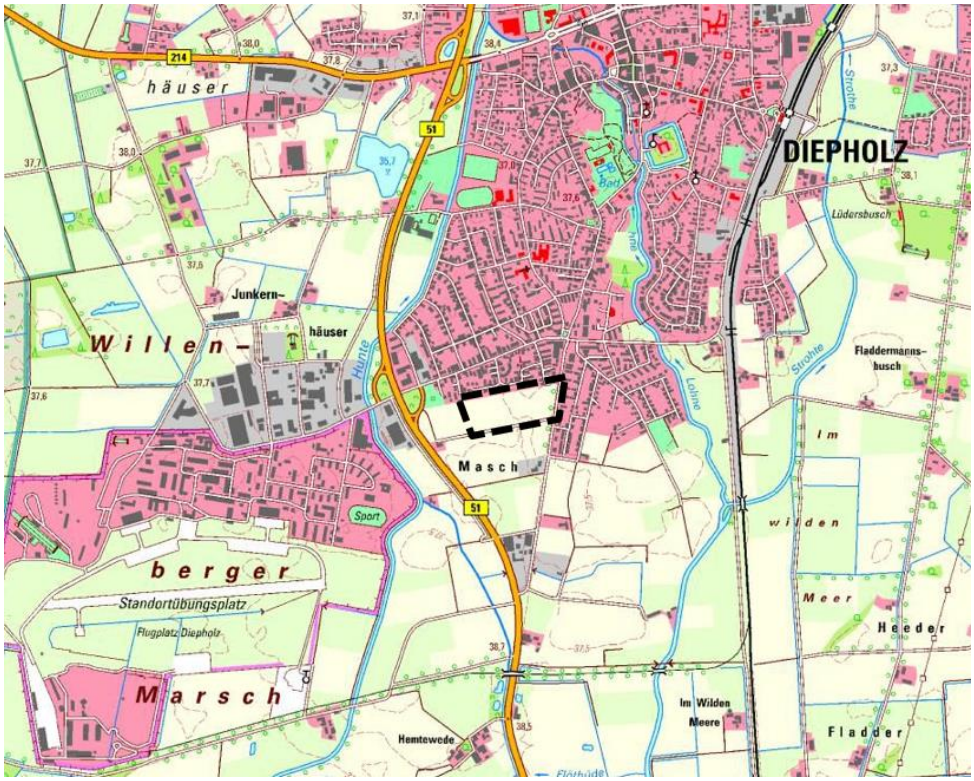
Stadt Diepholz

Landkreis Diepholz

Begründung + Umweltbericht

25. Änderung des Flächennutzungsplans

Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 58 „Willenberger Masch“



Bildquelle: LGLN 2015

Unterlage für den Feststellungsbeschluss

Im Auftrag:

P3...

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

A Begründung 2

1 Anlass und Ziel der Planung 2
2 Planungsgrundlagen 3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange 4
4 Inhalte der Planänderung 10
5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren 12

B Umweltbericht 13

1 Einleitung 13
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 13
3 Prognose 27
4 Zusätzliche Angaben 31
5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 31

C Zusammenfassende Erklärung 32

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Nach einer Phase des Rückgangs des Wohnungsbaus verzeichnet die Stadt Diepholz seit mehreren Jahren wieder eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbauflächen. Trotz unterschiedlicher kleinerer Vorhaben im Innenbereich ist der Bedarf an Flächen größer, als das tatsächlich zur Verfügung stehende Angebot. Auch wenn der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiges planerisches Grundprinzip darstellt, sind die bereits jetzt im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen innerhalb des Stadtgebiets derzeit nicht ausreichend, um der Nachfrage zu entsprechen.

Die Gründe für die heute gesteigerte Nachfrage nach Wohnbauflächen sind vielfältig. Es ist sowohl im Bereich der traditionellen Einzel- und Doppelhäuser ein Nachfragewachstum zu verzeichnen, wie auch der Bedarf nach kleineren Wohneinheiten, etwa in Form von Geschosswohnungsbau für bezahlbaren Mietwohnungsbau, steigt. Die Alterung der Gesellschaft, der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen und nicht zuletzt auch die derzeit hohe Zahl von Flüchtlingen und Asylsuchenden tragen zu dieser Entwicklung bei.

Daher ist es planerisches Ziel der Stadt, dieser Entwicklung – als Ergänzung zu Maßnahmen der Innenentwicklung – durch die Ausweisung neuer Flächen zu begegnen, die unmittelbar an die bestehenden Siedlungsstrukturen im Süden der Stadt angrenzen.

Die Pläne, den Änderungsbereich für Zwecke der Wohnnutzung in Anspruch zu nehmen, sind nicht neu. Bereits in der Mitte der 1990er Jahre wurde ein erster Bebauungsplanentwurf für die Fläche erstellt, der die Ausweisung eines Wohngebiets vorsah. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum westlich liegenden Fliegerhorst Diepholz wurde dieser jedoch verworfen, um sich andeutenden Nutzungskonflikten vorzubeugen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte daher ebenfalls nicht. Die Teilrückgabe des militärischen Flughafens Diepholz ist gemäß letzter ministerieller Entscheidung auf das 4. Quartal 2023 verschoben worden[1]. Da damit jedoch absehbar ist, dass die militärische Nutzung des Flugplatzes in den nächsten Jahren eingestellt wird und eine Nachfrage nach Wohnraum besteht, kann das städtebauliche Ziel wieder aufgenommen werden.

Ziel

Ziel ist es, entsprechend des aktuell großen Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen eine Fläche im Süden des Stadtgebiets für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Da eine große Nachfrage nach

1 Schreiben des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 28.12.2015

Bauplätzen unterschiedlichster Zielgruppen nach Bauland besteht, soll hierfür eine Fläche im bisherigen Außenbereich der Stadt in Anspruch genommen werden. Die Fläche ist bislang zu großen Teilen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, so dass eine Anpassung des FNP notwendig ist.

Planerfordernis

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt, was auch der Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt für den Großteil des Gebiets entspricht. Einzig ein im Osten des Plangebiets befindlicher Teilbereich wird derzeit als Grünfläche dargestellt, die im Rahmen der westlich benachbarten Wohnbauentwicklung projektiert, jedoch nicht realisiert wurde. Es wird daher die 25. Änderung des FNP im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) durchgeführt, um den Bereich als Wohnbaufläche darzustellen.

Der Plan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 58 „Willenberger Masch" aufgestellt.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs-beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Willenberger Masch" beschlossen (§ 8 (3) BauGB). Da die Erarbeitung der Vorentwürfe die Notwendigkeit einer Erweiterung des Geltungsbereichs offenbarte, um die städtebaulichen Ziele der Stadt bestmöglich umsetzen zu können, wurde diese durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz ergänzend beschlossen.

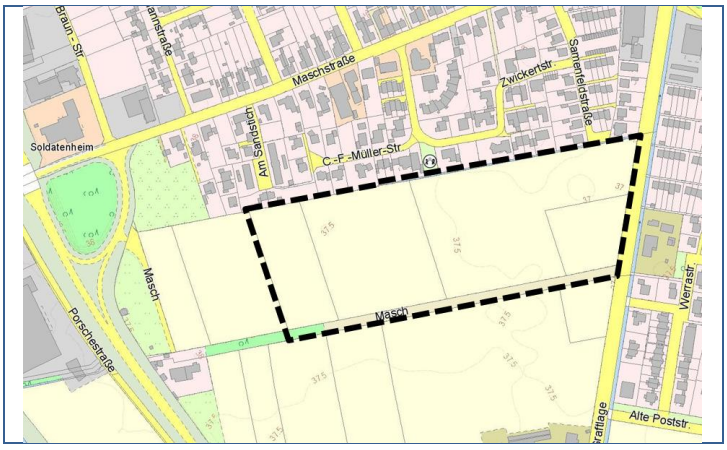
Lage und Größe

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden der Stadt Diepholz zwischen der Bundesstraße 51 im Westen, dem Wohngebiet *Zwickertstraße* im Norden, der Straße *Graftlage* im Osten und der unbefestigten Straße Masch im Süden, die auch teilweise mit im Geltungsbereich liegen.

Er umfasst eine Fläche von etwa 68.200 m².

Abb 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Geltungsbereich



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

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**[2] bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung, die sich unmittelbar an den Siedlungsbereich der Stadt anschließt, berücksichtigt.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**[3] des Landkreises Diepholz weist die Stadt als Mittelzentrum und Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten aus. Die Planung schafft neue Wohnbauflächen im Stadtgebiet und trägt damit zur Umsetzung des Ziels bei.

2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung 2008, zuletzt geändert 2017
Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02
3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016

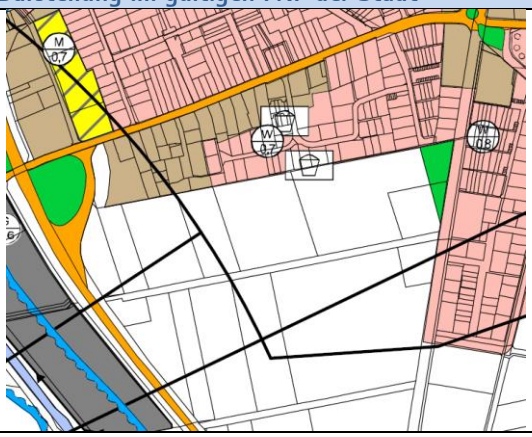
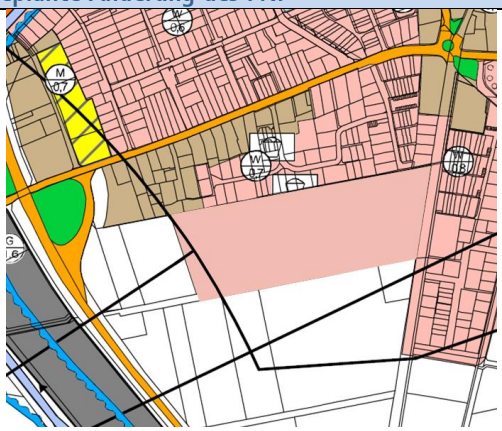
Stadt (FNP)

Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen FNP der Stadt Diepholz zum größten Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein am östlichen Rand liegendes Gebiet weist eine Darstellung als Grünfläche auf. Hierbei handelt es sich um die Übereinstimmung mit der Planung aus dem Bebauungsplan Nr. 57 *„Graftlage / Alte Poststraße"* aus dem Jahr 1993, der hier die Errichtung einer Spiel- und öffentlichen Grünfläche vorsah. Diese Planungen wurden jedoch nicht realisiert. Der Bereich der Grünfläche ist, wie die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs auch, Teil einer landwirtschaftlichen Ackerfläche.

Zudem verläuft eine durch den Fliegerhorst Diepholz ausgelöste Bauhöhenbeschränkung am westlichen Rand des Plangebiets. Diese wird durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt eine Neudarstellung als Wohnbauflächen vor.

Abb 2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz

Darstellung im gültigen FNP der Stadt	Geplante Änderung des FNP
	

Parallelverfahren

Der FNP wird gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Willenberger Masch" geändert (Parallelverfahren). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dabei jedoch geringfügig größer als der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des FNP, da dieser die östlich liegende Straße *Graftlage* mit einschließt.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Diepholz zwischen der Ortsumgehung *Bundesstraße 51*, *Maschstraße* und *Graftlage*. Südlich begrenzt die unbefestigte Straße *Masch* das Gebiet.

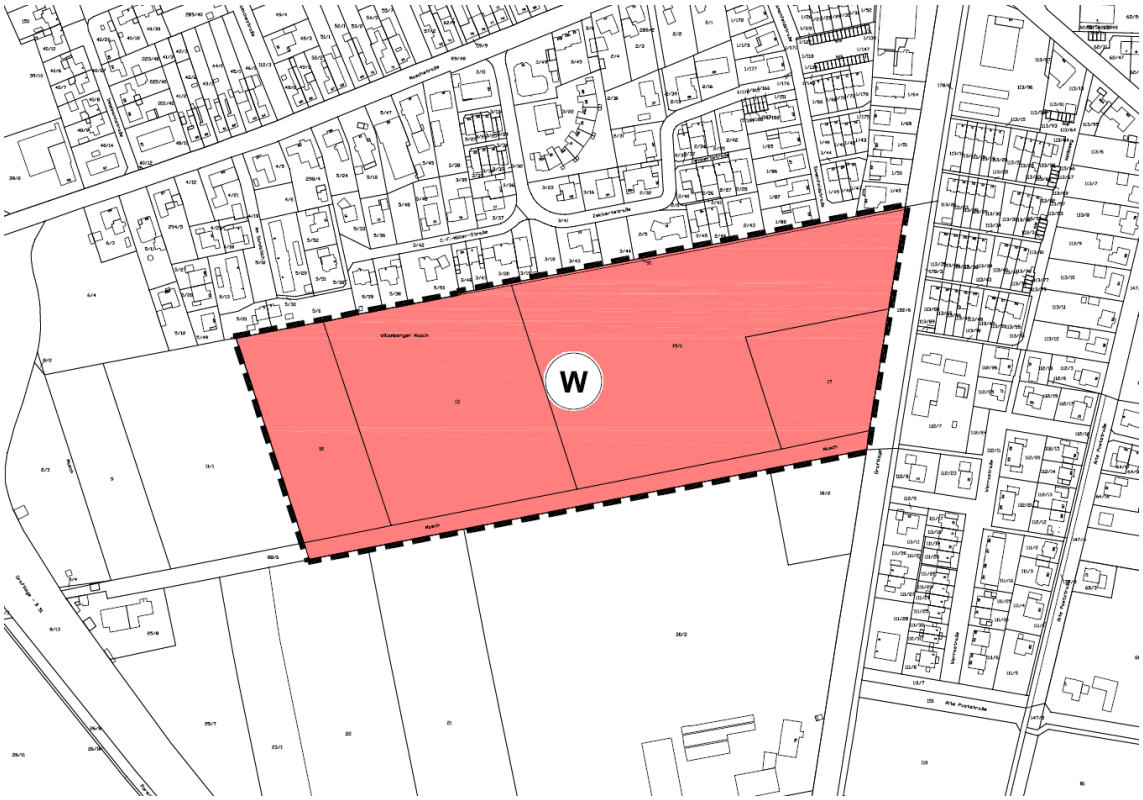
Nördlich und östlich grenzen als Wohnbaufläche dargestellte Gebiete an den Änderungsbereich an, im Süden und Westen sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Im Süden befindet sich neben den landwirtschaftlichen Ackerflächen in etwa 150 Meter Abstand ein einzelner Gärtnereibetrieb, der an eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle angliedert ist. Westlich, nahe der Bundesstraße gelegen, befindet sich eine Einzelwohnlage, die jedoch nur über eine eigene private Zufahrt von der Abfahrt der B 51 zu erreichen ist. Jenseits der westlich gelegenen *Bundesstraße 51* liegt der Fliegerhorst Diepholz, der nach aktuellem Kenntnisstand noch bis zum Jahr 2023 militärisch genutzt wird.

Vorhaben

Es ist geplant, das Gebiet des Änderungsbereichs als Wohnbaufläche (W) zu entwickeln.

Abb 3 Geplante 25. Änderung des FNP



Berührte Belange

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

Abb 4 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

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

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

Emissionsquellen, die mit einer Wohnnutzung unvereinbare Beeinträchtigungen auslösen, sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt.

Zur westlich verlaufenden Bundesstraße 51 wird ein Abstand von etwa 175 m eingehalten. Vom ebenfalls westlich gelegenen Fliegerhorst können potentiell Beeinträchtigungen (insbesondere Fluglärm) ausgehen, jedoch sind in Bezug auf die bestehenden Wohngebiete keine erheblichen

Auswirkungen bekannt. Auch liegen keine Erkenntnisse über erhebliche Störungen durch landwirtschaftliche (Tierhaltungsanlagen) oder sonstige emittierende Betriebe vor, da diese im Umfeld des Plangebiets nicht bestehen.

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.

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

In der Stadt Diepholz hat sich nach einer langen Phase, in der die Nachfrage nach Wohnbauland weitgehend gesunken war, in den letzten Jahren eine deutliche Zunahme der Bautätigkeit vor allem im Bereich des Wohnungsbaus entwickelt. Die damit verbundene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken konnte bislang vor allem im Bestand durch den Ersatz nicht mehr entwicklungsfähiger Gebäudesubstanz gedeckt werden. Inzwischen überschreitet diese jedoch das Angebot an geeigneten Flächen im Bestand. Benötigt werden sowohl Flächen für den Geschosswohnungsbau bzw. den bezahlbaren Mietwohnungsbau, wie auch im klassischen Einfamilien- und Doppelhaussegment. Bis zum Jahr 2030 wird für die Stadt Diepholz dabei ein Bevölkerungswachstum um 2% gegenüber dem Jahr 2012 prognostiziert[4].

Eigentumsbildung

Die Stadt Diepholz hat aufgrund der über lange Zeit stark gesunkenen Nachfrage nach klassischen Einfamilienhaus-Grundstücken auf die Entwicklung größerer Baugebiete weitgehend verzichtet. Bei der Entwicklung von Bauland hat sie den Schwerpunkt verstärkt auf die Wiedernutzung von Siedlungsflächen gelegt. Insofern sieht sie sich angesichts des gegenwärtigen Nachfrageüberhangs an geeigneten Wohnbaugrundstücken für kleinteilige Bauvorhaben vor die Aufgabe gestellt, im Stadtgefüge verbliebene Flächenreserven zu mobilisieren. Ziel ist es, ein ausreichendes Angebot zu schaffen, um Bauwillige in der Stadt zu halten und eine Abwanderung zu verhindern. Im Fokus stehen vor allem junge Familien, die derzeit in höherem Maß als in der vorangegangenen Dekade ein Eigenheim suchen bzw. bauen wollen. Die historisch günstigen Finanzierungsbedingungen stützen aktuell offensichtlich die Nachfrage.

Wohnbedürfnisse

Im Segment des preisgünstigen Mietwohnungsbaus ist aufgrund unterschiedlicher Entwicklungen ein steigender Bedarf zu verzeichnen. Das Stadtentwicklungsprogramm Diepholz beschreibt die Notwendigkeit zur Schaffung günstiger Mietwohnungen. Durch den Trend zu kleiner werdenden Haushalten, einer alternden Bevölkerung mit einer Nachfrage nach geeigneten Wohnmöglichkeiten, Nachfragezuwächsen von jüngeren Personengruppen in der Ausbildung oder auch einkommensschwächeren Haushalten besteht eine große, vielschichtige Zielgruppe, für die Angebote zu schaffen sind[5]. Durch die aktuell hohe Anzahl von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, die in der Stadt Diepholz untergebracht werden, entstand in jüngster Vergangenheit eine weitere Verknappung entsprechender Angebote.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht, die gewählte Fläche für die Wohnbauentwicklung in Anspruch zu nehmen. Entsprechend des Bedarfs können alle benötigten Wohnformen umgesetzt werden.

Mit der Planung trägt die Stadt damit den Belangen der Wohnbedürfnisse und ausgewogener, stabiler Bewohnerstrukturen im Stadtgebiet Rechnung.

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

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Infrastruktur im Umgebungsbereich sind soziale und kulturelle Bedürfnisse im Rahmen der Planung berücksichtigt.

4 wegweiser-kommune.de / Bertelsmann Stiftung, Bevölkerungsprognose - Diepholz (DH), 2016
5 Stadt Diepholz, Stadtentwicklungsplan, re.urban, Februar 2013, Kap. 6.2.1 Stärkung des Wohnstandortes Diepholz

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

Ein östlicher Teilabschnitt des Änderungsbereichs ist derzeit als Grünfläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine in Verbindung mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 57 *„Graftlage / Alte Poststraße“* (1990) entstandene Darstellung. Der Bebauungsplan setzt hier eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz fest, was sich auch auf Ebene des Flächennutzungsplans wiederfindet.

Abb 5 Östlicher Plangebietsrand, tatsächliche Nutzung als Ackerfläche (März 2015)



Die öffentliche Grün- und Spielfläche wurde nicht realisiert. Das Areal befindet sich bis heute in landwirtschaftlicher Nutzung. Aus Sicht der Stadt stellt eine Grünfläche entlang der *Graftlage* für zukünftige Planvorhaben nicht mehr die bestmögliche Flächennutzung dar.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens soll deshalb die gesamte Fläche des Änderungsbereichs als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplans sieht hierfür eine Überplanung des bisher als Grünfläche ausgewiesenen Teilbereichs vor. Die neue Darstellung als Wohnbaufläche schließt das Entstehen von Grünflächen nicht aus. Insbesondere in Hinblick auf die die voraussichtlich notwendige Entwässerungsplanung bei einem Wohngebiet dieser Größe ist mit dem Entstehen von Grün- und Freiräumen zu rechnen. Hierzu sollen jedoch auf Ebene der übergeordneten Planung keine Vorgaben gemacht werden, um die detaillierte Entwurfserarbeitung nicht durch parzellenunscharfe Vorgaben zur Lage von Grünflächen einzuschränken.

Die bisherige Darstellung einer Grünfläche wird daher – wie auch die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen – in die einer Wohnbaufläche geändert. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen werden berücksichtigt.

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

Archäologische Bodenfunde sind nicht bekannt. Vorsorglich wurde ein Hinweis im Plan aufgenommen, der auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden (das können auch Bodenverfärbungen, Scherben o.ä. sein) hinweist.

Baudenkmale sind im Geltungsbereich oder daran angrenzend nicht bekannt.

Hinweise darauf, dass eine Siedlungserweiterung der Stadt an dieser Stelle negative Auswirkungen auf das Ortsbild nehmen kann, ergeben sich nicht.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes sind nicht betroffen bzw. werden im Rahmen der Planung beachtet.

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

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht.

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

Natur und Landschaft

Der begleitend erstellte Umweltbericht (zusammen mit der Begründung des Bebauungsplans Nr. 58 „Willenberger Masch") legt offen, in welchem Maße Veränderungen für den Naturhaushalt zu erwarten sind.

In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung und in den erforderlichen wasserwirtschaftlichen Verfahren zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung im Gebiet sowie im Umgang mit den umliegenden Gräben werden detaillierte Regelungen getroffen. In der Summe ist zu erwarten, dass zwar Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme der Fläche als Bauland zu erwarten sind, diese jedoch weitgehend durch innergebietliche Maßnahmen ausgeglichen werden können. Ein gegebenenfalls anfallendes Kompensationserfordernis wird ebenfalls auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt und Flächen sowie Maßnahmen bestimmt.

Es ist nicht davon auszugehen, dass in Folge der Planung erhebliche negative Beeinträchtigungen für das Gebiet auftreten.

Artenschutz

Hinweise darauf, dass von der Planung negative Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgehen, liegen nicht vor. Die aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft lässt eine Funktion als bedeutendes Habitat (z. B. gegenüber einer extensiven Nutzung) unwahrscheinlich werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden hierbei nach aktuellem Kenntnisstand nicht berührt.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sollten erforderliche Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchgeführt werden. Soweit Baumfällungen oder weitreichende Beschneidungen vorgenommen werden, sollten die Bäume vor den Eingriffen auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential überprüft werden. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Den eventuell auftretenden Beeinträchtigungen kann auf Ebene der Bauleitplanung durch in die Planung integrierte Grünflächen, Vermeidungsmaßnahmen und ggf. externe Ausgleichsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Immissionen

Vom Plangebiet selbst gehen mit den geplanten Wohnungsnutzungen keine neuen oder zusätzlichen Immissionen für die Umwelt aus.

Umgekehrt können vorhandene Emissionen durch die benachbarte B51 sowie den benachbarten Fliegerhorst (beide westlich) auf das Plangebiet einwirken. Auch wenn hieraus voraussichtlich keine der Wohnnutzung entgegenstehenden erheblichen Beeinträchtigungen hervorgehen, ist bei der Umsetzung von Wohnbaunutzungen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung, zu prüfen, ob Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm zu berücksichtigen sind.

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

Besondere Erfordernisse für Infrastruktureinrichtungen ergeben sich aufgrund der Planänderung nicht.

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann weiterhin sichergestellt werden.

Landwirtschaft

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Areale in Wohnbauflächen umgewandelt und damit einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Im Plangebiet befinden sich keine besonders wertvollen oder besonders geschützten Böden. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Potential wird als gering angegeben.

Mit Schreiben vom 26.01.2017 weist die Landwirtschaftskammer Niedersachsen darauf hin, dass die Bedeutung landwirtschaftlicher Nutzfläche heute nicht mehr nur aus dem traditionell verwendeten natürlichen ackerbaulichen Ertragspotentials (AE_pot, LBEG) herleiten lässt. Die Bedeutung einer Fläche für die Landwirtschaft ergibt sich aus dem Zusammenspiel vieler Faktoren, U. a. der natürlichen Ertragskraft und der faktischen flächengebundenen Wertschöpfung.

Der im Zuge des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 erstellte landwirtschaftliche Fachbeitrag nimmt für die Flächen des Kreisgebiets eine Bewertung unter Berücksichtigung aller Faktoren vor. Die überplante Fläche erhält im Zuge dieser Betrachtung eine Bewertung mit 4 von 7 möglichen Punkten. Diese Bewertung wird für alle landwirtschaftlichen Flächen im Diepholzer Stadtgebiet getroffen.

Es liegen keine Hinweise auf eine erhebliche Betroffenheit einzelner Landwirte durch den Wegfall der Flächen vor. Im Umfeld liegen zudem keine Hofstellen, die durch die Ausweisung negativ beeinträchtigt oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Die Stadt Diepholz erachtet die Fläche in Kenntnis dieser Wertigkeit weiterhin als für die erforderliche Schaffung von Wohnbaufläche für geeignet, auch da auf zwei Seiten bereits Wohngebiete an das Gebiet angrenzen. Es werden nur im erforderlichen Umfang Flächen der Landwirtschaft in Anspruch genommen.

Eine überdurchschnittliche oder besondere Bedeutung dieser Fläche gegenüber anderen, ggf. alternativen, am Stadtrand gelegenen landwirtschaftlichen Flächen, wird nicht erkannt. Die Stadt gewichtet daher die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen aus den dargelegten Gründen höher, als die Belange der Landwirtschaft in Hinblick auf den Erhalt möglichst aller Ackerbauflächen.

Altlasten

Hinweise auf die Existenz von Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor, was durch die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz mit Schreiben vom 02.05.2016 bestätigt wird.

Flurbereinigung

Das Plangebiet liegt im Flurbereinigungsgebiet „Diepholz-Südwest“[6].

Rüstungsaltlasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Eine durch den LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) durchgeführte Luftbildauswertung[7] ergab keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs.

Trotzdem kann nie vollständig ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten, bei Funden sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Erlaubnisfeld

Das Gebiet gehört zum **Erlaubnisfeld „Dümmersee-Uchte“** für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Beeinträchtigungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

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

Die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert keine grundlegenden verkehrlichen Maßnahmen. Das Gebiet ist verkehrlich günstig gelegen. Das überörtliche Verkehrsnetz (B51) kann schnell erreicht werden. Das innerörtliche Straßennetz ist an dieser Stelle gut ausgebaut und ausreichend dimensioniert. Die interne Gebietserschließung ist auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung zu organisieren.

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

Fliegerhorst

Westlich des Plangebiets befindet sich mit dem Fliegerhorst Diepholz ein Luftwaffenstützpunkt der Bundeswehr. Der Änderungsbereich weist Überschneidungen mit den Ein- und Ausflugszonen dieser 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 wurde in die Planzeichnung aufge-

6 LGLN Niedersachsen, Flurbereinigung Niedersachsen, 2015
7 LGLN, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der Luftbildauswertung, Projekt / Lageort: Diepholz-Süd, Masch

nommen. Die Darstellung der von Bauhöhenbeschränkungen im FNP bleibt in ihrer jetzigen Form erhalten.

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

Planerisches Leitbild der Stadt Diepholz ist, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich möglichst gering zu halten und vornehmlich Flächen im Innenbereich der Stadt zu entwickeln. Um auf die aktuell hohe Nachfrage jedoch im notwendigen Umfang reagieren zu können, reichen die vorhandenen Flächenkapazitäten jedoch nicht aus.

Die Darstellung als Wohnbaufläche entspricht der im Stadtentwicklungskonzept (STEP) der Stadt Diepholz[8] ausgewiesenen Nutzung als „Flächenpotential für weitere Entwicklungen – Wohnen".

Gewerbliche Nutzungen und Handelsnutzungen sind im Gebiet nicht vorgesehen und werden durch die Darstellung als Wohnbaufläche nicht ermöglicht. Konflikte mit städtischen Entwicklungskonzepten (Einzelhandel / Innenstadtkonzept) können daher ausgeschlossen werden.

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

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

Die 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) sind ebenso wie die Entwässerungsplanung auf Ebene der begleitend erstellten verbindlichen Bebauungsplanung zu behandeln.

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

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

Eine gesteigerte Notwendigkeit, zeitnah zusätzliche Wohnangebote in der Stadt Diepholz zu schaffen, ergibt sich aus der derzeit großen Zahl von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, für die die Stadt Wohnraum zur Verfügung stellen muss.

Die Darstellung als Wohnbaufläche ist geeignet, entsprechende Nutzungen zu realisieren. Sie nimmt keine Zuweisungen einzelner Nutzergruppen vor, so dass auch Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge oder Asylbegehrende geschaffen werden können.

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

4 Inhalte der Planänderung

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

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

Nachrichtliche Übernahmen

- **Bodenschätze –** Der Änderungsbereich liegt innerhalb des **Erlaubnisfeldes „Dümmersee-Uchte"** für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energie Germany GmbH & Co. KG.
- **Flurbereinigung** – Der Änderungsbereich liegt im Flurbereinigungsgebiet „Diepholz-Südwest".
- **Fliegerhorst Diepholz** – Der Änderungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von

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

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie-, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- **Altlasten** - Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.
- **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Rechtsgrundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Flächen der 25. Änderung des Flächennutzungsplans	Größe
Wohnbaufläche	68.200 m²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
13.07.2015	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
30.03.2016 - 02.05.2016	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
27.04.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
27.12.2016-27.01.2017	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
27.12.2016-27.01.2017	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Feststellungsbeschluss	
	Genehmigung durch Landkreis	§ 6 (1) BauGB
	Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 (5) BauGB

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Dr. Schneider / Planverfasser
Stadt Diepholz, den	**Dr. Schulze / Bürgermeister**

B UMWELTBERICHT

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

Der vorliegende Umweltbericht gilt zugleich für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch für den Bebauungsplan Nr. 58 (Parallelverfahren) infolge der annähernd identischen Plangebiete. Einzig der Bereich der *Graftlage* (Flurstück 152/6, Gemarkung Diepholz, Flur 36) ist nicht Teil der Flächennutzungsplanänderung, da dieser bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

1 Einleitung

Kurzdarstellung Inhalte und Ziele

Mit der im Parallelverfahren verlaufenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Willenberger Masch" und der 25. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Stadt Diepholz das Ziel, durch die Umwidmung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen der Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken zu entsprechen. Angrenzend an die bestehenden Wohngebiete *C.-F.-Müller-Straße / Zwickerstraße / Samenfeldstraße* und *Graftlage / Werrastraße / Alte Poststraße* sollen im Süden der Stadt etwa 70-75 neue Wohngrundstücke für Einzel-, Doppel und Reihenhäuser entstehen. Hierzu werden allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die GRZ wird je nach Baufeld mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt.

Umweltziele

Abb. 1 Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen

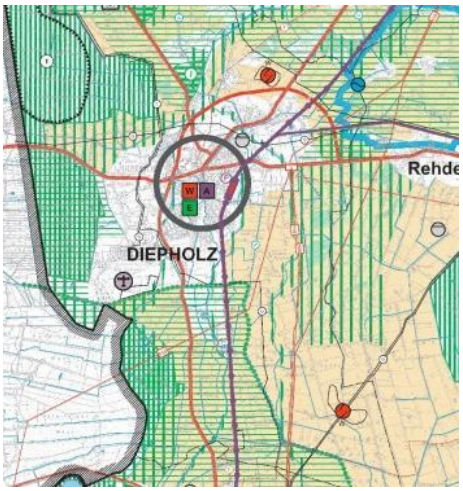
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

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

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wurde hinsichtlich nachfolgender Fachplanungen überprüft. Eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von Nationalparken, Naturdenkmalen, Wallhecken, geschützten Landschaftsbestandteilen, internationalen Schutzgebieten und weiteren raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt, da sie im Plangebiet und angrenzend im näheren Umkreis nicht vorhanden sind.

Abb. 2 Prüfung der planerischen und naturschutzfachlich übergeordneten Vorgaben und deren Lage zum Plangebiet „Willenberger Masch"

Fachplanung	Schutzbereich	Definition	Schutzzweck	Lage Im Gebiet / außerhalb (Himmelsrichtung)	
Land Niedersachsen					
Natura 2000	FFH-Gebiet	3315-331 Diepholzer Moor	Durch Torfabbau nur wenig verändertes, wiedervernässtes Hochmoor. Moorheide mit Übergängen zu lebendem Hochmoor, Torfmoos-Schwingrasen, Wollgras-Bestände, randlich mit Birke und Gagel verbuschte Pfeifengras-Stadien sowie junger Moorbirken-Wald.	Nein	W 1,9 km
	EU-Vogelschutz-gebiet	DE 3415-401 Dümmer		Nein	S 2,2 km
		DE 3418-401 Diepholzer Moorniederung		Nein	SO 6,2 km
Naturschutz-programme	Nds. Moor-schutzprogramm	Diepholzer Moor	Hochmoor	Nein	W 1,9 km
	Fließgewässer-schutzsystem	Hunte	Fließgewässer	Nein	W 0,4 km
Naturschutzrecht-lich besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft	Naturschutzgebiet (NSG)	NSG HA 00220 Aschener Moor / Heeder Moor — Entwurf RROP 2015 nur noch 2,2 km Abstand	wildwachsende Pflanzen des Hochmoores und Vogelarten	Nein	N 3,1 km
		NSG HA 00148 Diepholzer Moor	moortypische Biotoptypen/ feuchtes und nasses Grünland	Nein	W 1,9 km
		NSG HA 00204 Huntebruch und Huntebruchwiesen	Feuchtgrünlandtypen und Erlen-Bruchwald	Nein	S 2,2 km
		NSG HA 00062 Rehdener Geestmoor	Regenerationspool Pflanzen- und Tierarten des Hochmoores	Nein	SO 6,2 km
	Landschafts-schutzgebiet (LSG)	LSG DH 00042 Wetscher Fladder und Vossen Neufeld		Nein	O 2,9 km
		LSG DH 00019 Diepholzer Moor/ LSG VEC 00076 Haverbecker Moor		Nein	SW 2,7 km
Landkreis Diepholz					
Wasserschutz-gebiete	Wasserschutzgebiet	Trinkwassergewinnungsgebiet/ Trinkwasserschutzgebiet St. Hülfe (WSG) Schutzzone III A	Trinkwasser	Nein	NO 4,6 km
	Vorranggebiet Natur + Landschaft	Am Steinfelder Moor			W2,0 km
	Vorranggebiet Natur + Landschaft	Huntebruch und Huntebruchwie-sen			S 2,3 km
	Vorsorgegebiet Natur + Landschaft	Hunte — entfällt im Entwurf RROP 2015			W 0,4 km
	Vorsorgegebiet Natur + Landschaft	Strothe — entfällt im Entwurf RROP 2015			O 0,8 km
	Vorsorgegebiet Erholung	Am Steinfelder Moor			W 1,3 km
	Vorsorgegebiet Erholung	Hemtewede			S 1,1 km
	Vorsorgegebiet Landwirtschaft	Hemtewede			S 1,0 km
	Vorsorgegebiet Landwirtschaft	Heeder / Fladdermannsbusch			O 0,8 km
Stadt Diepholz					
Kompensations-flächen	An der Beeke				NW 3,1 km
	An der Lohne				SO 1,3 km

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 oder 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).

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz[9] wie auch die Kartierung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche[10] verzeichnet für das Plangebiet keine Biotope.

Im Landschaftsplan der Stadt ist das Plangebiet als Obstwiese dargestellt, was jedoch nicht der realen Nutzung entspricht. Ob eine entsprechende Nutzung zu Zeiten der Erstellung des Landschaftsplans (1992) bestand, ist nicht nachvollziehbar.

Auswirkungen

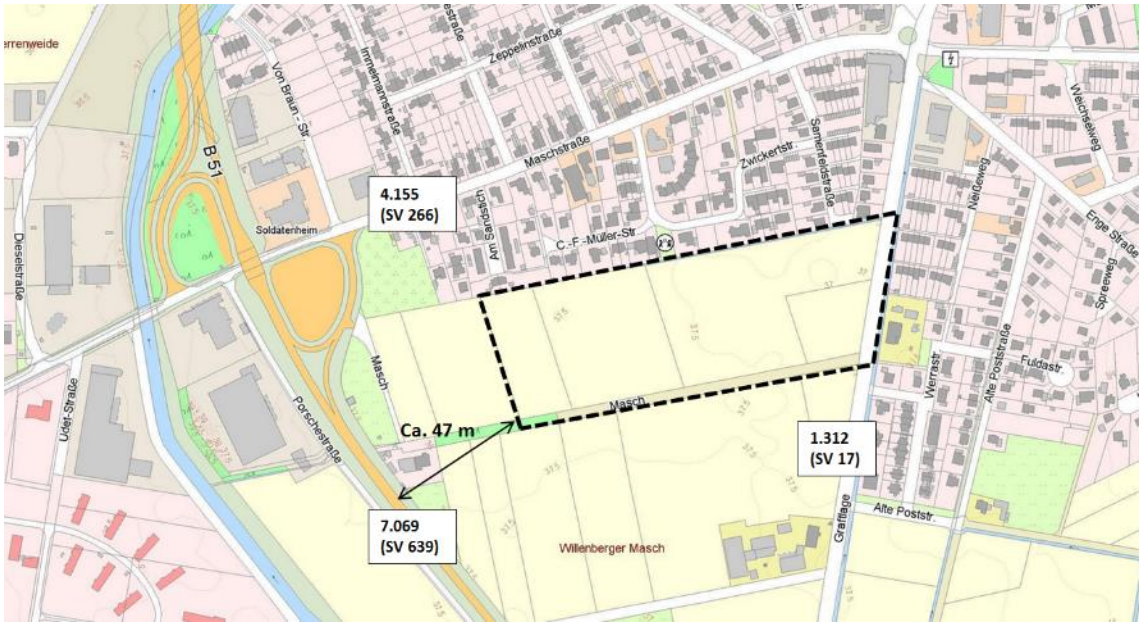
Aussagen der Fachpläne stehen der Planung nicht entgegen. Durch die Planung werden keine geschützten Gebiete oder Strukturen beeinträchtigt oder gefährdet.

2.1 Schutzgut Mensch

Immissionen – Verkehrslärm

Westlich des Plangebiets verläuft in einer Entfernung von rd. 50 m (Fahrbahnrand) die Bundesstraße 51. Sie wird in diesem Bereich erhöht geführt, zulässig ist eine maximale Geschwindigkeit von 100 km/h.

Abb. 3 Abstand des Plangebietes zur Bundesstraße 51 und Verkehrsmengen in der Umgebung



Etwa drei Kilometer südlich des Plangebiets existiert an der Bundesstraße 51 eine automatische Verkehrszählstelle. Für 2014 werden hier 7.069 Kfz/Tag verzeichnet, bei einem Schwerlastanteil von 9 % (639)[11]. Da zwischen dem Messpunkt und dem Plangebiet nur wenige Abfahrtsmöglichkeiten bestehen, kann angenommen werden, dass diese Werte in unveränderter Höhe auch hier gültig sind.

Die östlich gelegene Straße *Graftlage* verzeichnet rd. 1.312 Kfz/Tag, bei einem geringfügigen Schwerlastanteil von 1,3 % (17). Die nördlich gelegene *Maschstraße* wird von 4.155 Kfz/Tag frequentiert, bei einem Schwerlastanteil von rd. 6,4 % (266)[12].

[9] Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 1: Arten und Biotope, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008
[10] NLWKN 2009
[11] Bundesanstalt für Straßenwesen (BAST)- Automatische Zählstellen auf Autobahnen und Bundesstraße, 2014, Zählstelle Nr. 3361 / B 51
[12] Verkehrstechnische Untersuchung, Stadt Diepholz 2009, Tabelle 1 Verkehrsmengen am Kernstadtrand, Quelle Verkehrszählung vom 28.04.2009

Abb. 4 Blick auf die erhöht geführte Bundesstraße 51 aus Richtung des Plangebietes



Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der obigen Verkehrszahlen sind die zu erwartenden Schallimmissionspegel für das Plangebiet überschlägig berechnet worden. Es wurden nachfolgende Parameter für die Berechnung angesetzt (Programm Immi, Wölfel, Version 2014). Die Berechnungen erfolgen auf Annahme freier Schallausbreitung.

Abb. 5 Parameter für die Berechnung

B 51 - Durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) 2014 - Kfz / 24 h Lkw-Schwerlastanteil (absolut 639 / 24h) p)	7.069 9,0 %
Zubringer - Durchschnittliches tägl. Verkehrsaufkommen (DTV) Schätzung 20 % - Kfz / 24 h	1.400
Maschstraße - Durchschnittliches tägl. Verkehrsaufkommen (DTV) 2009 - Kfz / 24 h Lkw-Schwerlastanteil (absolut 266 / 24h) p)	4.155 6,4 %
Graftlage - Durchschnittliches tägl. Verkehrsaufkommen (DTV) 2009 - Kfz / 24 h Lkw-Schwerlastanteil (absolut 17 / 24h) p)	1.312 1,3 %
Zulässige Höchstgeschwindigkeiten (v) -Pkw / Lkw	80 / 100 km/h (B 51) 50 km/h (Stadtstraßen)
Art der Fahrbahnoberflächen	Nicht geriffelter Gussasphalt
Bundesstraße erhöht über Gelände, Steigung 3 %	Ca. 10 m ansonsten eben
Sonstige Zuschläge z.B. für erhöhte Störwirkung durch Kreuzungen, Lichtzeichen	keine
Angenommener Regelquerschnitt Bundesstraße	RQ -10,5[13]
Angenommener Regelquerschnitt Maschstraße	RQ - 9,5[14]
Angenommener Regelquerschnitt Graftlage	RQ - 7,5[15]

Für die Bewertung der Rechenergebnisse wurde die DIN 18 005 als Bewertungsgrundlage herangezogen, die Orientierungswerte für zulässige Belastungen bietet. Zugrunde gelegt wurde für das gesamte Plangebiet der Schutzanspruch, den Bewohner innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) erwarten können. Für ankommende Verkehrsgeräusche gelten nachfolgende Orientierungswerte. Sie sollen nicht überschritten werden.

Abb. 6 Orientierungswerte für ankommende Verkehrsgeräusche gemäß DIN 18005

Art der zu schützenden	Orientierungswerte in dB (A)

[13] In diesem Regelquerschnitt von Bundesstraßen können bis zu 20.000 Fahrzeuge am Tag abgewickelt werden. Die Breite der befestigten Fläche beträgt 7,5 m.

[14] In diesem Regelquerschnitt von Landesstraßen können bis zu 15.000 Fahrzeuge am Tag abgewickelt werden, davon 300 Lkw pro Tag. Die Breite der befestigten Fläche beträgt 6,5 m.

[15] In diesem Regelquerschnitt von Stadtstraße können bis zu 3.000 Fahrzeuge am Tag abgewickelt werden, davon 60 Lkw pro Tag. Die Breite der befestigten Fläche beträgt 5,5 m.

Nutzung	Tags (6 h – 22 h)	Nachts (22 h – 6 h)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45
Mischgebiete (MI)	60	50

Die Berechnung zeigt, dass am nächstgelegenen Punkt des Plangebietes bei freier Schallausbreitung und unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrsbelastungen Immissionspegel tagsüber von maximal 51 dB(A) und in den Nachtzeiten Immissionspegel von maximal 43 dB(A) zu erwarten sind.

Abb. 7 Rasterberechnung (Isoflächen) der Tagwerte im geplanten Baugebiet Willenberger Masch (6h – 22 h)

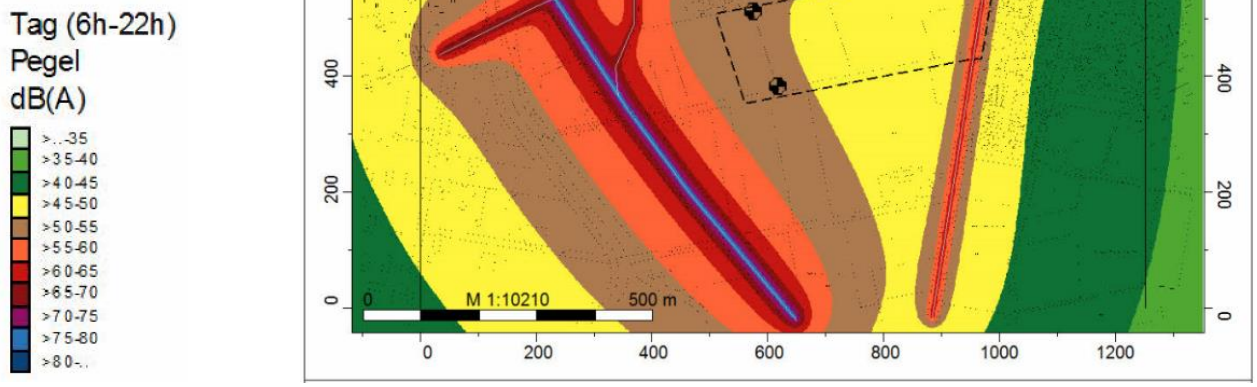
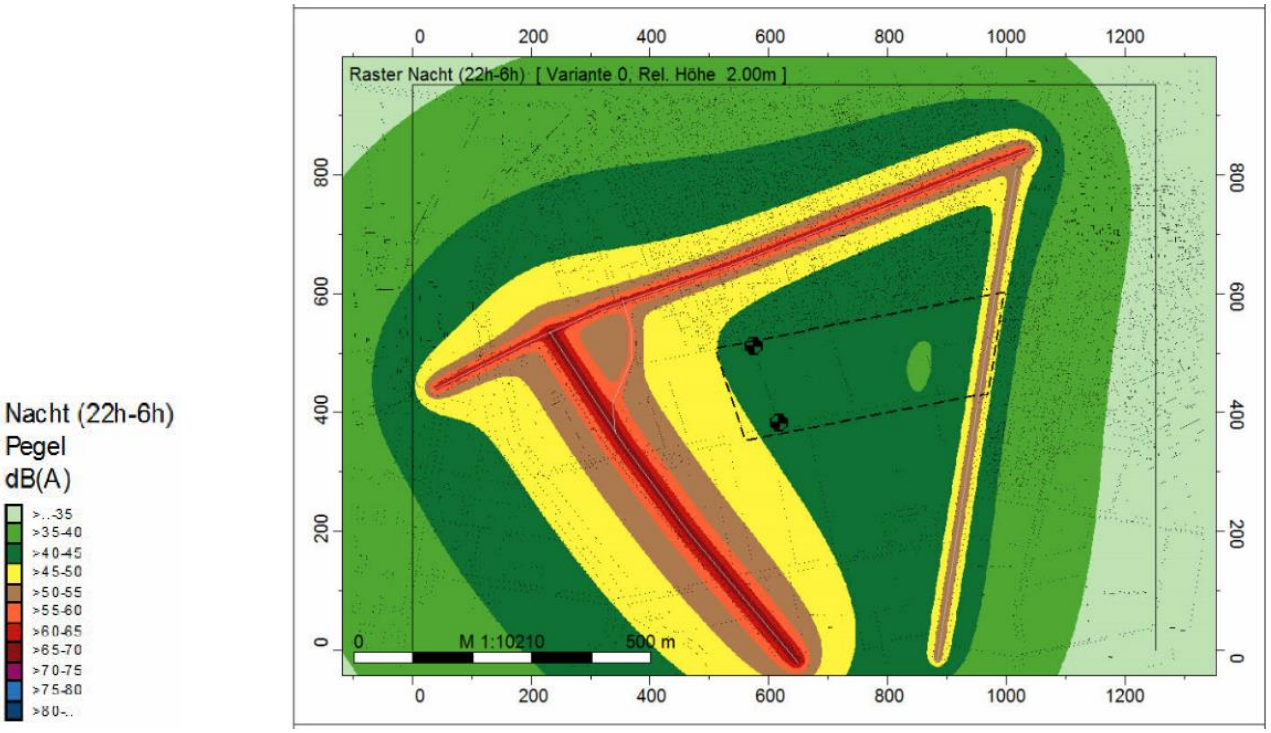


Abb. 8 Rasterberechnung (Isoflächen) der Nachtwerte im geplanten Baugebiet Willenberger Masch (22 h – 6 h)



Damit werden die zugrunde zu legenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete unterschritten. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm der umliegenden Straßen, insbesondere der

westlich gelegen Bundesstraße 51, entstehen somit nicht. Gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sind sichergestellt.

Immissionen – Fluglärm

Westlich des Plangebiets befindet sich der Fliegerhorst Diepholz, ein durch die Bundeswehr genutzter Flugplatz. Da es sich um eine militärische Einrichtung handelt, liegen keine detaillierten Auskünfte über Anzahl und Häufigkeit von Flugbewegungen vor. Es können Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb auftreten. Jedoch befindet sich das Plangebiet nicht unmittelbar in der Ein- und Ausflugsschneise der Anlage. Mehrere benachbarte Wohngebiete, die überwiegend langjährig bestehen, sind nicht in einer solchen Weise durch den Flugbetrieb betroffen, als dass es hier zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt. Zudem wird die militärische Nutzung nach aktuellem Kenntnisstand bis zum Jahr 2023 eingestellt.

Eine Beeinträchtigung zukünftiger Anwohner durch Immissionen aus dem Flugbetrieb ist grundsätzlich möglich, jedoch aufgrund der bekannten Bestandssituation nicht in einem erheblichen Umfang zu erwarten. Insbesondere in Hinblick auf die wahrscheinlich zeitnah erfolgende Standortaufgabe sind daher keine Hindernisgründe für die Planung zu erkennen.

Zusammenfassung

Im Umfeld des Plangebiets finden sich mit der B51 und dem Fliegerhorst Diepholz mehrere potentielle Emissionsquellen, von denen jedoch nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen oder das Plangebiet wesentlich störenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Planung selbst weist ausschließlich Wohngebiets- und öffentliche Grünflächen aus. Zusätzliche Emissionsquellen werden hierdurch nicht geschaffen bzw. liegen deutlich unterhalb der Grenze der Erheblichkeit.

Es sind daher durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch zu erwarten.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Tiere

Vögel – Hinsichtlich der vorzufindenden Habitatstrukturen ist für das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für die Avifauna anzunehmen. 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 als geschützt. Insbesondere die Strauch-Baum-Hecke entlang der *Graftlage* im östlichen Plangebiet, die Strauchstrukturen entlang des südlich der *Masch* verlaufenden, trocken gefallenen Grabens sowie die umliegenden Hausgärten können Funktionen als Brut- und Nahrungshabitate für Vogelarten haben.

Hinweise darauf, dass das Plangebiet als Habitat besonders geschützter Vogelarten dient, liegen nicht vor. Es ist weder Teil eines EU-Vogelschutzgebiets, noch benennt das Niedersächsischen Vogelarten-Erfassungsprogramms die Flächen als von besonderer Bedeutung.

Fledermäuse – Altbaumbestände oder andere potentiell besonders geeigneten Lebensstätten finden sich innerhalb des Plangebiets nicht. Bedeutende Jagdgebiete oder Flugschneisen sind im Plangebiet nicht bekannt. Grundsätzlich stellen alle Gehölzstrukturen, die alte Bäume mit Spalten und Höhlen aufweisen, artenschutzrechtlich relevante Lebensräume für Fledermäuse dar. Die Baumbestände entlang der östlich gelegenen *Graftlage* sowie der umliegenden Ackersäume und Hausgärten bleiben erhalten. Einzig im Einmündungsbereich der Planstraße A in die *Graftlage* werden räumlich begrenzte Eingriffe in die ausgebildete Strauch-Baum-Hecke notwendig.

Amphibien und Libellen – Die umliegenden Gräben können als Habitate für geschützte Amphibien und Libellen dienen, wenngleich das Vorhandensein besonders geschützter Arten nicht bekannt ist. Die Grabenstrukturen werden gemäß des Oberflächenentwässerungskonzepts zwar teilweise als offene Gräben erhalten, dabei jedoch teilweise komplett überformt und neu angelegt (nördlicher Bereich). Im Süden des Plangebiets wird die Verrohrung des Grabens im Zuge des Ausbaus der Straße *Masch* vorgesehen. Der östliche Grabenabschnitt, parallel zur Graftlage, bleibt als offener Graben erhalten. Ein Gewässerrandstreifen bleibt erhalten. Wenngleich die Funktion der Ableitung des Wassers in die Hunte hierdurch nicht beeinträchtigt wird, bedeutet dies die teilweise Zerstörung oder Überformung des bestehenden Grabens.

Auswirkungen

Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet liegen nicht vor. Das Gebiet wird zum größten Teil durch Ackerstrukturen geprägt, die zwar als Nahrungshabitat für unterschiedliche Tierarten dienen können, jedoch nur eine untergeordnete ökologische Wertigkeit aufweisen. Auch der Graben stellt eine der Oberflächenentwässerung dienende Struktur dar, die jedoch keine besonderen, gehobenen ökologischen Wertigkeiten aufweist.

Durch die unmittelbar angrenzende Siedlungsfläche und die bislang intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Vorbelastungen gegeben. Das Vorkommen von Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischer Störungen ist nicht anzunehmen.

Die Überplanung des Gebiets und die hierdurch bedingte mögliche Zerstörung einzelner Gehölzsäume sowie eines Abschnitts des Grabens stellen einen Eingriff in potentielle Habitatstrukturen insbesondere für Vögel sowie Amphibien und Libellen dar. Es können Störungen in Folge der Durchführung der Planungen, z. B. durch bau- und betriebsbedinge Lärmimmissionen, verursacht werden. Es werden jedoch auch Grünflächen (und damit potentielle Habitate) als Gewässerrand- und Räumstreifen entlang des zu erhaltenden Grabens, sowie in Form des Regenrückhaltebereichs und als Grünanlage gesichert.

Schutzgut Pflanzen

Der überwiegende Teil des Gebiets unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung.

Die westlich verlaufende Straße *Graftlage* weist an ihrer Ostseite eine Strauch-Baum-Hecke auf. Der südlich des Plangebiets verlaufende Weg *Masch* ist derzeit unbefestigt und weist an seinem südlichen Rand einen Strauchsaum in einem trockengefallenen Graben auf.

Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets verläuft ein offener, wasserführender Graben mit einem begrünten, aber durch die landwirtschaftliche Nutzung beanspruchten Uferbereich.

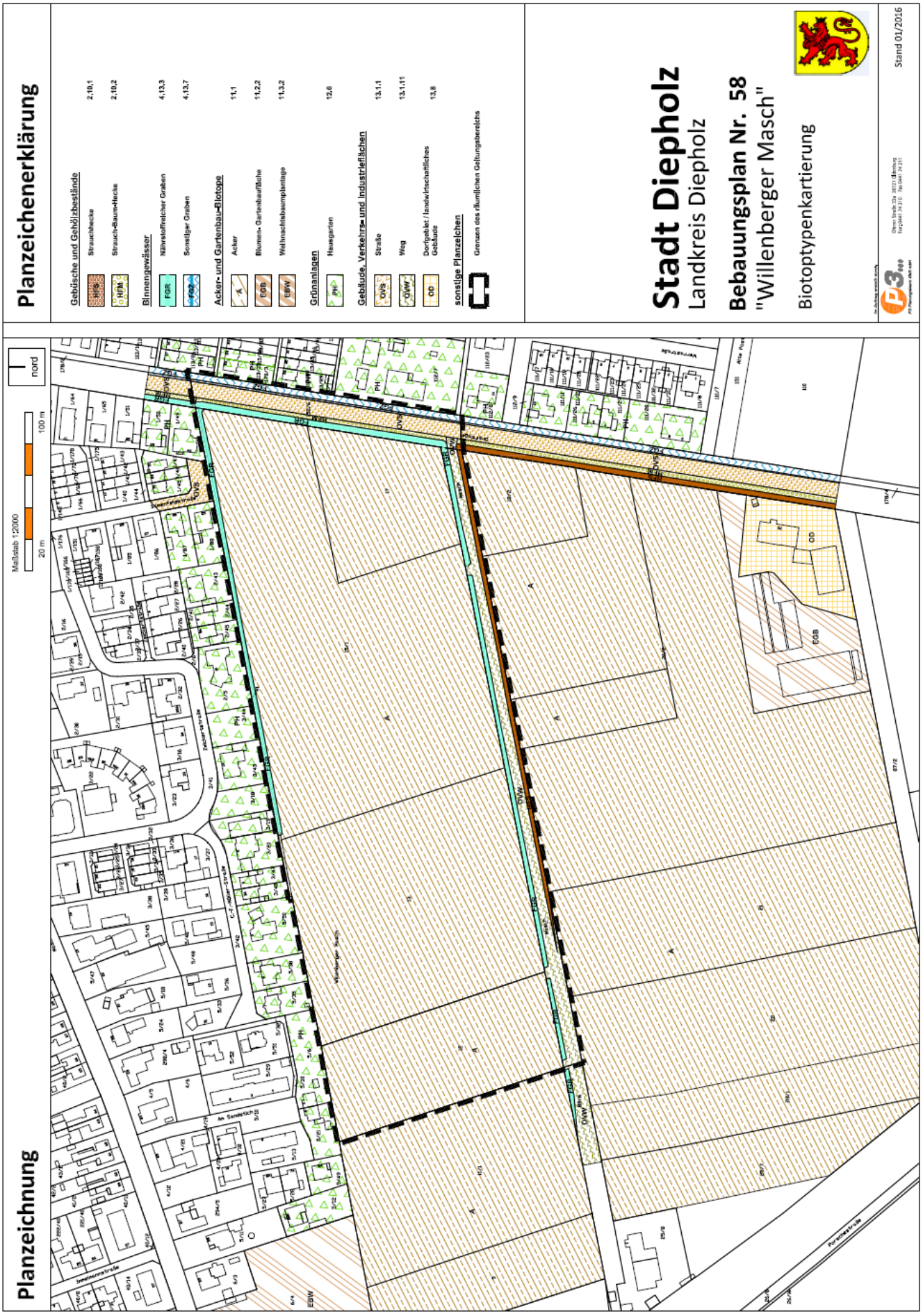
Nördlich und östlich grenzen Wohngebiete mit Hausgärten an das Plangebiet an. Im Süden finden sich landwirtschaftliche Nutzungen, auch westlich bleibt eine (räumlich eher kleine) landwirtschaftliche Fläche bestehen.

Abb. 9 Biotoptypen im Plangebiet

Landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebiets, Graben und die südlich gelegene unbefestigte Straße Masch (März 2015)	**Nördliche Plangebietsgrenze mit angrenzenden Hausgärten des Wohngebiets „Zwickertstraße“ (rechts) und offenem Graben (März 2015)**
	
Baumbestand entlang der Graftlage (Wohnbauflächen des Plangebiets links angrenzend) (März 2015)	
	

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

Abb. 10 Biotoptypenkartierung



Auswirkungen

Die Planung berührt hauptsächlich Ackerbiotope, auf denen ein Wohngebiet entstehen soll. In Folge dessen ist mit Versiegelungen und Bebauung zu rechnen (GRZ 0,3-0,4), jedoch auch mit dem Entstehen von Hausgärten, öffentlichen Grünflächen, gewässerbegleitenden Grünsäumen und straßenbegleitendem Grün.

Zur Herstellung der Erschließung ist ein Eingriff in die Baum-Strauch-Hecke entlang der *Graftlage* erforderlich. Ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 57 gesicherten Strukturen wird hierbei zur Herstellung der Erschließung zerstört. Dabei handelt es sich jedoch ausschließlich um einen punktuellen Eingriff, ohne den eine Anbindung des Plangebiets an die Verkehrsfläche nicht möglich wäre. Negative Auswirkungen auf die verbleibenden Strukturen sind nicht zu erwarten. Eine weitere Strauchhecke im Süden des Plangebiets wird hingegen durch die Überplanung der dortigen Grabenstrukturen voraussichtlich zerstört.

Die umlaufenden nördlichen und östlichen Grabenstrukturen werden durch ihre Aufnahme in den Bebauungsplan gesichert. Im Falle des östlichen Grabens wird durch die zusätzliche Festsetzung von öffentlichen Grünflächen entlang des Gewässers zum einen die Zugänglichkeit für Bewirtschaftungsvorgänge sichergestellt, zum anderen auch ein gewässerbegleitender Grünstreifen erhalten, der einen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten darstellen kann. Der nördliche Grabenabschnitt hingegen wird als Teil des Regenrückhaltebereichs festgesetzt und zur Umsetzung der Oberflächenentwässerungsmaßnahmen ausgebaut. Hierbei wird der Abschnitt unter anderem abgedichtet, was eine vollständige Überformung erforderlich macht. Der Graben im Süden des Plangebiets wird zukünftig verrohrt geführt und daher in Folge der Baumaßnahmen als potentieller Lebensraum zerstört.

Im Gegensatz zur bisherigen Ackernutzung, die bis fast an die Gräben heranreichte, können punktuell auch Verbesserungen der ökologischen Qualitäten der Oberflächenentwässerung eintreten. Mit dem Erhalt von Räumstreifen sowie einer möglichst naturnahen Gestaltung der Regenrückhaltebecken können neue Habitate und Lebensräume geschaffen werden. Zudem wird der Eintrag von Stoffen aus der landwirtschaftlichen Nutzung in die Gewässer deutlich minimiert; weitere Maßnahmen der Vorbehandlung des Oberflächenwassers (z. B. Absetzbecken) können vorgesehen werden.

Weitere Grünflächen werden innerhalb des Plangebiets (Fuß- und Radwegebegleitende Grünfläche, Spielplatz) sowie an dessen westlichem Rand als Regenrückhaltebecken angelegt, was den Eingriff minimiert. Auch durch das Entstehen vielfältiger Hausgärten ist eine neue ökologische Qualität des Gebiets zu erwarten. Per textlicher Festsetzung ist zudem in jedem Hausgarten ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum anzupflanzen, was die in Folge der Planung zu erwartende ökologische Qualität weiter steigert.

Artenschutz

Im Plangebiet ist ein Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt. Infolge der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzungen sind sie auch nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sind damit nicht gegeben. Im Umfeld des Plangebietes finden sich neben den Strukturen der angrenzenden Bebauung und Verkehrswegen sowie der Ackerflächen und Gräben keine bedeutsamen Biotopstrukturen.

Auswirkungen

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände des BNatSchG berührt werden: Es dürfen keine geschützten Tiere verletzt oder getötet werden (Tötungsverbot, § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), es dürfen keine geschützten Tiere während der Brut-, Ruhe und, Wanderzeiten erheblich gestört werden (Störungsverbot, § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und es dürfen durch die Planung auch keine Lebensräume geschützter Arten zerstört werden (Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3, Nr. 4 BNatSchG). Auch wenn das Gebiet vollständig überformt wird und damit einzelne Lebensräume und Habitate beeinträchtigt werden können, schafft die Planung vergleichbare neue Lebensräume. Der Verlust von Nahrungshabitaten durch Überbauung der Ackerfläche kann in der unmittelbar angrenzenden weiträumigen Agrarlandschaft mit zahlreichen ähnlichen Habitaten ausgeglichen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Ausgleich und Ersatz

Das nach Wertpunkten entstehende Defizit (siehe Kap. 3.1) beträgt – trotz der berücksichtigten Minimierungsmaßnahmen - etwa 33.280 Wertpunkte. Diese können durch die Stadt an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Die Kompensationsmaßnahmen für den B-Plan „Willenberger Masch" sollen im Kompensationsflächenpool „Südlich Eggers-Brücke" im Süden des Stadtgebiets (ca. 3,4 km südlich des Plangebiets) umgesetzt werden (siehe hierzu vertiefend Kapitel 3.1).

2.3 Schutzgut Boden

Relief

Das Gebiet ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe von 37,0 – 37,5 m ü. NN.

Dem Plangebiet wird eine gute Eignung für die Nutzung von Erdwärmekollektoren zugesprochen[16].

Boden

Der Bodentyp des überwiegenden Teils des Planungsgebiets wird als Gley-Podsol angegeben, am östlichen Rand des Gebiets als Gley[17]. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet[18]. Für eine Tiefe von 0 bis 1 Meter wird die Bodenklasse 3 festgestellt, es handelt sich demnach um leicht lösbare Bodenarten[19]. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz spricht dem Boden eine „beeinträchtigte/gefährdete Funktionsfähigkeit" zu und weist ein hohes bis sehr hohes Winderosionsrisiko aus[20].

Für das Plangebiet wurden Untersuchungen der Boden- und Grundwasserverhältnisse durchgeführt[21]. Die 0,25 m bis 045 m mächtige obere Mutterbodenschicht ist nicht tragfähig und muss vor Beginn von Baumaßnahmen abgeschoben werden. Darunter stehen Fein- bis Mittelsande mit vorwiegend mitteldichter Lagerung und Geschiebelehme mit weich bis steifer bzw. steifer Konsistenz an. Diese Böden sind als Baugrund grundsätzlich geeignet.

Rohstoffe

Rohstoffvorkommen sowie Erdöl- oder Erdgaslagerstätten liegen nicht im Plangebiet[22].

Das Plangebiet liegt, wie weite Teile der Umgebung, im Erlaubnisfeld Dümmersee-Uchte (Flächennummer 1622). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe, der aktuelle Rechtsinhaber (Laufzeit bis zum 31.12.2018) ist die Vermilion Energie Germany GmbH & Co. KG[23].

Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor. Sie sind infolge der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten.

Rüstungsaltlasten

Eine durch den LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) durchgeführte Luftbildauswertung[24] ergab keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs.

Auswirkungen

Durch die Planung werden das Überbauen der Flächen und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens ermöglicht. Es können Verkehrsflächen, Gebäude, gepflasterte Zufahrtsbereiche usw. entstehen, die gegenüber dem jetzigen, unbebauten und offenen Charakter eine deutliche Veränderung darstellen.

Die Bodenverhältnisse sind für eine Bebauung geeignet. Die oberste Mutterbodenschicht muss jedoch abgetragen werden, da diese Bodenart keine Tragfähigkeit für Bauvorhaben aufweist.

Infolge der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Durch die zulässige Versiegelung von bis zu 30 %-40 % der Grundstücksflächen sowie eine hinzuzurechnende zulässige Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert hiervon werden die natürlichen Funktionen des bislang unversiegelten Areals deutlich eingeschränkt.

---

16 Ingenieurgeologische Übersichtskarte Geothermie, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS
17 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen
18 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen
19 Ingenieurgeologische Übersichtskarte Bodenklassen nach DIN 18300, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS
20 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 3a: Boden, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008
21 Ingenieurgeologie Dr. Lübbe: Projekt 028-15-4 B-Plan Nr. 58 „Willenberger Masch", 49356 Diepholz, 23.05.2016
22 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25:000, Rohstoffsicherung; Erdgas- und Erdöllagerstätten Geodatenzentrum Hannover, NIBIS
23 Bodenschätze: Erlaubnisse, LEBG Niedersachsen 2008, Stand 08/2016
24 LGLN, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der Luftbildauswertung, Projekt / Lageort: Diepholz-Süd, Masch

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Mit einer Höhe von 35 m bis 37,5 m liegt die Grundwasseroberfläche nur knapp unter der Geländeoberfläche[25]; bei einer Untersuchung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse im Mai 2016 wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 0,63 und 1,31 m unter Geländeoberkante gelotet[26]. Die Schutzbedürftigkeit der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate variiert im Gebiet. Ein Großteil der Flächen wird mit –30 mm/a als grundwasserzehrend klassifiziert. Für den östlichen Bereich wird eine geringe Grundwasserneubildung von 37 mm/a angegeben, Teilflächen im Norden mit bis zu 145 mm/a[27]. Dennoch bezeichnet der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz[28] das Gebiet als in einer Zone mit hoher/sehr hoher Grundwasserneubildung liegend. Das Nitratauswaschungsrisiko wird als hoch bis sehr hoch angegeben[29].

Gewässer

Das Plangebiet wird auf drei Seiten von einem offenen, wasserführenden Graben umgeben, der als Gewässer III. Ordnung klassifiziert ist. Der Unterhaltungsverband Hunte ist für die Gewässerbewirtschaftung zuständig.

Westlich des Plangebiets, in etwa 450 m Entfernung verläuft die Hunte. Der das Plangebiet umfließende Graben wird westlich des Areals verrohrt und dann in diese eingeleitet.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich der Hunte oder eines weiteren Gewässers.

Oberflächenentwässerung

Durch die zu erwartende Versiegelung des Plangebiets im Zuge der Ausweisung von Wohnbauflächen (z. B. durch Erschließungsstraßen, Gebäude und Dachflächen, Stellplätze etc.) kann anfallendes Oberflächenwasser nicht wie bisher innerhalb der Flächen versickern. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung notwendig, die in Form eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen werden.

Für die Bestimmung der vorzuhaltenden Rückhaltekapazitäten wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet[30].

Die erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan am westlichen Plangebietsrand als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich festgesetzt. Da das Konzept aufzeigt, dass zur Einleitung des Oberflächenwassers in den Regenrückhaltebereich ein Ausbau des nördlichen Grabens erforderlich ist, wird auch dieser entsprechend der Vorgaben des Konzepts als Fläche für die Oberflächenentwässerung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das erstellte Oberflächenentwässerungskonzept zeigt auf, welche Maßnahmen der Regenrückhaltung erforderlich sind, um einen ordnungsgemäßen und umweltverträglichen Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser gewährleisten zu können. Der festgesetzte Regenrückhaltebereich ist ausreichend dimensioniert, um das erforderliche Stauvolumen umsetzen zu können, auch die Flächen des nördlichen Grabens sind entsprechend des vorgelegten Konzepts bemessen.

Gemäß Schreiben des Landkreises – Untere Wasserbehörde vom 02.05.2016 waren zur Berechnung der erforderlichen Rückhaltekapazitäten im Plangebiet nicht nur die neuen, zukünftig für eine Bebauung vorgesehenen Flächen zu berücksichtigen, sondern auch Flächen der umliegenden Bestandsgebiete. Bereits langjährig war vorgesehen, deren geregelte Oberflächenentwässerung an die Entwicklungen innerhalb des Plangebiets anzugliedern. Bislang erfolgt die Ableitung des hier anfallenden Oberflächenwassers ungedrosselt über die das Plangebiet umgebenden Grabenstrukturen. Die Vorgaben wurden bei der Aufstellung des Konzepts berücksichtigt und in die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens einbezogen.

---

25 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200 000 – Grundwasserneubildung
26 Ingenieurgeologie Dr. Lübbe: Projekt 028-15-4 B-Plan Nr. 58 „Willenberger Masch", 49356 Diepholz, 23.05.2016
27 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50 000 – Grundwasserneubildung
28 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 3b: Wasser, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008
29 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 3b: Wasser, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008
30 Bebauungsplan Nr. 58 „Willenberger Masch", Oberflächenentwässerungskonzept und Schmutzwasserentsorgung, IPW, 07.09.2016

Abwasser

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt über das Kanalnetz der Stadt Diepholz, an das es im Zuge des Ausbaus der Erschließung angebunden werden kann. Das Abwasser wird in der städtischen Kläranlage gereinigt und an die Vorflut abgegeben. Es sind keine Hinweise erkennbar, die einem Anschluss des Gebiets an das bestehende Kanalnetz entgegenstehen. Relevante Auswirkungen der Planung sind nicht gegeben.

Auswirkungen

Die Planung ermöglicht die Versiegelung und Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt auf den Flächen innerhalb des Plangebiets versickern, was eine Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt.

Durch die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzept und das vorgesehene Regenrückhaltebecken wird sichergestellt, dass anfallende Wassermengen von den Grundstücks- und den Verkehrsflächen gedrosselt in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt werden. Es findet somit zwar ein Eingriff in das Schutzgut Wasser statt, der jedoch mit geeigneten Maßnahmen deutlich abgemildert werden kann. Die verbleibenden Auswirkungen sind geringfügig und werden wieder aufgelöst, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Die beabsichtigte Verrohrung des südlichen Abschnitts des Grabens geht zwar mit der Zerstörung der bisherigen Grabenfläche einher, wird jedoch aus wasserwirtschaftlicher Sicht gleichwertig ersetzt. Die Maßnahme dient der besseren Erschließbarkeit der südlichen Grundstücke. Hierdurch wird verhindert, dass jedes Grundstück einzeln über eine Querung erschlossen werden muss. Die technische Funktion des Ableitens von Wasser in Richtung des geplanten Regenrückhaltebeckens beziehungsweise der Hunte wird hierdurch nicht gefährdet.

Negative Auswirkungen auf umliegende Gewässer sind aufgrund der Planung und den daraus hervorgehenden Maßnahmen im Plangebiet sowie der Entfernung nicht zu erwarten. Einträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung in das Gewässer sind im Bereich des Plangebiets nicht länger zu erwarten. Über Maßnahmen der Vorbehandlung, wie z. B. Absetzbecken, kann sichergestellt werden, dass das Wasser eine für die Einleitung gute Qualität aufweist. Durch die geforderte Berücksichtigung der umliegenden Flächen kann die Oberflächenentwässerung des gesamten Bereichs zusätzlich verbessert werden. Die bislang ungedrosselt eingeleiteten Zuflussmengen werden bei der Dimensionierung des Beckens berücksichtigt.

2.5 Schutzgüter Luft und Klima

Großklima

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beschreibt das Großklima als am Übergangsbereich zwischen dem eher kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales und dem eher atlantisch geprägten Klima der Diepholzer Moorniederung liegend. Es weist eine maritime Prägung mit milden Wintern und geringen Jahresniederschlägen auf. Die Moore und ihre nähere Umgebung werden besonders durch lokalklimatische Effekte geprägt (Spät- und Frühfrostgefährdung, Nebelbildung). Die Hauptwindrichtung ist West[31].

Kleinklima

Das Plangebiet nimmt eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion für den Siedlungsbereich der Stadt Diepholz ein und trägt zur Kaltluftproduktion bei. Die westlich verlaufende B 51 wird als Hindernis für den thermischen Luftaustausch beschrieben[32].

Auswirkungen

Durch die Planung wird der Siedlungsrand der Stadt Diepholz nach Süden verschoben, die bislang offene, landwirtschaftlich genutzte Fläche wird selbst klimawirksam.

Durch die Planung sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Durch die Bebauung der Fläche können sich für die nördlich angrenzenden Wohngebiete lokalklimatische Veränderungen einstellen, wie sie auch innerhalb des Plangebiets selbst zu erwarten sind. Auf den versiegelten Flächen ist z. B. teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt jedoch nicht vor. Auch weiterhin stehen in

[31] Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Kapitel 3.5: Klima/Luft, 2008
[32] Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 14: Lokalklimatische Situation in Diepholz, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

ausreichendem Maß Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der durch den Siedlungskörper verursachten Klimaeffekte zur Verfügung. Wichtige Durchlüftungsschneisen der Stadt werden nicht überplant.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Übergeordnete Landschafts-einheiten

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Haupteinheit der Diepholzer Moorniederung zugeordnet. Es liegt an der Grenze der Landschaftseinheiten „Dümmer Moorniederung" (westlich) und „Diepholzer und Wagenfelder Talsandplatten" (östlich)[33].

Gemäß des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Diepholz[34] weist das Landschaftsbild an dieser Stelle keine sehr hohe oder hohe Bedeutung auf.

Nördlich und östlich schließen bestehende Siedlungsstrukturen an das Plangebiet an; im Süden öffnet sich die Landschaft und ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Ein einzelner Gartenbaubetrieb liegt in etwa 170 m südlicher Richtung, eine gewerbliche Nutzung in etwa 500 m. Damit weist die Nachbarschaft des Plangebiets eine Vorbelastung durch Wohnbebauung, Hausgärten und den weiteren daran anschließenden Strukturen auf.

Das Gebiet ist eben und liegt auf einer Höhe von 37,0 – 37,5 m ü. NN. Die westlich des Areals befindliche *Bundesstraße 51* verläuft erhöht.

Die zukünftige Wohnbaufläche umschließend und straßenbegleitend zur *Graftlage* sind offene, wasserführende Gräben angelegt, die als charakteristisch für das Umfeld bezeichnet werden können. Entlang der Graftlage sind zudem durch Baum- und Strauchreihen alleeartige Strukturen vorhanden.

Auswirkungen

Durch die Planung wird der Siedlungsrand der Stadt in Richtung Süden verschoben. Unmittelbar an den bisherigen Übergang zwischen Siedlungsraum und Umland, den südlichen Grundstücksgrenzen des Wohngebiets *Zwickertstraße*, angrenzend, soll ein neues Wohngebiet entstehen. Neue Grenze zwischen der Stadt und der weitengehend offenen Landschaft wird damit der Verlauf der Straße *Masch*.

Bedeutsame und prägende Elemente der Landschaft werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, dennoch stellt die zu erwartende Veränderung einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Die überplanten Flächen sind im Wesentlichen Ackerflächen, die zwar für die Region typisch sind, denen jedoch keine spezielle Bedeutung zukommt. Elemente wie die die Straße *Graftlage* säumenden Baumreihen bleiben weitgehend erhalten. Die Grabenstrukturen werden teilweise als offene wasserführende Gräben belassen und damit in ihrer Qualität für das Landschaftsbild geschützt; im Süden des Plangebiets wird der Graben jedoch zukünftig verrohrt in der Straße Masch geführt.

Zudem stellt die erhöht geführte Bundesstraße 51 im Westen bereits einen deutlichen Eingriff in das typische Landschaftsbild dar. Sie begrenzt die Sichtbeziehungen und entfaltet damit eine sowohl optische wie auch physische Barrierewirkung. Die Landschaft öffnet sich ausschließlich in Richtung Süden, ist hier jedoch durch mehrere Einzelgebäude vorbelastet. Daher ist die durch die Planung ausgelöste Beeinträchtigung als nicht erheblich zu beurteilen.

Am direktesten sind die Anwohner des Wohngebiets *Zwickertstraße* von den Veränderungen betroffen. Das langjährig bestehende Gebiet grenzte bisher direkt an den sich in Richtung Süden öffnenden Landschaftsraum an. Die Bezüge in die offene Landschaft gehen durch das Entstehen des neuen Wohngebiets für die Anwohner verloren. Durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen und Fuß- und Radwege entlang des hier verlaufenden Grabens sowie zurückspringende Baugrenzen wird ein zu dichtes Heranrücken an das Bestandswohngebiet verhindert. Der hier verlaufende Graben wird im Zuge der Herstellung einer funktionierenden Regenrückhaltung

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

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

aufgeweitet. Weiterhin wird hier ein- Fuß- und Radweg angelegt, so dass zwischen den Grundstücken jeweils mehr als 15 Meter Abstand eingehalten werden. Darüber hinaus sieht die Planung eine durch eine großzügig dimensionierte Grünfläche verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Bestandsgebiets und der Straße *Masch* vor, so dass die Erreichbarkeit des offenen Landschaftsraums gegenüber des vorherigen Zustands sogar verbessert wird.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bodendenkmale

Archäologische Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

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. 11 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	keine relevanten Auswirkungen	-
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, aber auch Ausgleichs-/Sicherungsmaßnahmen Verbesserung durch die Anbindung der umliegenden Gebiete an die geordnete Regenrückhaltung	••
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: ••• deutliche Verbesserung / •• Verbesserung / • geringe Verbesserung

3 Prognose

■ Bei Durchführung der Planung

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

■ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Boden vermutlich in weiten Teilen unversiegelt und wird in seinem jetzigen naturschutzfachlichen Wert erhalten. Nicht auszuschließen für die Umwelt ist jedoch eine auch zukünftig intensivierte sonstige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, die zu einer Minderung der vorfindlichen ökologischen Qualitäten führen könnte.

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung

Planerisches Ziel der Stadt ist die Erweiterung des Angebots an Wohnbauflächen entsprechend einer in letzter Zeit akut gestiegenen Nachfrage. Das Erfordernis einer wirtschaftlichen und zeitnahen Umsetzung ist daher in jedem Fall gegeben. Da die Stadt Eigentümerin aller überplanten Flächen ist und derzeit über keine vergleichbar geeigneten bzw. gelegenen Grundstücke verfügt, werden keine Alternativen zur Durchführung der Planung gesehen. Eine Vermeidung ist daher unter den gegebenen Umständen nicht möglich und angestrebt.

Minimierung/ Ausgleich im Gebiet

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

Abb. 12 Übersicht über die Minimierungsmaßnahmen

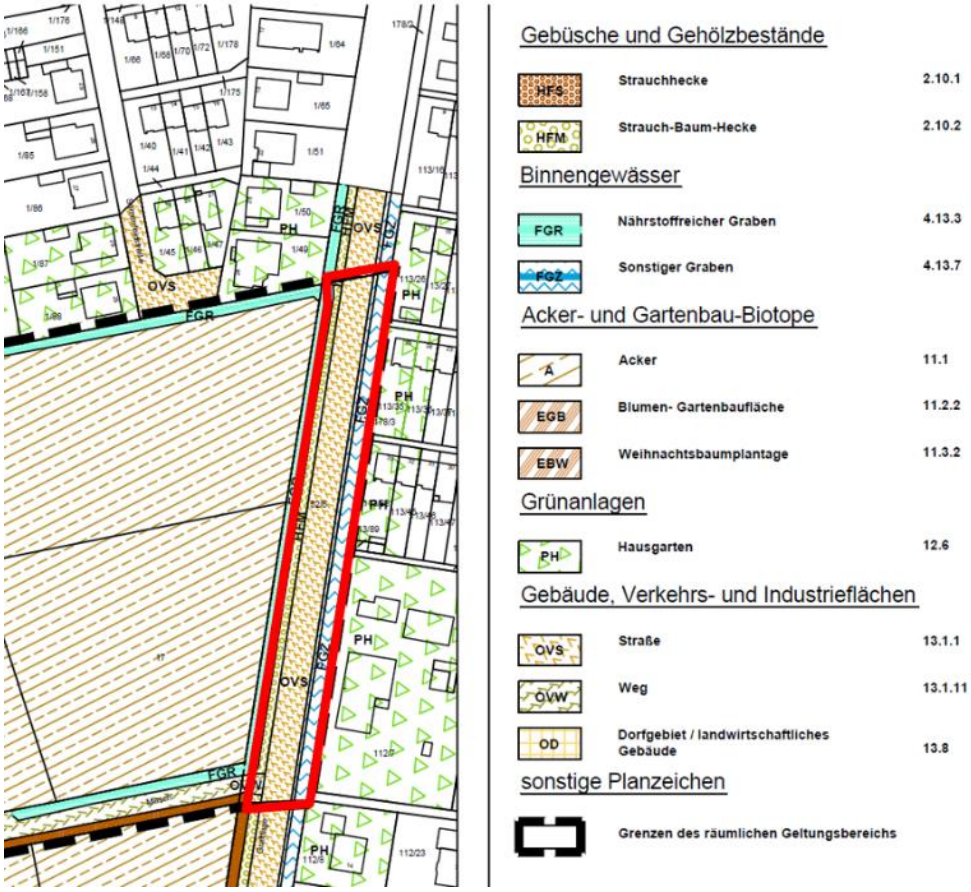
Schutzgut	Minimierungsmaßnahmen
Mensch	– keine erforderlich
Pflanzen	– Erhalt der Gewässerzüge, -ufer und -randstreifen – Begrenzung des Versiegelungsgrades – Beachtung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – Durchgrünung des Plangebietes mit Hausgärten mit Laubbäumen
Tiere	– Durchführung der Bauarbeiten ggf. außerhalb von sensiblen Brutzeiten – Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen ggf. im Zeitfenster der Baumaßnahmen – Überprüfung von Bäumen, Sträuchern usw. auf ihre Bedeutung als potentieller Lebensraum für Vögel und Fledermäuse vor Fäll-/Beschnittmaßnahmen – Überprüfung des Grabens auf seine Bedeutung als Lebensraum für Amphibien und Libellen und ggf. Umsiedlung von z. B. Amphibienlaich aus dem bestehenden in den neu zu schaffenden Graben
Boden	– Begrenzung der versiegelbaren Flächen
Wasser	– Weitgehender Erhalt der offenen Grabenstrukturen mit Uferrandbereichen – Regenrückhaltung auch umliegender Flächen (bislang ungedrosselte Einleitung)
Klima / Luft	– Keine Beschränkung für die Nutzung regenerativer Energie (z.B. Photovoltaik)
Kultur- / Sachgüter	– keine erforderlich

Externer Ausgleich und Ersatz

Trotz der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet wird die Planung ohne weitere Maßnahmen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt und zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen.

Zur Bestimmung der ökologischen Wertigkeiten vor dem geplanten Eingriff wird das Plangebiet in zwei Teilbereiche unterteilt.

Abb. 13 Abgrenzung des Teilbereichs „Graftlage" (Überplanung als Verkehrsfläche)



Der überwiegende Teil der Fläche wird dem Teilbereich 1 zugeordnet, in dem die Wertigkeiten entsprechend des Kartierschlüssels des Landes Niedersachsens den erfassten Biotoptypen zugeordnet werden.

Der Teilbereich 2 erfasst den Bereich der *Graftlage*. Der Bereich wird bislang im Bebauungsplan Nr. 57 „Graftlage / Alte Poststraße" kleinteilig als Grün- und Verkehrsfläche festgesetzt. Im Zuge dieses Planverfahrens werden diese Festsetzungen vereinfachend als Verkehrsfläche zusammengefasst. Da die Stadt Diepholz in diesem Bereich bis auf einen räumlich begrenzten Eingriff zur Herstellung der Erschließung des Plangebiets keine Veränderungen vornimmt und der Erhalt aller bestehenden Grün- und Grabenstrukturen vorgesehen ist, werden die erfassten Biotoptypen von der Ermittlung der ökologischen Wertigkeiten ausgenommen. So wird verhindert, dass ein rechnerischer Ausgleichsbedarf entsteht, der jedoch in Folge des Planvorhabens nicht auftritt.

Abb. 14 Bestand – Wertigkeiten vor geplantem Baurecht (B-Plan)

Bestand – Biotoptyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m²	Wertpunkte
Teilbereich 1: Plangebiet (westlich der Graftlage)				
Acker	A	1,0	62.700	62.700
Nährstoffreicher Graben	FGR	2,0	2.650	5.300
Strauchhecke	HFS	3,0	800	2.400
Strauch-Baum-Hecke	HFM	3,0	0	0
Straße	X	0,0	0	0
Weg	X	0,5	2.750	1.375
Summe Teilbereich 1	-	-	68.900	71.775
Teilbereich 2: „Graftlage" (Überplanung als Verkehrsfläche)				
Nährstoffreicher Graben	FGR	0,0	900	0
Strauch-Baum-Hecke	HFM	0,0	450	0
Straße	X	0,0	1.600	0
Weg	X	0,0	50	0
Summe Teilbereich 2	-	-	3.000	0
Summe Gesamt (TB 1 + 2)	-	-	71.900	71.775

Abb. 15 Planung – Wertigkeiten nach geplantem Baurecht (B-Plan)

Bestand – Biotoptyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m²	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet WA1/WA2:				
– bebaute Fläche (GRZ 0,3 + 50% Überschreitung)	X	0	12.069	0
– Hausgarten	PZA	1	14.751	14.751
Allgemeines Wohngebiet WA3:				
– bebaute Fläche (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung)	OZ	0	6.756	0
– Hausgarten	PZA	1	4.504	4.504
Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltebecken)		1	13.340	13.340
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Parkanlage)		2	2.030	4.060
Öffentliche Grünfläche (Gewässerrandstreifen)		2	410	820
Wasserfläche (Nährstoffreicher Graben)	FGR	2	510	1.020
Verkehrsfläche	X	0	14.150	0
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. (Fuß- und Radwege)	X	0	3.380	0
Summe	-	-	71.900	38.495

Abb. 16 Saldo der Bewertung vor und nach der Planung (B-Plan)

	Fläche in m²	Wertpunkte
Vor dem Eingriff	71.900	71.775
Nach dem Eingriff	71.900	38.495
Saldo	71.900	-33.280

Die angestrebte Nutzung der Fläche ermöglicht zu einem gewissen Grad die Minimierung der Eingriffsschwere sowie die Kompensation innerhalb des Plangebiets selbst, indem etwa durch die z. T. eher geringe Grundstücksversiegelung das Entstehen von großen Hausgärten anzunehmen ist, durch den Erhalt von Gewässerrandstreifen und auch durch die Herstellung von Grünflächen. Eine vollständige Kompensation kann jedoch nicht erreicht werden. Die Planung löst auf B-Plan-Ebene ein Defizit in Höhe von voraussichtlich 33.280 Wertpunkten aus.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist i. d. R. von einem höheren Kompensationsbedarf auszugehen. Da hier nur großflächige Nutzungsdarstellungen und keine kleinteiligen Festsetzungen getroffen werden, werden keine gebietsinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Der vorliegende Planfall wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt. Eine konkrete, flächenbezogene Planung liegt daher vor. Aus diesem Grund wird auf die eigenständige Ermittlung des voraussichtlichen, maximalen Kompensationsbedarfs, der sich durch die 25. Änderung des FNPs ergibt, verzichtet.

Die Stadt Diepholz verfügt über städtische Kompensationsflächenpools, in denen in Folge von Planvorhaben entstehende Defizite anteilig ausgeglichen werden können. Weiterhin besteht über die Flächenagentur im Städtequartett Diepholz, Vechta, Lohne und Damme eine weitere Möglichkeit, Wertpunkte abzulösen. Eine Zuordnung geeigneter Kompensationsmaßnahmen wird nicht im Umweltbericht, sondern als Teil der Abwägungen in der Begründung vorgenommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann in Kenntnis des ermittelten Wertdefizits begründet angenommen werden, dass eine Kompensation möglich ist und im Zuge des B-Plan-Verfahrens verbindlich festgesetzt bzw. zugeordnet wird.

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

3.2 Planungsalternativen

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) der Stadt Diepholz (2012) weist das Plangebiet neben einigen anderen Flächen als „Flächenpotential für weitere Entwicklung – Wohnen" aus. Im Süden des Stadtgebiets handelt es sich um die einzige ausgewiesene Fläche dieser Art. Im Norden wie auch im Osten der Stadt fanden in den vergangen Jahren bereits mehrere Wohngebietsentwicklungen statt (Landriede II, 2010; Fladderstraße Nord, 2013), wenngleich auch hier weitere Potentialflächen benannt werden. Allen Flächen gemein ist ihre Lage am Rand der Stadt, zumeist auf einer oder mehr Seiten an bestehende Bebauung angrenzend. Die Aufnahme in den STEP wie auch die Tatsache, dass bereits in der Vergangenheit an dieser Stelle die Entwicklung von Wohnbauflächen geplant war, dann jedoch aufgrund möglicher Konflikte mit dem nahe gelegenen Fliegerhorst Diepholz nicht realisiert werden konnten, deuten darauf hin, dass es sich um einen für Wohnnutzung geeigneten Standort handelt. Das Plangebiet ist gut an das örtliche wie auch das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, die Versorgung in der Umgebung kann gewährleistet werden. Zudem handelt es sich um städtische Flächen, was eine Realisierung der Planung auch kurzfristig erwarten lässt. Alternative Standorte, die gleichwertig oder besser für die geplante Nutzung geeignet wären, finden sich daher derzeit nicht.

4 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren und Kenntnislage

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

Maßnahmen zur Überwachung

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

5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Planvorhaben sieht die Entwicklung eines Wohngebiets (Wohnbaufläche rund 38.000 m^2) von etwa 72.000 m^2 Gesamtfläche auf einer bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche vor, die bereits durch die an zwei Seiten vorhandenen Siedlungslagen geprägt ist. Infolge der

Bebauung wird vor allem in das Schutzgut Boden eingegriffen. Für wildlebende Arten wird der Lebensraum von Arten und Lebensgemeinschaften der Ackerbiotope abgelöst durch Hausgartenbiotope. Es werden umfangreiche Maßnahmen der Oberflächenbewirtschaftung vorgesehen, für die nach Möglichkeit die bestehenden, das Plangebiet umlaufenden Gräben erhalten bzw. ausgebaut werden. Hierdurch wird das Plangebiet von Grünsäumen gefasst, die – soweit dies der Oberflächenentwässerung nicht entgegensteht – naturnah gestaltet werden können. Einheimische Gehölzpflanzungen in den Hausgärten dienen der Herstellung einer gesteigerten ökologischen Qualität und dem Entstehen neuer Lebensräume. Insgesamt verbleibende erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden über externe Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- Wird am Ende des Verfahrens ergänzt -