

Stadt Diepholz

Landkreis Diepholz

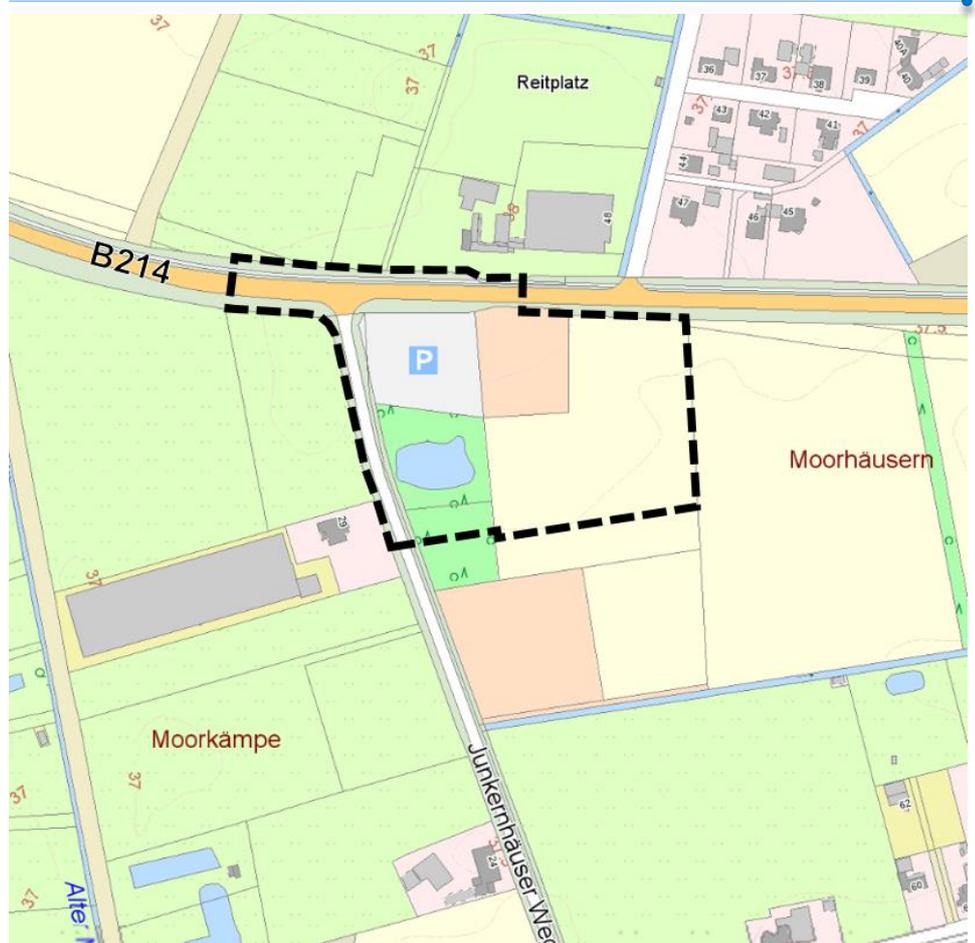


Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“

1. Änderung mit 1. Ergänzung

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 BauGB



Bildquelle: LGLN 2017

Unterlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
sowie der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 (1) BauGB)

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.....	7
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	8
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	9
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	10
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	10
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	11
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	12
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	12
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	16
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	19
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	20
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	21
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	21
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	22
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	23
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	23
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	25
5	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung.....	27
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	28
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	30
B	Umweltbericht.....	31
1	Einleitung.....	31
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	32
2.1	Schutzgut Mensch.....	32
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	34
2.3	Schutzgut Boden.....	37
2.4	Schutzgut Wasser.....	38
2.5	Schutzgüter Luft und Klima.....	40
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	40
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	41
2.8	Wechselwirkungen.....	41
2.9	Prognose.....	41
2.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	42
2.11	Planungsalternativen.....	45
3	Zusätzliche Angaben.....	46
4	Allgemeinverständliche Erklärung.....	46
C	Zusammenfassende Erklärung.....	46

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im Jahr 2016 schaffte die Stadt Diepholz mit dem Bebauungsplan Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die gewerbliche Entwicklung einer Fläche am westlichen Stadtrand. In verkehrsgünstiger Lage, unmittelbar an der *B 214* gelegen, wurden neben „typischen“ Gewerbegebietsnutzungen auch gezielt Vergnügungsstätten für allgemein zulässig erklärt, um einen Standort für diesen speziellen Nutzungstyp zu schaffen. Mit einer derzeit im Bau befindlichen Veranstaltungshalle im Süden des Gebiets setzte sich bereits eine entsprechende Nutzung um. Für die nördliche Teilfläche konnte hingegen bislang kein Nutzer gefunden werden.

Der Bebauungsplan setzt derzeit aus artenschutzrechtlichen Gründen – Schutz einer Saatkrähenkolonie – eine Altbaumgruppe zum dauerhaften Erhalt fest. Da die Lage der Bäume innerhalb des Bauteppichs jedoch auch die Überbaubarkeit der Fläche einschränkt, hat die Stadt eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeiten lassen, um zu ermitteln, welche tatsächliche Bedeutung den Bäumen für die lokale Saatkrähenpopulation zukommt. Die Untersuchung ergab, dass bei Einhaltung bestimmter Vorgaben aus artenschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst werden, weshalb die planungsrechtliche Aufhebung der festgesetzten Bäume für eine verbesserte Flächennutzbarkeit angestrebt wird. Zudem soll eine zweite Zufahrt, südlich der festgesetzten privaten Grünfläche mit Teich, geschaffen werden, um die Nutzbarkeit der gewerblichen Baufläche weiter zu erhöhen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen wird eine gesteigerte Nutzbarkeit und damit auch höhere Attraktivität und Vermarktbarkeit des Grundstücks erwartet.

Neben dieser 1. Änderung ist auch eine 1. Ergänzung des Plans vorgesehen. Der Kreuzungsbereich der *B 214* mit der Straße *Junkernhäuser Weg* soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um den Bau einer Linksabbiegerspur vorzubereiten. Eine solche Spur wurde im Rahmen des vorherigen Planverfahrens von der Niedersächsischen Landesverwaltung für Straßenbau gefordert, aus Gründen des Planungsablaufs jedoch im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung zunächst nicht umgesetzt. Nach der zwischenzeitig erfolgten Vorbereitung, einschließlich der Erstellung eines Vorentwurfs, soll die Umsetzung nun auch planungsrechtlich vorbereitet werden.

Ziel

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 soll eine bislang zum Erhalt festgesetzte Altbaumgruppe – nach vorheriger, artenschutzrechtlicher Prüfung – aufgehoben werden, um eine bessere bauliche Nutzung des Gebiets zu ermöglichen. Zudem soll im Bereich südlich des festgesetzten naturnahen Gehölzes eine weitere Gebietszufahrt geschaffen werden. Teile der *B 214* und des *Junkernhäuser Weges* werden im Zuge der 1. Ergänzung des Plans mit in den Geltungsbereich aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dies dient der Vorbereitung der Einrichtung einer Linksabbiegerspur. Die weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden ebenso aus dem Bestandsplan übernommen, wie die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt einer Grünfläche sowie der umlaufenden Gebietseingrünung.

Planerfordernis

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 erforderlich. Der 1. Erweiterung des Bebauungsplans kommt zur Vorbereitung der Einrichtung einer Linksabbiegerspur eine besondere Bedeutung zu. Nach § 17 FStrG dürfen Bundesfernstraßen nur geändert werden, wenn der Plan vorher planfestgestellt ist. § 17b (2) FStrG eröffnet die Möglichkeit, die Planfeststellung alternativ durch die Regelungen eines Bebauungsplans zu ersetzen. Der 1. Änderung mit 1. Ergänzung kommt daher ein planfeststellungsersetzender Charakter zu.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung zur 1. Änderung mit 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“ beschlossen.

Lage und Größe

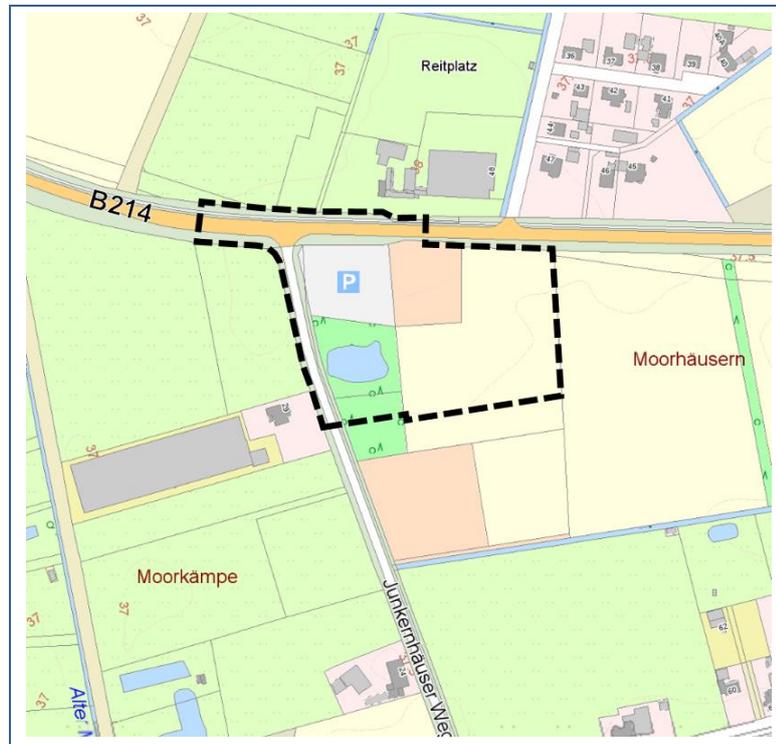
Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebiets. Im Norden umfasst der Geltungsbereich Teile der B 214, im Westen Teile des *Junkernhäuser Wegs*. Das Plangebiet ist etwa 27.130 m² groß.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden entlang der nördlich Parzellengrenzen der B 214 – Flurstücke Nr. 73/41 / 19/4 sowie des derzeit als Acker genutzten Flurstücks 16/11;
- Im Osten entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 17 und 18/6 (Acker);
- Im Süden entlang der nördlichen Grenze des im Bebauungsplan Nr. 92 festgesetzten Regenrückhaltebeckens – 22 m nördlich der südlichen Parzellengrenze des Flurstücks Nr. 16/11;
- Im Westen entlang der westlichen Parzellengrenze der Straße *Junkernhäuser Weg* – Flurstück Nr. 85/4.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets



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

16/8 (tlw.), 16/10 (tlw.),
16/11 (tlw.), 85/4 (tlw.),
85/5.

Weiterhin sind folgende Grundstücke der Gemarkung Diepholz, Flur 3 umfasst:

19/4 (tlw.), 73/41 (tlw.).

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

Land (LROP)

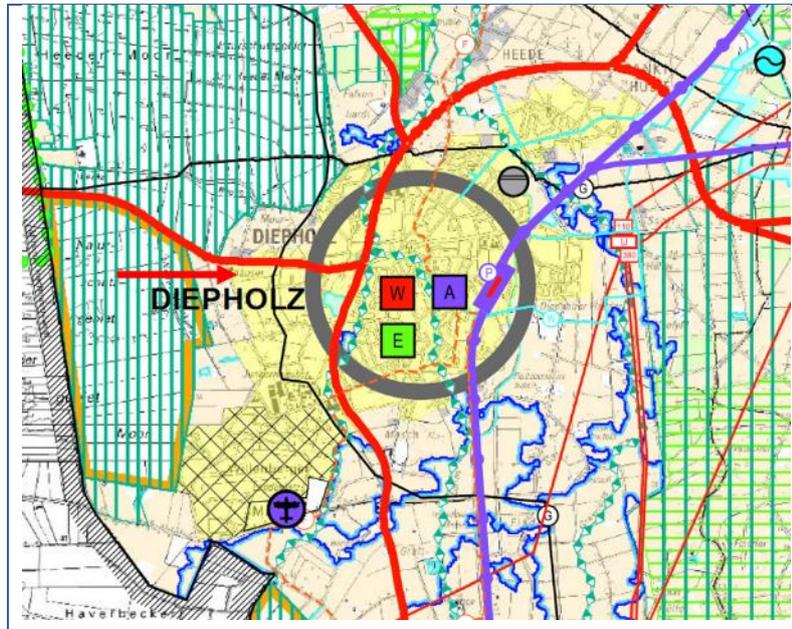
Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes [...] zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ sollen. Zudem „soll 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, wie schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92, beachtet.

¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 1: Ziele und Grundsätze zur gesamt-räumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz²** weist die Stadt Diepholz als Mittelzentrum aus. Sie ist Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Allgemein „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden“ (Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung des Landkreises Diepholz, Entwicklung der räumlichen Struktur des LK – 1.-1.1-04).

Abb. 2 Auszug aus dem RROP Landkreis Diepholz (2016)



Es werden keine spezifischen, räumlichen Aussagen zum Plangebiet getroffen. Die Fläche wird dem zentralen Siedlungsgebiet zugezählt. Westlich verläuft eine Gasleitung, die das Plangebiet jedoch weder durchschneidet, noch tangiert.

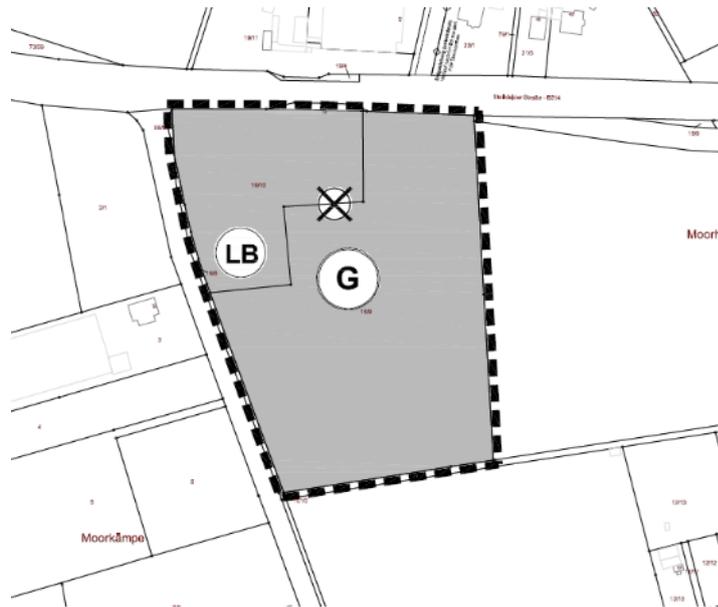
Die B 214 ist als wichtige, überörtliche Verkehrsstrasse dargestellt (Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße).

Das Gebiet ist bereits für gewerbliche Zwecke erschlossen und planungsrechtlich gesichert. Die beabsichtigten Änderungen ermöglichen keine grundlegende Veränderung der schon heute möglichen Nutzungen. Die Planung kann zu einer weiterhin positiven Entwicklung der gewerblichen Nutzungen der Stadt beitragen. Die 1. Erweiterung zielt darauf ab, den Bau einer Linksabbiegerspur von der B 214 planungsrechtlich vorzubereiten. Dies trägt zur Wahrung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Hauptverkehrsstraße bei. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

Stadt (FNP)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 wurde im Parallelverfahren die 70. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Diepholz durchgeführt.

Abb. 3 Darstellung des Flächennutzungsplans (70. Änderung)



Mit der 70. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Das Feldgehölz mit Teich wurde hinweislich als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

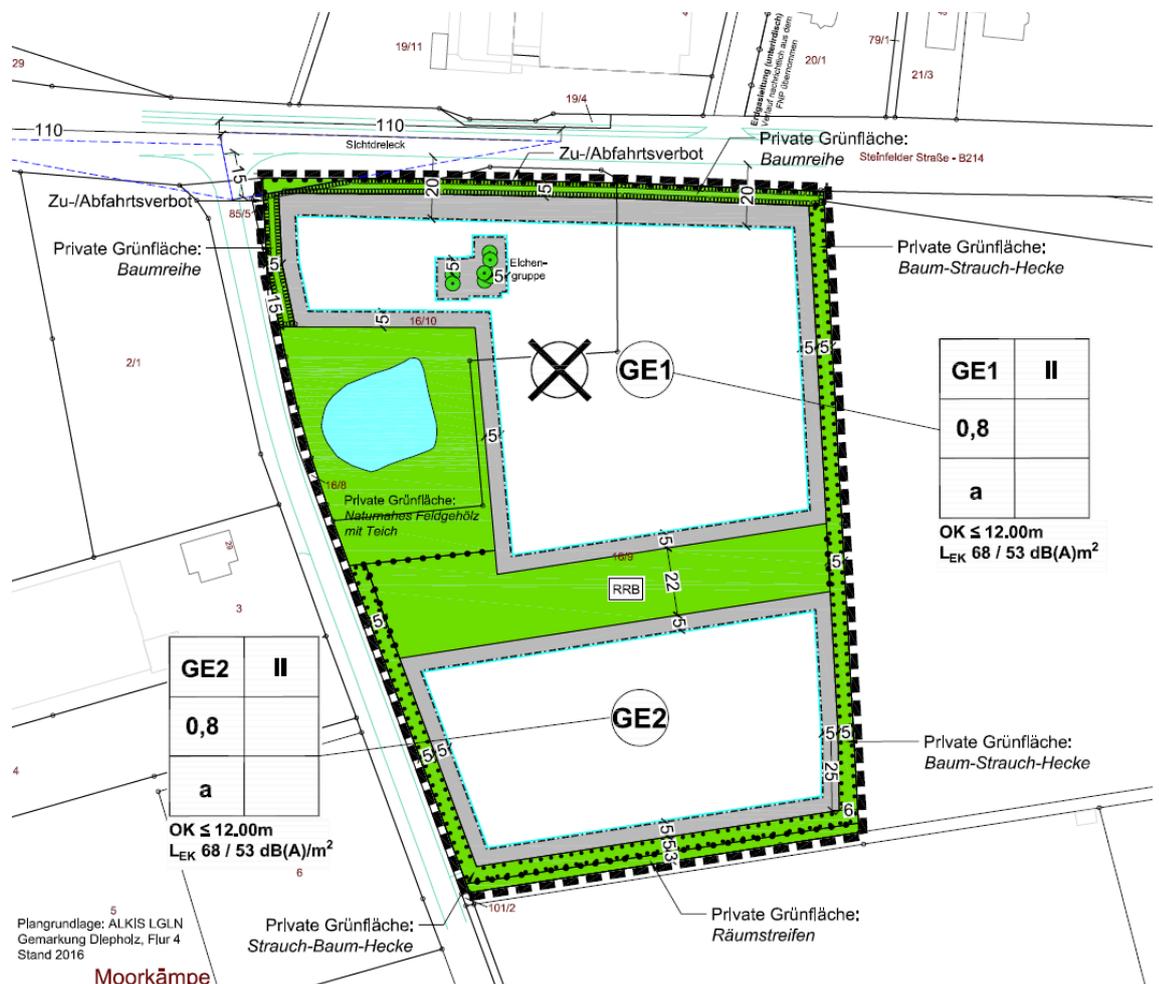
Weiterhin ist eine Altlastenverdachtsfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans verzeichnet.

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans kann in Übereinstimmung mit dem bestehenden Flächennutzungsplan durchgeführt werden. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Das gültige Baurecht wird durch den Bebauungsplan Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“ (2016) definiert.

Gültiges Baurecht

Abb. 4 Planzeichnung rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 92 (2016, Ausschnitt)



Festgesetzt werden Gewerbegebiete (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximal zwei Vollgeschossen, einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m und einer abweichenden Bauweise (Gebäuelängen von mehr als 50 m sind zulässig). Ein naturnahes Gehölz mit Teich im Westen des Plangebiets wird als private Grünfläche gesichert. Zentral im Gebiet ist eine weitere private Grünfläche angeordnet, die der Regenrückhaltung dient. Umlaufend sind Strauch-Baum-Pflanzungen (Erhalt und Neuanpflanzungen) vorgesehen, um die gewerblichen Nutzungen gegenüber dem Landschaftsraum abzugrenzen. Innerhalb der nördlichen Baufläche (GE1), die vollständig innerhalb des Änderungsbereichs der 1. Änderung liegt, ist eine Baumgruppe zum Erhalt festgesetzt. Weiterhin wird hier ein Verdacht auf das Vorkommen von Altlasten ausgewiesen.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 wurde auf den südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen ein Regenrückhaltebecken errichtet. Zudem befindet sich hier eine Veranstaltungshalle im Bau. Der nördliche Teilbereich innerhalb des Änderungsbereichs stellt sich weiterhin als unbebaut dar.

Abb. 5 Im Bau befindliche Veranstaltungshalle



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. Auf der südlich gelegenen Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 92 befindet sich eine Veranstaltungshalle im Bau.

Abb. 6 Nutzungen im Umfeld des Plangebiets (Luftbild LGLN 2017)


Planung

Es ist vorgesehen, südlich der festgesetzten Biotopfläche eine weitere Zufahrt zur Baufläche zu schaffen. Hierzu wird eine schmale Teilfläche des derzeit als Regenrückhaltebereich festgesetzten Areals überplant. Die im Norden zum Erhalt festgesetzte Altbaumgruppe soll aufgehoben werden. Zudem soll das Plangebiet um Teile der B 214 sowie des Junkernhäuser Wegs (nordwestlich/westlich) erweitert und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Dies dient der Vorbereitung der Herstellung einer Linksabbiegerspur von der Bundesstraße.

Berührte Belange

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

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 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, Fläche, 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	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Infolge der Ausweisung von Gewerbegebieten (GE) können immer gewerbliche Emissionen entstehen, insbesondere Lärm. Es ist daher sicherzustellen, dass die umliegenden (Wohn-)Nutzungen hierdurch nicht übermäßig belastet werden.

Zum Schutz der im Umfeld befindlichen Altanlieger im planungsrechtlichen Außenraum wurde für die gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 92 auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung³ eine Emissionskontingentierung vorgenommen. Bei der Einhaltung von Kontingenten in der Höhe von 68 dB(A)/m² tags und 53 dB(A)/m² nachts ist sichergestellt, dass die Schutzansprüche der umliegenden Nutzungen entsprechend der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Abweichend zu den bisherigen Festsetzungen soll südlich der geschützten Gehölzfläche eine weitere Zufahrt zur gewerblichen Baufläche ermöglicht werden, die ebenfalls in Form einer Gewerbegebietsfläche festzusetzen ist. Die Zufahrt befindet sich etwa auf Höhe des westlich gelegenen Gärtnereibetriebs, dem auch eine Wohnnutzung angeschlossen ist. Es rücken somit potentielle neue Emissionsquellen näher an die schutzwürdigen Nutzungen heran.

Die Stadt Diepholz hat aus diesem Grund eine schalltechnische Stellungnahme⁴ des schallgutachterlichen Büros eingeholt, das zuvor schon die Emissionskontingente für das übrige Plangebiet erarbeitete. Zur Ermittlung der möglichen, neuen Beeinträchtigungen insbesondere am nächstgelegenen Immissionsstandort, der westlich gelegenen Gärtnerei mit Wohngebäude, wurde die Fläche der geplanten Zufahrt mit dem gleichen Emissionskontingent belegt, wie die übrigen gewerblichen Flächen. Die Berechnungen ergaben, dass auch in diesem Fall die Immissionsrichtwerte sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten werden. Durch die zusätzliche südliche Zuwegung findet nur eine geringfügige Erhöhung statt.

Weiterhin wurde die beschleunigte Anfahrt eines LKW auf der geplanten südlichen Zufahrt in Ansatz gebracht. Die Berechnungen ergaben, dass in der Tageszeit keine Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte zu erwarten sind. Im Nachtzeitraum sind Überschreitungen durch anfahrende LKW möglich. Das Befahren der Zuwegung durch PKW ist aufgrund von niedrigen Pegeln tags wie nachts unkritisch. Auf Festsetzungsebene des Bebauungsplans besteht hierzu kein gesonderter Regelungsbedarf. Mit den festgesetzten Emissionskontingenten ist klar definiert, in welchem Umfang in den Tag- und Nachtzeiträumen Emissionen entstehen dürfen. Können diese nicht eingehalten werden, sind organisatorische Schutzmaßnahmen erforderlich. Dies können hier beispielsweise Zu- und Abfahrtsverbote für LKW in den Nachtstunden auf der südlichen Zufahrt sein. Für die nördliche Zufahrt bestehen keine Einschränkungen, so dass Alternativen zur Verfügung stehen.

Den Belangen des Immissionsschutzes wird Rechnung getragen. Sowohl für die umliegenden Nutzer als auch die Gewerbetreibenden innerhalb des Plangebiets sind keine erheblichen Einschränkungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

Wohnnutzungen sind in Gewerbegebieten, mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, unzulässig.

Die nach § 8 (3) BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen werden schon im bestehenden Bebauungsplan aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zugelassen. Die Planung zielt neben „üblichen“ Gewerbefestsetzungen darauf ab, explizit auch

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

4 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“ der Stadt Diepholz – Hier: Stellungnahme zur südl. Zufahrt im GE1, T&H Ingenieure, Bremen, 14.12.2016

Vergnügungsstätten zuzulassen, was sich in Form einer im Bau befindlichen Festhalle im Süden auch bereits umsetzte. Da diese Nutzungen in der Regel besonders häufig an Wochenenden und in Nachtstunden frequentiert werden, besteht eine erhöhte Gefahr für das Auftreten von Konflikten mit den in diesen Zeiträumen besonders empfindlichen Wohnnutzungen. Der vorsorgliche Schutz von Wohnnutzungen und eine aus gewerblicher Sicht möglichst uneingeschränkte Nutzbarkeit der Flächen wird durch die Stadt im Planfall höher gewichtet, als die unter Umständen durch einzelne Gewerbetreibende artikulierten Bedürfnisse nach betriebsbezogenen Wohnmöglichkeiten.

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden somit durch die Planung nicht berührt.

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

Die in Gewerbegebieten nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke bleiben ausgeschlossen und werden nicht Bestandteil des Plans. Sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet liegt in einiger Entfernung zu zentralen Lagen des Stadtgebiets. Bis auf wenige Wohngebäude im Nordosten befinden sich keine Siedlungsstrukturen in unmittelbarer Umgebung. Anlagen der benannten Zwecke sind im Regelfall auf eine dichte Verknüpfung mit umliegenden Strukturen angewiesen. Sie dienen der Versorgung eines räumlich in engem Bezug stehenden Umfeldes, das an diesem Standort nicht gegeben ist. Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden berücksichtigt.

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 92 wurde ein Areal ein rund 35.000 m² großes Areal an der *B 214 / Steinfelder Straße* für gewerbliche Zwecke planungsrechtlich gesichert. Festgesetzt werden Gewerbegebiete. Die sonst in diesen nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wurden allgemein zulässig erklärt, um für diesen städtebaulich besonderen Nutzungstyp einen geeigneten Standort zu schaffen. Auf der südlichen Teilfläche wurde inzwischen mit einer Veranstaltungshalle eine entsprechende Nutzung entwickelt. Für die nördliche Teilfläche konnte hingegen noch kein Nutzer gefunden werden, so dass sich das Areal bislang weiterhin als Brachfläche sowie als landwirtschaftliches Areal darstellt.

Die 1. Änderung zielt nicht darauf ab, die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung zu ändern. Es sollen lediglich Anpassungen an der nördlichen Teilfläche vorgenommen werden, um eine verbesserte bauliche Nutzbarkeit zu ermöglichen und damit die Vermarktbarkeit des Areals zu steigern. Hierzu soll, nach artenschutzrechtlicher Vorprüfung, eine bislang zum Erhalt festgesetzte Altbaumgruppe aus dem Plan herausgenommen und eine weitere Zufahrtsmöglichkeit in die gewerbliche Baufläche geschaffen werden.

Weiterhin wird die 1. Ergänzung des Bebauungsplans vorgenommen. Im Nordwesten des Plangebiets werden Abschnitte der *B 214* und des *Junkernhäuser Wegs* in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung hatte die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr darauf hingewiesen, dass zur Einfahrt in den *Junkernhäuser Weg* von der Bundesstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Linksabbiegerspur eingerichtet werden sollte. Aufgrund des erforderlichen Vorbereitungs- und Planungsumfanges wurde die planungsrechtliche Vorbereitung nicht in die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans aufgenommen. Zwischenzeitlich konnten die Vorprüfungen abgeschlossen und erste Entwürfe der Ausbauplanung erstellt werden. Die für die Maßnahme erforderlichen Flächen sollen als Verkehrsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um den Umbau der Kreuzung planungsrechtlich vorzubereiten.

Das Planvorhaben dient der Fortentwicklung der gewerblichen Entwicklung im Westen des Diepholzer Stadtgebiets und der Anpassung bestehender Festsetzungen für eine verbesserte

Grundstücksnutzbarkeit. Die übergeordnete, städtebauliche Zielsetzung wird hierdurch nicht verändert. Es können keine neuen Strukturen oder Nutzungen entstehen, von denen erhebliche negative Auswirkungen auf ihre Umgebung zu erwarten sind. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile finden Berücksichtigung.

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

Baukultur / Denkmalschutz Archäologischer Denkmalschutz

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

Mit Schreiben vom 13.07.2016 teilte das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 92 mit, dass im Umfeld des Plangebiets im Randbereich des Diepholzer Moores in der Vergangenheit mehrere jungsteinzeitliche Silexartefakte gefunden wurden. Mit weiteren Funden oder Befunden muss daher gerechnet werden.

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

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

Auf der südlich des Änderungsbereichs gelegenen Fläche wurde im Vorfeld der Baumaßnahmen eine entsprechende Prospektion durchgeführt. Es traten keine besonderen Funde bzw. Befunde auf.

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

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

Ortsbild

Die zum Schutz des Ortsbildes bestehenden Festsetzungen werden übernommen. Aufgrund der Randlage und der Nachbarschaft zu den offenen Landschaftsräumen des Diepholzer Moores ist eine umlaufende Eingrünung durch Strauch-Baum-Hecken bzw. Baumreihen vorgesehen. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind auf 12 m begrenzt, Schrägdächer sind in ortstypischen Farben auszuführen (örtliche Bauvorschriften). Auch die Gestaltung der Werbeanlagen wird reguliert, um

dem Entstehen zu großer, optisch störender oder deplatziertes Werbeanlagen vorzubeugen. Durch das Zusammenwirken der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist sichergestellt, dass sich neu errichtete Gewerbebauten bestmöglich in das Ortsbild einfügen. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht sind keine Veränderungen des Ortsbildes zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Planung ermöglicht die Aufhebung von sieben bislang im Bebauungsplan Nr. 92 festgesetzten Altbäumen (Eichen), die in der Vergangenheit z. T. durch eine lokale Saatkrähenkolonie als Niststätten genutzt wurden. Es ist nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere besonders geschützter Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Fall der Saatkrähe kann dies aufgrund der Standorttreue der Tiere auch für jahreszeitlich nicht genutzte Nistplätze gelten.

Die Stadt Diepholz hat im Vorfeld der 1. Änderung des Bebauungsplans eine artenschutzrechtliche Prüfung durchführen lassen, um die möglichen Auswirkungen der Entfernung der Bäume auf die lokale Saatkrähenpopulation zu ermitteln. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch den Verlust der Altbaumgruppe der Erhaltungszustand der betroffenen Saatkrähenkolonie nicht unmittelbar verschlechtern wird. Teile der Kolonie sind bereits jetzt in den benachbarten Gehölzstrukturen des auch zukünftig planungsrechtlich gesicherten naturnahen Feldgehölzes mit Teich ansässig, so dass bei Bedarf geeignete Ausweichquartiere zur Verfügung stehen. Auch die zuständige, Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Diepholz teilt diese Auffassung und bestätigt, dass die Entfernung der Eichen nicht automatisch einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (Schadungsverbot § 44 (1) Nr. 3) auslöst, sofern durch Durchführung der Maßnahmen außerhalb der üblichen Brutzeiträume (also vor dem 1. März) erfolgt.

Die Belange des Artenschutzes stehen daher der vorbereitenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen, Verbotstatbestände werden nicht berührt bzw. können vermieden werden. Hinweise darauf, dass durch die Planung negative Auswirkungen auf die weiter westlich, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen, wertvollen Bereiche für Brut- und Gastvögel ausgehen, finden sich nicht. Die allgemein durch eine gewerbliche Nutzung ausgelösten Veränderungen – auch auf andere Tierarten wie Fledermäuse und Amphibien – wurden bereits im Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 92 berücksichtigt. Die Biotopfläche (Feldgehölz mit Teich) wird auch zukünftig als private Grünfläche gesichert und erhalten und steht so weiterhin als Habitat zur Verfügung. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich seit Abschluss der ursprünglichen Planung gänzlich neue Arten im Plangebiet angesiedelt haben, die eine grundlegend veränderte Bewertung erfordern.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich durch die Aufhebung der Eichen-Altbaumgruppe erhebliche Beeinträchtigungen, die jedoch zur Umsetzung des Planziels – der verbesserten baulichen Nutzbarkeit des gewerblichen Bauteppichs – unvermeidlich sind. Um den erforderlichen Kompensationsumfang zu bestimmen, wurde die naturschutzfachliche Wertigkeit der Bäume anhand der anerkannten Methodik (Nds. Städtetag – Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013) ermittelt und findet bei der Bestimmung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung.

Die geplante Änderung ermöglicht das Entstehen von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, die zur Umsetzung der gewählten Planziele allerdings nicht vermieden werden können. Artenschutzrechtliche Tatbestände können jedoch durch geeignete Maßnahmen (insbesondere zeitliche Abstimmung der Maßnahmen) verhindert werden. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden in die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs eingestellt. Zudem werden Festsetzungen zum Schutz von Habitaten (Biotopfläche / Feldgehölz; umlaufende Grünstreifen) aus dem bestehenden Plan übernommen und so weiterhin gesichert. Die Stadt gewichtet das Planziel höher als die verbleibenden Beeinträchtigungen.

Schutzgut Boden

Infolge der Planung sind durch Bodenarbeiten, Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten, die jedoch schon heute mit dem bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 92 möglich sind.

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 92 werden keine Veränderungen der Maße der baulichen Nutzung vorgenommen (GRZ vorher und nachher bei 0,8). Auch die Lage der Bauflächen wird nur geringfügig angepasst (neuer Zufahrtsbereich im Süden, auf dem bislang Maßnahmen der Regenrückhaltung zulässig waren) so dass die 1. Änderung keine erheblichen, zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auslöst.

Im Zuge der 1. Ergänzung werden die nördlich und westlich gelegenen Verkehrsflächen neu in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der *B 214* und dem *Junkernhäuser Weg* befinden sich hier langjährig bestehende Verkehrsstrassen, die entsprechend der Abgrenzung der Straßenverkehrsparzellen zukünftig auch planungsrechtlich gesichert werden.

Die Aufnahme in den Bebauungsplan zielt darauf ab, einen Ausbau der Kreuzung planungsrechtlich vorzubereiten. Es soll eine Linksabbiegerspur entstehen, was zusätzliche Bodenversiegelungen wahrscheinlich werden lässt. Diese beschränken sich jedoch ausschließlich auf solche Bereiche, die bereits heute als Straßenverkehrsparzellen genutzt werden. Aus- und Umbaumaßnahmen wären ggf. auch ohne das vorliegende Änderungsverfahren möglich gewesen. Das konkrete Vorhaben ist erforderlich, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin zu gewährleisten (siehe Kap. 3.8). Die hierdurch ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden von der Stadt hinter das Planziel zurückgestellt.

Schutzgut Fläche

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfasst nur solche Bereiche, für die bereits heute geltendes Planungsrecht besteht bzw. die schon heute entsprechend ihrer zukünftigen Festsetzungen genutzt werden.

Das durch den Bebauungsplan Nr. 92 erfasste Areal ist überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt (GE1). Weiterhin finden sich Grünfestsetzungen zum Erhalt eines Feldgehölzes mit Teich sowie einer umlaufenden Eingrünung. Bis auf geringfügige Anpassungen (neue Zufahrt im Südosten des Plangebiets, rd. 170 m² / geringfügige Verschiebungen durch Planungen der Linksabbiegerspur) werden die Festsetzungen räumlich wie auch inhaltlich unverändert übernommen. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme findet nicht statt. Im Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplans werden lediglich Straßenverkehrsflächen der *B 214* sowie des *Junkernhäuser Weges* erfasst. Auch wenn diese Bereiche aktuell noch nicht als Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan gesichert sind, werden sie als solche genutzt und weisen entsprechende Versiegelungsgrade auf. Die Aufnahme in den Plan erfolgt als vorbereitende Maßnahme für den Bau einer Linksabbiegerspur. Zwar können in diesem Zuge zusätzliche Versiegelungen entstehen, die jedoch innerhalb von Straßenverkehrsparzellen grundsätzlich jederzeit möglich sind.

Der Plan nimmt daher keine zusätzlichen, bislang baulich ungenutzten Flächen in Anspruch, sondern dient der Weiterentwicklung im Bestand. Das Schutzgut Fläche wird nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, das die Anlage eines Regenrückhaltebeckens auf einer zentral im Plangebiet gelegenen privaten Grünfläche vorsieht. Das unmittelbar südlich an den Änderungsbereich angrenzende Becken wurde zwischenzeitig hergestellt. Es ist ausreichend dimensioniert, um das anfallende Oberflächenwasser aller angrenzenden Gewerbeflächen – und damit auch der des 1. Änderungsbereichs – aufzunehmen und gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen.

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht werden keine Veränderungen vorgenommen, die sich erheblich auf das Schutzgut Wasser auswirken können. Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird beibehalten, die zulässigen Versiegelungsgrade nicht verändert. Lediglich im Bereich der neuen Zufahrt südlich der Biotopfläche werden zusätzliche Baurechte (mögliche Versiegelung) getroffen, allerdings in einem Umfang, der keine Erheblichkeit für das zugrundeliegende Oberflächenentwässerungskonzept aufweist. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in die Teichfläche des Biotops bleibt ausgeschlossen. Die umliegenden Gräben können weiterhin erhalten werden und sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen gesichert. Die Belange des Schutzguts Wasser werden berücksichtigt.

Schutzgüter Luft und Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet möglich. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben und können in gleichem Maße bereits mit dem bestehenden Planungsrecht auftreten. Eine Verringerung z. B. der zulässigen GRZ zur Abmilderung dieser Effekte ist für eine bestmögliche Nutzbarkeit des Gewerbegebiets nicht zielführend. Besondere Anforderungen ergeben sich nicht.

Schutzgut Landschaftsbild

Auch wenn der Änderungsbereich bislang keine Bebauung aufweist, ist eine bauliche Inanspruchnahme der Gewerbegebietsflächen bereits heute möglich. Nördlich bestehen mit der Siedlung an der *Moorhäuser Straße* und der Reithalle bauliche Vorprägungen; auf dem südlich gelegenen Baufeld wird derzeit eine Veranstaltungshalle errichtet; westlich liegt ein Gärtnereibetrieb mit zugehörigen Gewächshäusern.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, somit sind keine neuen, von den bisherigen Festsetzungen abweichenden Vorhaben zulässig. Die Festsetzungen zur umlaufenden Eingrünung wie auch die örtlichen Bauvorschriften werden ebenfalls übernommen. Neue bzw. zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind damit ausgeschlossen. Der Wegfall der Altbaumgruppe stellt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, da es sich hierbei um eine regionstypische Struktur handelt, der aufgrund von Größe und Alter der Bäume eine besondere Funktion zukommt. Allerdings kommt den Bäumen durch ihre Lage, umgeben von weiteren Grünstrukturen, keine herausragende Bedeutung zu. Sie bilden keine Raumkanten aus oder tragen erheblich zur Wahrnehmung von Ortsrändern oder sonstigen Übergängen zwischen offener Landschaft und Siedlungsraum bei. Mit dem Erhalt der angrenzenden Biotopfläche sowie den Pflanzgeboten für eine gebietsumfassende Eingrünung werden Maßnahmen zum Schutz und zur weiteren Stärkung der örtlichen Grünstrukturen ergriffen. Die Stadt stellt daher die möglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild hinter der Zielsetzung einer optimierten Flächennutzbarkeit zurück. Die Entfernung der Bäume wird im Zuge der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt. Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild werden beachtet.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist zum Erreichen der städtebaulichen Ziele – insbesondere einer verbesserten Flächennutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen, nicht möglich. Als Anpassungsmaßnahme bestehender Festsetzungen ist eine Verlagerung des Eingriffes an andere Stelle ebenfalls ausgeschlossen.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes werden durch die Planung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, eingeschränkt auch das Landschaftsbild berührt. Gemäß den vorgenommenen Bewertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die Eingriffe werden minimiert, indem die bestehenden Grünfestsetzungen zur Sicherung einer Biotopfläche sowie einer umlaufenden Gebieteingrünung aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen werden. Die Größe der zusätzlichen Zufahrtsfläche im Süden des Änderungsbereichs wird mit 3,5 m auf ein minimales Maß begrenzt. Sie liegt zudem außerhalb der Biotopfläche und nimmt nur solche Flächen in Anspruch, die bislang zur Einrichtung der Regenrückhaltung vorgesehen waren, hierfür jedoch nicht mehr benötigt werden.

Verbleibt infolge der Planung ein Wertdefizit, so muss entsprechend der Gesetzeslage ein Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft gefunden werden. Eine genaue Bilanzierung des Eingriffs ist im Umweltbericht erfolgt. Die Gesamtbewertung ergibt ein Defizit infolge der Planung von insgesamt rd. 4.358 Wertpunkten.

Das Defizit wird durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes abgegolten. Konkret findet eine Zuordnung der Maßnahme zu einer städtischen Maßnahmenfläche im Süden des Stadtgebiets statt. Auf einer ehemaligen Weihnachtsbaumplantage (Flurstück 25, Flur 26) wird eine Neuanpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen erstellt. Insgesamt werden hierdurch 6.780 Wertpunkte generiert, so dass das mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung ausgelöste Wertpunktedefizit hier vollständig abgegolten werden kann.

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

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 Pflanzenbestand⁵. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 wurde sichergestellt, dass in Folge der Planung für dieses Schutzgebiet keine Beeinträchtigungen auftreten. Da die geplante 1. Änderung keine wesentlichen Abweichungen von den Festsetzungen und Planzielen vornimmt, bestehen weiterhin keine Hinweise auf eine negative Beeinträchtigung des Schutzgebietes.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet ausgewiesen, nahegelegene Gebiete werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

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

Bei den durch das Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärm). Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 3.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen treten nicht auf.

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

Ein Vorkommen besonders geschützter Sach- und Kulturgüter ist innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Hinweise des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege bezüglich möglicher Bodenfunde werden berücksichtigt (siehe Kapitel 3.5).

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

Die Festsetzung von Gewerbegebieten lässt übliche, gewerbetypische Emissionen erwarten, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt. Der Anschluss an das Kanalnetz der Stadt ist möglich. Im städtischen Klärwerk stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

■ Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es sind keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen worden, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Bei gewerblichen Bauten können so z. B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie realisiert werden. Der Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

- Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)

Das Areal ist bereits heute planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert. Der Landschaftsplan der Stadt Diepholz sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz treffen keine spezifischen Aussagen über das Plangebiet. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

- Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

- Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

- Belange der Wirtschaft (§ 1(6) Nr. 8a BauGB)

Gewerbe

Das Planverfahren des Bebauungsplans Nr. 92 diene der Schaffung gewerblicher Bauflächen im Diepholzer Westen, die aufgrund ihrer Nähe zur *B 214* besondere Lagequalitäten aufweisen. Neben gewerbegebietstypischen Nutzungen sollte der Standort auch explizit die Ansiedlung bestimmter Formen von Vergnügungsstätten ermöglichen, da für diese Nutzungen im weiteren Stadtgebiet kaum geeignete Flächen zur Verfügung standen. Mit dem Bau einer Festhalle im südlichen Plangebiet setzte sich diese Zielvorstellung bereits baulich um.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans zielt – neben der Vorbereitung der Einrichtung einer Linksabbiegerspur – darauf ab, die Festsetzungen der weiterhin unbebauten, nördlichen Gewerbegebietsfläche anzupassen, um eine bessere Vermarktbarkeit und damit zeitnahe Inanspruchnahme zu erzielen. Hierzu wird die Erhaltungsfestsetzung einer Altbaumgruppe innerhalb des Baufensters unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben aufgehoben. Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, eine zweite private Zufahrt vom *Junkernhäuser Weg* in das Plangebiet anzulegen. Die zulässigen Nutzungen (allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Ausschluss von Einzelhandelsvorhaben) werden gegenüber dem Ursprungsplan nicht geändert.

Die Planung kann so zu einer verbesserten Flächennutzbarkeit beitragen, was die Attraktivität der gewerblichen Baufläche weiter steigert. Die Belange der Wirtschaft werden berücksichtigt.

Einzelhandel

Wie im ursprünglichen Bebauungsplan auch, bleiben Einzelhandelsnutzungen innerhalb der gewerblichen Bauflächen ausgeschlossen. Dies dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und begründet sich durch die Lage des Plangebiets außerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhangs in einer zwar gut erschlossenen, jedoch nicht integrierten Lage. Im Stadtzentrum und den diesem nahe gelegenen Bereichen, finden sich mehrere Standorte, die der (Nah-)Versorgung dienen und die sich durch ihre Lage in unmittelbarer Nähe zueinander gegenseitig ergänzen und bereichern. Für diese zentralen Standortgemeinschaften kann die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in peripherer Lage erhebliche negative Auswirkungen zur Folge haben. Um dem vorzubeugen und die durch die Stadt Diepholz mit weiteren Maßnahmen verfolgte Stärkung

der Innenstadt zu unterstützen, werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zugelassen. Dies entspricht auch den Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans⁶. Ausgenommen sind untergeordnete Flächen zum Werksverkauf.

■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1(6) Nr. 8b BauGB)

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 wurden alle landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebiets in gewerbliche Bauflächen bzw. zu untergeordneten Teilen in Grünflächen überführt. Die 1. Änderung des Plans nimmt diesbezüglich keine Veränderungen vor. Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft ergeben sich nicht.

Die Belange der Forstwirtschaft werden durch die Planung nicht berührt.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1(6) Nr.8c BauGB)

Die festgesetzte gewerbliche Baufläche bleibt erhalten und ihre bauliche Nutzbarkeit wird durch die Aufhebung der bislang festgesetzten Altbäume im Norden sowie der Möglichkeit der Einrichtung einer zweiten Zufahrt im Süden des Plangebiets erhöht. Die Planung kann so indirekt einen Beitrag zu Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen leisten.

■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1(6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1(6) Nr. 8e BauGB)

Trinkwasser

Wasserversorgungsträger sind die Stadtwerke EVB Huntetal. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.

Schmutzwasser

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

Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch das Niederspannungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.

Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.

Kommunikation

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

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wurde im Zuge der Herstellung des Regenrückhaltebereichs berücksichtigt. Südlich des Änderungsbereichs wurde ein abgedichtetes Löschwasserreservoir mit einem Volumen von 1.000 m³ eingerichtet. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Abfälle

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH des Landkreises Diepholz.

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die im weiteren Verfahren und insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Die Leitungsnetze verlaufen in der Regel in den öffentlichen Straßenräumen. Auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber wird hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen ist mit allen Leitungsträgern frühzeitig abzustimmen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

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

Oberflächen-
wasser
Altlasten

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

Untersuchungen zur Beschaffenheit des Baugrunds ergaben Hinweise auf das Vorkommen von Geländeauffüllungen mit humosen / organischen Beimengungen und lageweisen Ziegelresten⁷. Die chemische Analyse einer Mischprobe dieser Auffüllungsmaterialien zeigte, dass das untersuchte Bodenmaterial nach LAGS als > Z2 einzustufen ist. Verantwortlich für diese Einstufung ist eine PAK-Konzentration 36,022 mg/kg⁸. Es kann daher notwendig sein, Teile des Bodens auszutauschen. Ggf. müssen hierbei besondere Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen eingehalten werden.

Abb. 8 Lage der vorgenommenen Rammkernsondierungen / schweren Rammkernsondierungen, Ingenieurgeologie Dr. Lübke: Projekt 028-15-5 B-Plan Nr. 92 „Moorhof“ (03.06.2016)



Es wird ein Planzeichen zur Kennzeichnung von mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden in den Bebauungsplan aufgenommen. Vor einer baulichen Inanspruchnahme sind die Belastungen detailliert zu erkunden und ggf. Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen. Hierauf wird im Plan nachrichtlich hingewiesen.

Die betroffene Fläche befindet sich derzeit im Besitz der Stadt. Bei einer Veräußerung ist sichergestellt, dass die vorliegenden Informationen über die mögliche Belastung vollständig an den bzw. die Nutzer weitergeleitet werden. Das Entstehen von Gefährdungslagen kann damit ausgeschlossen werden. Die Inhalte und getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans werden hierdurch nicht in Frage gestellt: Die gewerbliche Entwicklung der Fläche mit allen weiterhin festgesetzten Maßnahmen wird angestrebt.

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

8 Ingenieurgeologie Dr. Lübke / Dr. Döring Laboratorien: Geplantes Baugebiet Steinfelder Straße/Junkernhäuser 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)

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1(6) Nr. 8f BauGB)

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes „Ossenbeck“ (Flächennummer 2164) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen.

Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG. Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Weiterhin ist unter dem Plangebiet eine Erdöl- und Erdgaslagerstätte verzeichnet. Diese wurde in den Jahr 1958-1968 bewirtschaftet und ist inzwischen aufgegeben. Als Betreiber wird die Exxon Mobil Productions geführt⁹.

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

Externe Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an die *B 214* an; westlich wird es durch den *Junkernhäuser Weg* 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 *Masch*. Die für gewerbliche Vorhaben wichtige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist sehr gut.

Linksabbieger

Mit Schreiben vom 14.07.2016 und 09.11.2016 forderte die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der *Steinfelder Straße* in Richtung des *Junkernhäuser Wegs*.

Die Planung einer Linksabbiegerspur wurde nicht in das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans aufgenommen. Eine unmittelbare Notwendigkeit wurde nicht erkannt. Die Stadt wollte zunächst eine nähere Betrachtung der örtlichen Verhältnisse vornehmen und die erforderliche Erarbeitung eines Konzepts bzw. Vorentwurfs beauftragen. Das ursprüngliche Planvorhaben wäre hierdurch deutlich verzögert worden.

Als Zufahrt zum Gewerbegebiet *Masch* kommt dem *Junkernhäuser Weg* eine wichtige Bedeutung für den gewerblichen Verkehr der Stadt Diepholz zu. Durch Entwicklungen wie die im Bau befindliche Festhalle sind weitere Steigerungen der Verkehrsbewegungen über diesen Knotenpunkt zu erwarten. Zusätzlich hierzu befindet sich mit dem Bebauungsplan Nr. 85 ein weiteres Vorhaben in Bearbeitung, das großflächig gewerbliche Bauflächen in Angliederung an das Gewerbegebiet *Masch* ausweisen soll. Mittelfristig ist so eine deutliche Zunahme der Fahrtbewegungen wahrscheinlich. Zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs soll daher nun der Forderung der Straßenbauverwaltung nachgekommen werden und mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans die bauliche Umsetzung der Linksabbiegerspur vorbereitet werden.

Von einem Fachbüro wurde der Vorentwurf¹⁰ einer möglichen Ausbauvariante für eine Linksabbiegespur erstellt. Die innerhalb der heutigen Verkehrsparzellen bestehende Fläche ist weitgehend ausreichend, um aus Richtung der Stadt kommend eine zusätzliche Linksabbiegerspur einzurichten. Die bestehende Rechtsabbiegerspur aus Richtung Steinfeld bleibt ebenfalls erhalten. In geringem Maße werden im Einmündungsbereich zusätzliche Flächen benötigt (Flurstück 16/10), die bislang als private Grünflächen (Baumreihe) bzw. als gewerbliche Bauflächen festgesetzt waren. In Richtung Norden findet keine Verschiebung der Fahrbahn statt. Die *B 214* rückt nicht näher an die hier bestehende Bebauung (Reithalle) heran, die Fahrspur wird in ihrer derzeitigen Lage nicht verändert.

9 Erdöl- und Erdgaslagerstätten, LBEG 2011

10 Ingenieurbüro Frilling+Röls GmbH – Abbiegespur „Junkernhäuser Weg“, Stand 20.04.2017

Abb. 9 Vorentwurf Abbiegespur „Junkernhäuser Weg“ (Frilling+Rofls GmbH, Stand 20.04.2017)



Im Zuge der 1. Erweiterung des Bebauungsplans wird der zu verändernde Abschnitt der *B 214* sowie der *Junkernhäuser Weg* auf Höhe des Plangebiets in den Bebauungsplan aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auch die zusätzlich erforderliche Fläche auf dem Flurstück 16/10 wird entsprechend überplant. Alle erforderlichen Flächen befinden sich in öffentlicher Hand und stehen für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung. Flächen für Nebenanlagen wie Trennstreifen und Fuß-/Radwege sind in der Ausbauplanung berücksichtigt. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um ggf. erforderliche, weitere Maßnahmen (z. B. Anpassung der straßenbegleitenden Gräben) zu realisieren.

Nach § 17 FStrG ist für Änderungen von Bundesfernstraßen eine Planfeststellung erforderlich. § 17b (2) FStrG eröffnet die Möglichkeit, die Planfeststellung alternativ durch die Regelungen eines Bebauungsplans zu ersetzen. Dies wird mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 92 angestrebt. Hierbei ist die einheitliche Festsetzung als Straßenverkehrsfläche ausreichend. Eine kleinteiligere Definition, z. B. die Unterscheidung zwischen zukünftigen Straßenverkehrs-, Grün- und Radwegflächen, ist aus planungsrechtlicher Sicht auf Bebauungsplanebene nicht zielführend. Alle erforderlichen, baulichen Maßnahmen können innerhalb der Straßenverkehrsfläche realisiert werden. Dies ermöglicht auch zukünftig ggf. erforderlich Änderungen und Anpassungen, ohne dass hierfür eine Korrektur des Planungsrechts notwendig wird.

Interne Erschließung

Die Festsetzung interner Erschließungsstraßen wird weiterhin als nicht notwendig erachtet. Die Fläche ist so dimensioniert, dass mit der Ansiedlung von ein bis zwei Gewerbetreibenden zu rechnen ist. Die Erschließung der Grundstücke kann ohne eigenständig festgesetzte Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Die Stadt möchte jedoch die Möglichkeit schaffen, auch im Süden des Änderungsbereichs, zwischen dem Feldgehölz und dem Regenrückhaltebereich, auf die gewerblichen Bauflächen zu gelangen. Hierzu wird ein 3,5 m breiter Streifen, der bislang als Regenrückhaltebecken festgesetzt war, in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Diese Festsetzung ermöglicht die Einrichtung einer weiteren, privaten Grundstückszufahrt. Die Anbindung an die städtische Straße *Junkernhäuser Weg* ist problemlos möglich. Wie unter den Belangen des Immissionsschutzes (Kap. 3.1) dargelegt, ist aus schalltechnischen Gründen eine nächtliche Ein- und Ausfahrt mit LKW nicht möglich. Dennoch stellt diese private Zufahrtsmöglichkeit aus Sicht der Stadt eine gute Möglichkeit dar, die Zugänglichkeit und damit auch die Nutzbarkeit des Grundstücks zu verbessern.

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

Fliegerhorst

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

Gegen die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 wurden vom Bundesamt für Infrastruktur, dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr keine Einwände bezüglich der zulässigen Bauhöhen geltend gemacht. Die 1. Änderung behält die getroffenen Festsetzungen bei. Weiterhin dürfen die Gebäudeoberkanten auf max. 12 m hoch ausgeführt werden. Neue Beeinträchtigungen entstehen nicht. Höhenbeschränkungen für temporäre Einrichtungen, wie zum Beispiel Baukräne, sind in jedem Fall zu beachten. Frühzeitige Abstimmungen mit der zuständigen Stelle können notwendig sein.

Die Stadt Diepholz geht davon aus, dass die Festsetzungen die Flugsicherheit weiterhin nicht gefährden. Ein Hinweis betreffend der Lage innerhalb des Bauschutzgebiets und auf den sich daraus ergebenden, möglichen Abstimmungsbedarf mit den zuständigen Stellen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 92 wurde das Plangebiet in zwei Abschnitten detailliert auf Kampfmittel untersucht. An mehreren Stellen wurden Reste von Brandbomben gefunden und vernichtet. Die Gefährdung durch mögliche Blindgänger oder Kampfmittelreste konnte damit auf ein Minimum reduziert werden. Da jedoch weitere Funde nie gänzlich ausgeschlossen werden können, wird diesbezüglich in ein Hinweis in der Planzeichnung erhalten.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

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

Die 1. Änderung nimmt keine Änderungen an den Grundzügen der Planung des Bebauungsplans Nr. 92 vor. Weiterhin bleiben Gewerbegebiete festgesetzt, innerhalb derer Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Einzelhandelnutzungen bleiben mit Ausnahme von Werksverkäufen ausgeschlossen. Die übergeordneten Vorgaben des Stadtentwicklungsplans (STEP)¹¹, des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (EHEK) und auch des Bebauungsplans Nr. 49 „Vergnügungsstätten“ finden weiterhin Berücksichtigung.

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

Für den Hochwasserschutz als bedeutsam ausgewiesene Flächen wie Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht verzeichnet.

Ein detailliertes Konzept für die Oberflächenentwässerung¹² wurde im Zuge des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 erarbeitet. Unmittelbar südlich an den Änderungsbereich angrenzend ist eine private Grünfläche für die Regenrückhaltung festgesetzt. Das Areal ist so dimensioniert und gelegen, dass der Anschluss sowohl der nördlich Gewerbegebiete (GE1 des Änderungsbereichs) als auch der südlich gelegenen GE-Flächen möglich ist. Das zurückgehaltene Wasser wird gedrosselt über einen östlich gelegenen Graben in die Vorflut (Gewässer III. Ordnung – südlich gelegener Graben) abgeleitet. Das Regenrückhaltebecken wurde entsprechend dieser Planung hergestellt und wird derzeit durch die Stadt betrieben. Der Anschluss der Gewerbegebietsflächen (GE1) ist weiterhin möglich.

Im Westen wird, zur Herstellung einer weiteren Zufahrt vom *Junkernhäuser Weg*, eine kleine Teilfläche (rd. 170 m²) des insgesamt rd. 3.510 m² großen Regenrückhaltebereichs als gewerblicher Baufläche (GE1) überplant. Da das Becken bereits in den erforderlichen Dimensionen realisiert und dieser Teilbereich hierfür nicht in Anspruch genommen wurde, ist die Überplanung problemlos möglich.

11 Stadt Diepholz – Fortschreibung Stadtentwicklungsplan 2012 / 2013, re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Oldenburg (März 2013)

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

Abb. 10 Überplanter Teilbereich des festgesetzten RRB



Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets ist sichergestellt. Die im Bebauungsplan Nr. 92 getroffenen Annahmen und Festsetzungen sind weiterhin gültig. Die Grundzüge der Planung ändern sich nicht in einer solchen Weise, dass grundlegende Anpassungen des Oberflächenentwässerungskonzepts erforderlich werden. Innerhalb des überplanten Teilbereichs sind keine baulichen Anlagen der Regenrückhaltung untergebracht, die Becken liegen vollständig außerhalb. Um auch weiterhin eine gute Zugänglichkeit sicherzustellen, wird im überplanten Bereich ein Geh- und Fahrrecht auf der neuen Zufahrtsfläche zugunsten der Unterhaltung des RRB ausgesprochen, so dass eine Zugänglichkeit auch mit der geänderten Festsetzung jederzeit möglich bleibt. Die Belange der Wasserwirtschaft werden berücksichtigt.

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

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

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

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

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen werden inhaltlich, soweit für den Änderungsbereich zutreffend, aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 92 übernommen. Für eine verbesserte Les- und Vergleichbarkeit mit dem südlich angrenzenden, weiterhin gültigen Bebauungsplan Nr. 92, wird die Nummerierung der textlichen Festsetzungen beibehalten. Entfallende Festsetzungen werden gekennzeichnet. Entsprechend der städtebaulichen Ziele und der vorgenommenen Abwägungen der Stadt werden folgende Festsetzungen getroffen:

Ausgewiesen wird ein **Gewerbegebiet (GE1)**. Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art ausgenommen und aus städtebaulichen Gründen **nicht zulässig** sind:

Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen. Sofern diese in der Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist, bleibt diese Art des Handels zulässig. Dies dient dem Schutz der innerstädtischen Versorgungs- und Einkaufsbereiche. Durch die Konzentration entsprechender Nutzungen auf zentral gelegene, verkehrlich gut zu erreichende Flächen entstehen positive Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Betrieben, Verkehrsbewegungen werden vermieden und die Einzelhandelsschwerpunkte gestärkt.

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

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte **allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten** wird übernommen, um die Grundzüge der Planung beizubehalten. Weiterhin ausgeschlossen bleiben die im Bebauungsplan Nr. 49 „Vergnügungsstätten“ der Stadt beschriebenen Unterarten von Vergnügungsstätten wie Spielhallen. Für diese kerngebietstypischen Vergnügungsstätten wird mit dem Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt ausreichend Raum geschaffen. Das Schaffen einer Zulässigkeit im Plangebiet auch für diese Nutzungen begründet sich daher weiterhin nicht und würde dem Konzentrationsgedanken der bestehenden Flächenausweisungen entgegenwirken.

Die ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden aus Gründen des vorsorglichen Immissionsschutzes weiterhin nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Vergnügungsstätten, die häufig in den Nachtstunden Nutzungsschwerpunkte aufweisen, sind allgemein zulässig; auf der südlich angrenzenden Fläche entsteht derzeit eine Veranstaltungshalle. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen war explizites Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92. Zum Vorbeugen von Nutzungs- bzw. Immissionskonflikten bleiben betriebsbezogene Wohnformen ausgeschlossen.

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

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

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

Art der
baulichen
Nutzung

Maß der
baulichen
Nutzung

untergeordnete Bauteile wie z. B. Lüftungsanlagen für den Immissionsschutz Überschreitungen von max. 3 Metern zulässig (siehe textliche Festsetzung § 2). Es wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 Metern zulässig (siehe textliche Festsetzung § 3).

Baugrenzen

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

Zu- und Abfahrtsverbot

Entlang der *B 214* sowie im Einmündungsbereich des *Junkernhäuser Weges* in die Bundesstraße wird zeichnerisch ein **Zu- und Abfahrtsverbot** festgesetzt. Direkte Zufahrten auf die Bundesstraße sowie im Kreuzungsbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig. Die Zufahrt zur nördlichen Baufläche wird auf einen 15 m breiten Bereich nördlich der privaten Grünfläche „Naturnahes Feldgehölz mit Teich“ beschränkt. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit besteht zwischen der Grünfläche und dem südlichen angrenzenden Regenrückhaltebereich auf einer Breite von 3,5 m.

Grünflächen, Pflanzgebot

Die im Westen des Plangebiets gelegene Bestandsgrünfläche mit Baumbewuchs und einer Wasserfläche wird als **private Grünfläche „Naturnahes Feldgehölz mit Teich“** in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet umschließend werden **private Grünflächen „Baum-Strauch-Hecke“ / „Baumreihe“** festgesetzt. Sie dienen, zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 im Süden, der umlaufenden Eingrünung des Plangebiets mit einer geschlossenen Baum-Strauch-Hecke. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze an der *Steinfelder Straße* und der Einmündung in den *Junkernhäuser Weg* wird das Pflanzgebot ausschließlich auf Einzelbäume begrenzt. Zur Herstellung der Erschließung sind Ausnahmen von den Pflanzgeboten zulässig (siehe textliche Festsetzung § 5).

Immissions-schutz

Um sicherzustellen, dass mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen für die umliegenden Bestandsnutzungen keine schalltechnischen Beeinträchtigungen entstehen, die in erheblicher Weise über die jetzigen Belastungen bzw. deren Schutzanspruch nach TA Lärm hinausgehen, werden für die Gewerbegebiete **Emissionskontingente** ausgewiesen. Die Kontingente wurden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und weisen jeweils zulässige Tages- und Nachtwerte aus (siehe textliche Festsetzung § 7).

Belastete Böden

Es liegen Hinweise auf das **Vorkommen belasteter Böden (Altlasten)** vor. Zur eindeutigen Kennzeichnung wird das Zeichen „Vorkommen von mit umweltgefährdenden Stoffen belasteter Böden“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusammen mit einem nachrichtlichen Hinweis ist sichergestellt, dass im Vorfeld von Bodenarbeiten und Baumaßnahmen die notwendigen Sicherungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Sichtdreieck

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

Geh- u. Fahrrecht

Um die Zugänglichkeit des Regenrückhaltebereichs dauerhaft sicherzustellen, wird der mit der 1. Änderung überplante Teilbereich südlich des Feldgehölzes mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsträgers des RRB belegt.

Kompensationsmaßnahmen

Zur Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen infolge eines Wertedefizits ist die Inanspruchnahme eines städtischen Flächenpools vorgesehen. Die Maßnahme wird dem Flurstück

25, Flur 26 (ehem. Weihnachtsbaumplantage, die in ein standortgerechte Laubgehölz umgewandelt wird) zugeordnet, in dem eine ausreichende Anzahl an Wertpunkten zur Verfügung gestellt werden kann. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich, die Umsetzung der Maßnahmen ist gesichert. Die Wertpunkte werden durch die Stadt oder die Vorhabenträger abgelöst.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

§ 1.1 Nicht zulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet (GE1) sind folgende Arten von Gewerbebetrieben aller Art nicht zulässig (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

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

§ 1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

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

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

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die ausnahmsweise zulässigen

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

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

§ 3 Bauweise

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

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 5 Private Grünflächen

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

1. entfällt

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

3. entfällt

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

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

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

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

Zu wählen ist aus nachstehender **Artenliste**:

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

§ 6 entfällt

entfällt

§ 7 Wasserfläche

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

§ 8 Immissionsschutz / Emissionskontingentierung

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

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

§ 9 Geh- und Fahrrecht

Es wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsträgers des Regenrückhaltebeckens ausgesprochen. Der in der Planzeichnung bestimmte Bereich darf für Unterhaltungszwecke des südlich angrenzenden Regenrückhaltebereichs befahren werden.

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung

Örtliche Bauvorschriften

1 Dächer – Zulässige Dachfarben

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

2 Werbeanlagen

2.1 Größe von Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen in ihrer Summe pro Grundstück eine Ansichtsfläche von 15 m² nicht überschreiten. Sie dürfen nicht höher als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausgeführt werden.

2.2 Beleuchtung von Werbeanlagen

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

3 Ordnungswidrigkeiten

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

Begründung

Aufgrund der Lage in einer nur wenig bebauten Umgebung, die zudem eine große Nähe zum angrenzenden Naturschutzgebiet „Diepholzer Moor“ aufweist, ist die Umgebung des Gebiets gegenüber optischen Beeinträchtigungen überdurchschnittlich anfällig. Um potentiellen

Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, die durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets auftreten könnten, werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

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

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

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

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

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

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

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

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

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover – unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Aufgrund von früheren Funden jungsteinzeitlicher Silexartefakte im Umfeld des Plangebiets ist für Erdarbeiten zudem die Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG i. V. m. § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Dies kann die Einhaltung folgender Auflagen umfassen:

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

Artenschutz – Im Plangebiet ist innerhalb der privaten Grünfläche „Naturnahes Feldgehölz mit Teich“ eine Saatkrähenkolonie ansässig. Die Saatkrähe steht auf der Roten Liste Niedersachsens und Bremens auf der Vorwarnliste. Erhebliche Störungen (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind zu vermeiden. Auch außerhalb der Brutzeiten sind Bäume mit Niststätten für wiederkehrende Bruten zu erhalten und langfristig zu sichern.

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 – Das Plangebiet ist zu überwiegenden Teilen auf Kampfmittel sondiert und beräumt. Sollten sich während der Bauarbeiten dennoch Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Leitungsbetreiber – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Wasserfläche – Der dargestellte Uferverlauf der festgesetzten Gewässerfläche ist aufgrund der Unzugänglichkeit des Geländes nicht in der Örtlichkeit eingemessen, sondern aus einem Luftbild übertragen und kann daher Abweichungen aufweisen.

Sichtdreiecke – Die eingetragenen Sichtdreiecke zur Bundesstraße sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen oder Bepflanzungen freizuhalten.

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
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 Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	27.130 m ²
Gewerbegebiet (GE1)	15.100 m ²
Verkehrsfläche – (Junkernhäuser Weg / Steinfelder Straße - Bundesstraße 214)	6.230 m ²
Private Grünfläche – Naturnahes Feldgehölz mit Teich	4.270 m ²
Private Grünfläche – Strauch-Baum-Hecke / Baumreihe	1.530 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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

Durchführung der Planungen

Die Planung dient insbesondere der Vorbereitung straßenbaulicher Maßnahmen. Gewerbliche Bauflächen sind bereits heute planungsrechtlich gesichert. An den bestehenden Festsetzungen werden eher untergeordnete Anpassungen vorgenommen. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung baulicher Maßnahmen und Inanspruchnahme der Flächen auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Unterschrift
Stadt Diepholz, den	Unterschrift

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.

1 Einleitung

Kurzdarstellung
Inhalte und
Ziele

Mit der 1. Änderung mit 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“ beabsichtigt die Stadt Diepholz die Anpassung der bestehenden Festsetzungen eines Gewerbegebiets. Eine bislang zum Erhalt festgesetzte Altbaumgruppe soll für eine bessere Überbaubarkeit aufgehoben werden. Zudem soll eine neue Zufahrt im Süden des Änderungsbereichs geschaffen werden. Die 1. Ergänzung zielt darauf ab, die angrenzenden Straßenverkehrsflächen in den Plan aufzunehmen, um den Bau einer Linksabbiegerspur planungsrechtlich vorzubereiten.

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.

Untersuchungs-
tiefe

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung bezieht sich in Übereinstimmung mit § 2 (4) Satz 3 BauGB auf die Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung mit 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“ und wird entsprechend in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad angepasst.

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen und welche Einwirkungen aus der Umgebung sich erheblich auf die geplanten Nutzungen auswirken können. Hierzu werden regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Die Änderung zielt auf eine bessere, bauliche Nutzbarkeit einer bereits planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Baufläche ab. Neben einem neuen Zufahrtsbereich im Süden des Änderungsbereichs soll eine zum Erhalt festgesetzte Eichen-Altbaumgruppe innerhalb der Baufläche aufgehoben werden. Die 1. Ergänzung erfasst die angrenzenden Verkehrsflächen und nimmt diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf, um die Einrichtung einer Linksabbiegerspur zu ermöglichen. Mit der Aufstellung von Bauleitplänen werden keine konkreten Vorhaben vorbereitet. Die getroffenen Festsetzungen geben den Rahmen vor, in dem eine Entwicklung der Fläche möglich ist. Aus diesem Grund sind Prüfungen der Auswirkungen der Bauphase sowie detaillierter, nutzungsspezifischer Auswirkungen nicht möglich.

Mit der geplanten Darstellung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Für das Auftreten besonderer oder außergewöhnlicher, erheblicher Umwelteinwirkungen in Folge der zulässigen Nutzungen liegen keine Hinweise vor.

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 Änderungsbereich des Bebauungsplans 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. Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Dümmer, der Flächen der Landkreise Diepholz, Vechta, Osnabrück und Minden-Lübbecke (NRW) erfasst.

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
Naturschutzprogramme	Nds. Moorschutzprogramm	Lohner Moor und Diepholzer Moor		Nein	NW 1,3 km W, 0,4 km
Naturpark	Naturpark	Naturpark Dümmer		Ja	
Landkreis Diepholz					
Natur- und Landschaftsschutz	Naturschutzgebiet (NSG)	Diepholzer Moor Steinfelder Moor Aschener / Heeder Moor		Nein Nein Nein	W 0,4 km W 2,0 km N 1,5 km
	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Diepholzer Moor		Nein	W 0,8 km
Stadt Diepholz					
Flächennutzungsplan	landwirtschaftliche Flächen, Flächen zur Erdöl- / Erdgasgewinnung	-	-	Ja	-
Kompensations-flächen	-	-	-	Nein	-

2.1 Schutzgut Mensch

Immissions-schutz Lärm

Zum Schutz vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung¹³ Emissionskontingente für die gewerblichen Bauflächen festgesetzt. Die Untersuchung benannte Emissionskontingente von 68 dB(A)/m² tags und 53 dB(A)/m² nachts für die Gewerbegebiete als geeignet, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden, schützenswerten Nutzungen sicherzustellen.

Das Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlung aller gewerblich genutzten Flächen an umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden, bzw. diese nicht wesentlich erhöht werden. Für die gewerblichen Nutzer wird damit ein klarer Rahmen definiert, in dem emissionsintensive Nutzungen zulässig sind. Bei den festgesetzten Kontingenten handelt es sich um Werte, die an der oberen Grenze der Gebietskategorie „Gewerbegebiet“ einzuordnen sind. Die schalltechnische Untersuchung zeigte auf, dass bei Einhaltung dieser

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

Kontingente keine Beeinträchtigungen für die umliegenden Nutzungen zu erwarten sind. Für die in diesen Gebieten zulässigen Nutzungen ergeben sich demnach kaum Einschränkungen.

Die bestehenden Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz in Form von Lärmpegelbereichen werden in die 1. Änderung mit 1. Ergänzung des Bebauungsplans übernommen. Bei den bereits heute als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen kann damit ein ausreichender Schallimmissionsschutz gegenüber den umliegenden Nutzungen angenommen werden.

Schalltechnische Berechnungen werden auf Grundlage der festgesetzten Flächen durchgeführt, hier also den Gewerbegebieten (GE). Mit der vorgesehenen Neuschaffung einer Zufahrt südlich des festgesetzten Biotops in Form einer Erweiterung der Gewerbegebietsfläche wird jedoch die für eine Berechnung heranzuziehende Fläche in Richtung einer schützenswerten Nutzung, einer Einzelwohnlage mit angeschlossenem Gärtnereibetrieb westlich des Plangebiets, erweitert.

Abb. 3 Bisherige Ausdehnung der schalltechnisch berücksichtigten GE-Flächen und Lage der geplanten Zufahrt; nächstgelegene Nutzung als Immissionsort (IO) 1 / 1a markiert



Die Stadt Diepholz hat daher eine Ergänzung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung in Form einer fachlichen Stellungnahme¹⁴ eingeholt. Es wurde geprüft, ob aus schalltechnischer Sicht die geplante Erweiterung der Gewerbegebietsfläche möglich ist, oder ob zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die vorgenommenen Berechnungen ergeben, dass bei einer Übernahme der bestehenden Emissionskontingente für die Erweiterungsfläche an den Messpunkten sowohl tagsüber als auch nachts keine Überschreitung der der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eintritt. Durch die zusätzliche südliche Zuwegung erhöhen sich die Immissionskontingente an den beiden Immissionsorten nur geringfügig.

Weiterhin wurde die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm überprüft. Berechnet wurde die beschleunigte Anfahrt eines LKW auf der neuen Zufahrt. In den Tageszeiträumen können hierbei ebenfalls die Richtwerte an allen Immissionspunkten eingehalten werden. Nachts können hier allerdings Überschreitungen auftreten.

Auswirkungen: Bei Übernahme der bestehenden Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz (Lärmkontingentierung auf den Gewerblichen Bauflächen) können die anzuwendenden

14 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“ der Stadt Diepholz – Hier: Stellungnahme zur südlichen Zufahrt im GE1, T&H Ingenieure, Bremen, 14.12.2016

Immissionsrichtwerte an den umliegenden, schützenswerten Nutzungen – insbesondere am nächstgelegenen Wohngebäude *Junkernhäuser Weg 29* – eingehalten werden. An- und Abfahrtverkehr mit LKW in den Nachtzeiten kann jedoch zu einer Überschreitung der zulässigen Spitzenwerte in den Nachtstunden führen. Bei entsprechenden organisatorischen Maßnahmen (z. B. Nachtzufahrt nur über die nördliche Zuwegung) oder einem grundlegenden Verzicht auf nächtlichen Lieferverkehr treten keine erheblichen, neuen Beeinträchtigungen auf.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere: Vögel

Im Norden des Änderungsbereichs werden im Bebauungsplan Nr. 92 sieben Altbäume (Eichen) zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte u. a., da diese Bäume zum Zeitpunkt der Planung Teil einer Saatkrähen-Nistkolonie waren.

Die Saatkrähe stand vor Jahren auf der Roten Liste Niedersachsens und Bremens (2007) auf der Vorwarnliste. Seitdem hat sich der Bestand langsam erholen können, und die Saatkrähe gilt laut 8. Fassung der aktuellen Roten Liste aus dem Jahre 2015 als nicht mehr gefährdete Vogelart.

Es ist nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere besonders geschützter Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Fall der Saatkrähe betrifft dies die Kolonie oder Teile davon mit ihren Nestern. Die Fortpflanzungsstätten sind auch dann geschützt, wenn sie – jahreszeitlich bedingt – gerade nicht bewohnt werden, aber zu erwarten ist, dass die Tiere aufgrund ihrer Standorttreue wieder zu ihnen zurückkehren werden. Dies ist bei der Saatkrähe der Fall. Eingriffe in Kolonien, beispielsweise durch Fällung oder Rückschneiden von Bäumen, sind daher zu jeder Jahreszeit vor einem artenschutzrechtlichen Hintergrund zu beurteilen und müssen ggf. genehmigt werden.

Ein Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Aufhebung des derzeitigen Erhaltungsgebots der Eichen-Altbaumgruppe. Die Stadt hat aus diesem Grund vorbereitend eine artenschutzrechtliche Prüfung¹⁵ erarbeitet, um die ggf. erforderliche Ausnahmegenehmigung für diese Planungsabsicht beim Landkreis zu erwirken. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch den Verlust der Altbaumgruppe der Erhaltungszustand der betroffenen Saatkrähenkolonie nicht unmittelbar verschlechtern wird. Teile der Kolonie sind bereits jetzt in den benachbarten Gehölzstrukturen des auch zukünftig planungsrechtlich gesicherten naturnahen Feldgehölzes mit Teich ansässig. Es ist anzunehmen, dass sich hier ggf. auch weitere Krähen der Kolonie ansiedeln können, wenn Niststätten im Zuge der Entfernung der Bäume verloren gehen. Der Koloniestandort bleibt erhalten, so dass eine Umsiedlung nicht erforderlich ist. Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich die Saatkrähen an die allgemeinen bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen, die mit der Planung grundsätzlich ermöglicht werden bzw. schon sind, gewöhnen werden.

Mit Schreiben vom 19.12.2017 teilt die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Diepholz mit, dass die Entfernung der Eichen nicht automatisch einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (Schadungsverbot § 44 (1) Nr. 3) auslöst. Die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich. In der Gesamtbetrachtung bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten durch den Erlenbestand an der Teichfläche weiterhin erfüllt. Sofern die Entfernung der bislang festgesetzten Eichen außerhalb des Brutzeitraums erfolgt, bestehen in der Umgebung ausreichende alternative Niststandorte für die betroffene Kolonie.

Weitere, mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere wurden im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung geprüft. Es wurden keine Anzeichen dafür erkannt, dass sich durch die Planung Beeinträchtigungen ergeben, die sich auf die westlich gelegenen Mooregebiete, und damit auf für Vögel wertvolle Bereiche, auswirken. Mit der umlaufenden Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen wurden geeignete Schutzmaßnahmen vorgesehen. Diese Festsetzungen werden im Zuge der 1. Änderung übernommen, so dass keine Hinweise auf neue Beeinträchtigungen oder eine zu verändernde Bewertung erkennbar sind.

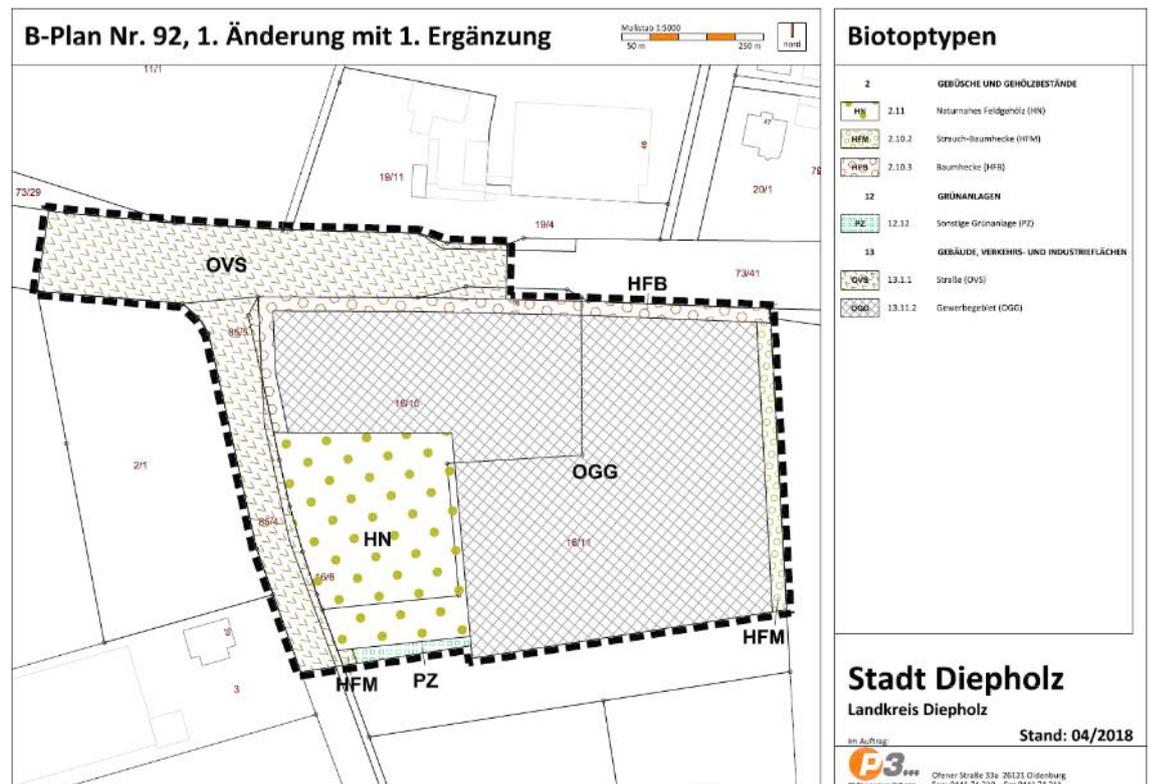
15 Beseitigung einer Eichenbaugruppe mit Nistplätzen von Saatkrähen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“, Dezember 2017

oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Vegetationsbestände führen können, sind untersagt. Im bestehenden Bebauungsplan ist das Areal als private Grünfläche festgesetzt.

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzen ist im Plangebiet nicht bekannt. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz¹⁶ wie auch die Kartierung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche verzeichnet für das Plangebiet keine Biotope. Die nächstgelegenen, als Biotop verzeichneten Flächen der landesweiten Biotopkartierung¹⁷ finden sich in 150 Metern nordwestlicher Richtung sowie in 800 Metern westlicher Richtung (Diepholzer Moor). Im Landschaftsplan der Stadt (1992) werden für das Plangebiet keine schützenswerten Landschaftsbestandteile ausgewiesen.

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen, die räumliche Abgrenzung anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92. Auch wenn das Plangebiet noch nicht vollständig bebaut ist, sind die dort festgesetzten Nutzungen als plangegebene Bewertungsgrundlage heranzuziehen. Die Umwandlung von unbebauten Freiflächen in planungsrechtlich gesicherte Bauflächen wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans ausgeglichen. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages¹⁸.

Abb. 5 Biotoptypenkartierung auf Grundlage der plangegebenen Nutzungen



Auswirkungen – Die Aufhebung der festgesetzten Solitärbäume (Eichen-Altbaumgruppe), die aus Sicht des Planungsrechts formell die Entfernung der Bäume ermöglicht, löst eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes aus. Da die Entfernung der Bäume zur besseren Überbaubarkeit der Fläche ein wesentliches Ziel der Planung darstellt, sind Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen; eine Vermeidung ist bei Verfolgung der Planziele ausgeschlossen. Die Entfernung der Bäume ist daher in der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

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

17 Landesweite Biotopkartierung, NLWKN 2013

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

Die wertvollen Strukturen des Altbaumbestandes um den Teich am westlichen Rand des Plangebiets bleiben auch zukünftig erhalten. Die festgesetzte private Grünfläche „Naturnahes Feldgehölz mit Teich“ wird in die 1. Änderung übernommen, so dass sich hier keine Veränderungen ergeben.

Die getroffenen Festsetzungen zu den das Plangebiet umschließenden Anpflanzungen (Strauch-Baumhecke bzw. Baumreihe) werden aus dem bestehenden Plan übernommen und nur geringfügig ihrer Lage an die neue Straßenführung im Kreuzungsbereich *B 214 / Junkernhäuser Weg* angepasst. Es ist weiterhin gesichert, dass die an der Westseite des Änderungsbereichs bestehenden Grünstrukturen erhalten bleiben und durch die Pflanzung einheimischer Gehölze ergänzt werden. Lediglich nördlich des ebenfalls zum Erhalt festgesetzten Biotops wird die bisherige Festsetzung in Form einer privaten Grünfläche auf einer Länge von 15 m zur Schaffung eines Zufahrtsbereichs aufgehoben. Schon der bestehende Bebauungsplan ließ hier eine Unterbrechung des Grünstreifens zur Herstellung einer Zufahrt zu, so dass sich in Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen diesbezüglich keine neuen Beeinträchtigungen ergeben.

2.3 Schutzgut Boden

Boden

Der Bodentyp des Planungsgebiets wird als Gley angegeben¹⁹. Es zählt zur Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler²⁰. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet²¹. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotential wird als gering angegeben²². Das Winderosionsrisiko ist als „sehr hoch“ klassifiziert²³.

Für das Plangebiet wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 Untersuchungen der Boden- und Grundwasserverhältnisse durchgeführt²⁴. Das Gebiet wird 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.

Fläche

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 27.130 m², von denen etwa 21.000 m² bereits heute durch den Bebauungsplan Nr. 92 planungsrechtlich gesichert sind. Die hier getroffenen Festsetzungen werden weitgehend übernommen. Es werden nur in geringfügigem Maße – im Zuge der Festsetzung einer neuen Zufahrt im Süden des Plangebiets – zusätzliche Versiegelungen ermöglicht. Die durch die 1. Ergänzung neu hinzukommende Fläche umfasst die angrenzenden Verkehrsflächen der *B 214* und des *Junkernhäuser Weges*, die in dieser Funktion bereits langjährig genutzt werden. Die 1. Änderung mit 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 92 führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen oder veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

Rohstoffe, Bergbau

Unter dem Plangebiet ist eine Erdöl- und Erdgaslagerstätte verzeichnet. Diese wurde in den Jahr 1958-1968 bewirtschaftet und ist inzwischen aufgegeben. Als Betreiber wird die Exxon Mobil Productions geführt²⁵.

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.

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

20 Bodengroßlandschaften Niedersachsen 1:500 000, LBEG, 2000

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

22 Standortbezogenes natürliches Ackerbauliches Ertragspotential, LBEG,2004

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

24 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).

25 Erdöl- und Erdgaslagerstätten, LBEG 2011

Altlasten

Bei der Beprobung der lokalen Bodenverhältnisse im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 wurden in fast allen Bohrungen innerhalb des Gewerbegebiets (GE1) Geländeauffüllungen angetroffen. Die Auffüllungen besitzen überwiegend humose / organische Beimengungen und lagenweise Ziegelreste. Sie sind als Baugrund nicht geeignet und müssen entfernt werden. Die Untersuchung einer Mischprobe²⁶ aus dem Verfüllungsmaterial lieferte zudem Hinweise auf eine erhöhte PAK-Konzentration und damit eine abfallrechtliche Relevanz der Bodenproben.

**Rüstungs-
altlasten**

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 92 wurde nach Hinweisen auf mögliche Kampfmittelfunde im Zuge der ursprünglichen Planaufstellung von einer Fachfirma untersucht. Es konnten Bombenblindgänger lokalisiert und entschärft werden. Für die Fläche wird daraufhin nach dem Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben des Bundeslandes Niedersachsen eine Kampfmittelfreiheit bescheinigt²⁷.

Auswirkungen: Die für die Schutzgüter Boden und Fläche relevanten Festsetzungen – insbesondere der zulässige Versiegelungsgrad sowie die überbaubaren Bereiche – werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans weitgehend aus dem Bestandsplan übernommen. Zwar werden mit der 1. Ergänzung des Plans Flächen erstmalig in den Bebauungsplan aufgenommen, es handelt sich dabei jedoch ausschließlich um Straßenverkehrsflächen, die auch bereits als solche genutzt werden. Die Ergänzung umfasst nur die Straßenverkehrsparzellen und keine darüber hinausgehenden Areale. Eine Neuinanspruchnahme von Flächen findet damit faktisch nicht statt. Die vorgenommenen Veränderungen, insbesondere eine neue Zufahrt im Süden des Plangebiets, sind so kleinteilig, dass keine erheblichen neuen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten sind. Gegenüber dem mit dem jetzigen Planungsrecht zulässigen Vorhaben sind keine Verschlechterungen der natürlichen Bodenfunktion zu erwarten

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasseroberfläche unter der Geländeoberfläche wird mit im Mittel 10 dm unter GOF angegeben²⁸. Großräumig wird die Lage der Grundwasseroberfläche zwischen 35 und 40 Metern verzeichnet²⁹. Die Schutzbedürftigkeit der Grundwasserüberdeckung ist gering³⁰; die Grundwasserneubildungsrate wird mit 51-100 mm/a angegeben (mGROWA)³¹. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beurteilt die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet im Mittel als hoch bis sehr hoch, das das Nitratauswaschungsrisiko ebenso³².

Gewässer

Im westlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich, umgeben von Altbaumbeständen, ein naturnaher Grundwasserteich. Ob er natürlichen oder anthropogenen Ursprungs ist, lässt sich nicht nachvollziehen, jedoch ist davon auszugehen, dass er bereits seit mehreren Jahrzehnten existiert. Der Teich ist stark verschattet und weist eine steile Uferkante auf; aus diesem Grund zeigt er auch kaum Verlandungsvegetation. 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.

Westlich und 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. An der östlichen Plangebietsgrenze

26 Ingenieurgeologie Dr. Lübke / Dr. Döring Laboratorien: Geplantes Baugebiet *Steinfelder Straße* Junkernhäuser 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)

27 Abschlussbericht Entmunitonierung *Junkernhäuser Weg Steinfelder Straße* Diepholz, Nördliche Fläche BITEK Bergungsdienst, Syke, 24.05.2016

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

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

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

31 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50 000 - Grundwasserneubildung, LBEG 2015

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

Oberflächen- entwässerung

verläuft ein Graben, der in Richtung Süden abfließt. Auf Höhe des Änderungsbereichs ist er mit stellenweise beidseitig stark bewachsen.

Die Oberflächenentwässerung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb des Plangebiets neu organisiert. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept³³ erarbeitet, das den Bau eines Regenrückhaltebeckens südlich des 1. Änderungsbereichs vorsah.

Der Regenrückhaltebereich, der im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt wurde, befindet sich aktuell im Bau. Das Areal ist so dimensioniert, dass hier das anfallende Oberflächenwasser aller Bauflächen – also auch der Flächen der 1. Änderung – zurückgehalten und dann gedrosselt abgeleitet werden kann.

Abb. 6 Im Bau befindlicher Regenrückhaltebereich, südlich des 1. Änderungsbereichs



Abwasser

Die Beseitigung von Schmutzwasser erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. 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: Mit der 1. Änderung werden nur in geringem Umfang (neuer Zufahrtsbereich zwischen Biotopfläche und Regenrückhaltebereich) Veränderungen gegenüber den bislang festgesetzten gewerblichen Bauflächen ermöglicht. Aus Sicht der Oberflächenentwässerung ergeben sich hierdurch keine erheblichen Veränderungen. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenrückhaltung (südliches RRB) sind weiterhin geeignet, um auch das auf der Fläche GE1 anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Die geringfügige Überplanung des Regenrückhaltebereichs zur Herstellung einer weiteren Gebietszufahrt erfasst keine Bereiche, die für die Rückhaltung erforderlich sind. Die Funktionsfähigkeit des RRB wird nicht eingeschränkt.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht die gewählte Festsetzung von Straßenverkehrsflächen auch zukünftig die Einrichtung von Entwässerungsgräben im Straßenseitenraum. Wie bisher können auch im Zuge eines Ausbaus des Kreuzungspunktes *B 214 / Junkernhäuser Weg* bei Bedarf Gräben neu angelegt bzw. bestehende Strukturen verlegt werden. Hierzu stehen ausreichende Flächen zur Verfügung.

Die Festsetzungen zum Erhalt des östlichen Grünstreifens werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Damit ist sichergestellt, dass der dort verlaufende Graben auch zukünftig einschließlich seiner Uferbegrünung erhalten bleibt. Pflegemaßnahmen, einschließlich der Entfernung von Grünstrukturen, sofern dies zur Gewässerunterhaltung erforderlich ist, bleiben zulässig.

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

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 West³⁴.

Kleinklima

Die Freiflächen des Änderungsbereichs sind mit dem Bebauungsplan Nr. 92 bereits als Gewerbegebiete festgesetzt. Unbebaut kann ihnen eine Bedeutung in der Kalt- und Frischluftproduktion zugesprochen werden, die jedoch in Folge einer (schon heute zulässigen) Bebauung verloren gehen kann.

Auswirkungen – Die Planung ermöglicht keine erheblichen Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand. Wie bei allen Bauvorhaben kann eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche Auswirkungen auf die lokalen, kleinklimatischen Verhältnisse nehmen, erhebliche Beeinträchtigungen für das örtliche Klima sind jedoch nicht zu erwarten. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht sind keine Veränderungen zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs der Stadt Diepholz in einer locker bebauten Umgebung. Im Norden, jenseits der *B 214*, befindet sich ein Reitverein 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 entlang des *Kielwegs*, sind einzelne Wohnlagen zu verzeichnen. Auf der südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Fläche entsteht derzeit eine Veranstaltungshalle.

Die in näherer Umgebung befindlichen unbebauten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind häufig 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 Moores über.

Auswirkungen: Der bestehende Bebauungsplan ermöglicht schon heute das Entstehen gewerblicher Baukörper. Auf der südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Fläche befindet sich eine entsprechende Nutzung im Bau (Veranstaltungshalle).

Die möglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden im Aufstellungsverfahren des ursprünglichen Bebauungsplans ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Zum Schutz des Landschaftsbildes wurden gebietsumlaufende Grünfestsetzungen getroffen. Die maximal zulässigen Dimensionen neuer Gebäude wurden durch Festsetzungen definiert. Weiterhin wurden örtliche Bauvorschriften erlassen.

All diese Festsetzungen werden in den neuen Bebauungsplan überführt. Es werden keine Veränderungen ermöglicht, die das Entstehen von Baukörpern zulassen, die über die schon jetzt möglichen Dimensionen hinausgehen. Neue Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds können somit nicht auftreten.

Der Wegfall der bisher festgesetzten Baumgruppe stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, da es sich hierbei um eine regions- und landschaftsbildtypische Struktur handelt. Mit dem – weiterhin planungsrechtlich gesicherten – nahegelegenen Feldgehölz um den Teich sowie durch die anzupflanzende umlaufende Eingrünung des Plangebiets bestehen im Änderungsbereich jedoch weiterhin ortsbildtypische Grünstrukturen, was die Eingriffsschwere abmildert.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

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. 7 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	geringfügige Erweiterung der GE-Festsetzungen, Entstehen einer neuen Emissionsquelle (Zufahrt), jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle / organisatorisch aufzulösen	-
Tiere	Verlust der Eichen-Altbaumgruppe und damit von Habitaten	oo
Pflanzen	Verlust der Eichen-Altbaumgruppe	oo
Boden	nur sehr geringe Änderungen gegenüber dem bestehenden Plan	-
Wasser	keine gegenüber dem bestehenden Plan erheblichen Änderungen	-
Klima / Luft	keine gegenüber dem bestehenden Plan erheblichen Änderungen	-
Landschaftsbild	Wegfall landschaftsbildtypischer Altbäume	o
Kultur- / Sachgüter	keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	keine relevanten Wechselwirkungen	-

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

2.9 Prognose

Bei Durch-
führung der
Planung

Bei Durchführung der Planung sind die Schutzgüter Tier und Pflanzen (Überformung von Lebensräumen durch den Wegfall einer Altbaumgruppe) betroffen, untergeordnet auch das Schutzgut Landschaftsbild. Das Schutzgut Boden wird nur in geringem Maße berührt. Es handelt sich im Planfall um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, dessen grundlegende Umweltauswirkungen (Umwandlung unbebauter Flächen im Außenbereich in Gewerbegebiete) bereits im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung berücksichtigt wurden.

Insbesondere durch die Aufhebung einer bislang festgesetzten Eichen-Altbaumgruppe werden externe Ersatzmaßnahmen erforderlich, um die ausgelösten Beeinträchtigungen zu kompensieren. Mit diesen kann sichergestellt werden, dass keine dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter eintreten.

Bei Nicht-
durchführung
der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Areal weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt und kann für entsprechende bauliche Vorhaben in Anspruch genommen werden. Vom Entstehen neuer, ökologischer Qualitäten ist nicht auszugehen.

2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung, Minimierung

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

- Zum Schutz der Anwohner (Schutzgut Mensch) sind die bestehenden Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz zu übernehmen und deren Anwendung auch im Bereich der neuen Zufahrt sicherzustellen.
- Die das Plangebiet umgebenden, strukturierenden Gehölzpflanzungen werden erhalten sowie weitere Eingrünung mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen vorgesehen (Übernahme aus dem bestehenden Bebauungsplan – Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild);
- Durch Bauarbeiten, aber auch durch die Entfernung von Gehölzen oder Erdarbeiten dürfen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht berührt werden. Es sind daher in Kenntnis der notwendigen Arbeiten geeignete Maßnahmen wie die Entfernung von Bäumen außerhalb sensibler Brutzeiträume, Vergrämungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen u. ä. zu ermitteln und bei Bedarf umzusetzen (Schutzgut Tiere).

Ersatz

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

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages³⁵.

Die Aufhebung der festgesetzten Altbaumgruppe wird in diesem ersten Schritt nicht berücksichtigt. Bei Einzelobjekten, wie den Eichen, erfolgt die Ermittlung nach einem leicht veränderten Schema, das gesondert zu berechnen ist. Nachfolgend wird zunächst das durch die geringfügig veränderte Lage der Bauflächen (südliche Zufahrt, kleine Anpassungen der Straßenverkehrsflächen) entstehende Wertpunktedefizit ermittelt.

Abb. 8 Bestand – Wertigkeiten nach B-Plan Nr. 92 – Flächenbewertung vor 1. Änderung

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Gewerbegebiet (GE), GRZ 0,8				
- Versiegelt (= 80%)	X	0,0	11.912	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20%)	PH	1,0	2.978	2.978
Naturnahes Feldgehölz mit Teich	HN	4,0	4.230	16.920
Strauch-Baum-Hecke	HFM	3,0	540	1.620
Baumhecke	HFB	3,0	1.120	3.360
Sonstige Grünanlage (Regenrückhaltebecken)	PZ	2,0	180	360
Straßenverkehrsfläche	OVS	0,0	6.170	0
Summe Bestand	-	-	27.130	25.238

Die Ermittlung des Bestandes vor der geplanten 1. Änderung mit 1. Ergänzung stellt den plangegebenen Zustand durch den gültigen Bebauungsplan Nr. 92 dar. Die Wertigkeiten der einzelnen Biotoptypen wurden aus den Planunterlagen übernommen.

Für die Straßenverkehrsfläche, die bislang nicht Teil des Bebauungsplans war, wird der Wertfaktor 0 angenommen. Die herangezogene Fläche umfasst ausschließlich Parzellen, auf denen bereits heute Straßen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen errichtet sind. Alle Flächen befinden sich in Besitz der öffentlichen Hand. Eine detaillierte Ausbauplanung findet auf Ebene der Bauleitplanung nicht statt. Die jeweiligen Straßenbaulastträger (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie die Stadt Diepholz) können hier bereits heute bauliche Maßnahmen durchführen,

die für Unterhaltung und Betrieb der Straßen erforderlich sind. Dies schließt auch das Entstehen von z. B. zusätzlichen Versiegelungen ein. Aus diesem Grund wird keine weitere, differenzierende Betrachtung, etwa zwischen asphaltierten Flächen, Grün- und Randstreifen, Radwegen usw. vorgenommen, sondern die gesamte Verkehrsparzelle mit dem Wertfaktor 0 in die Ermittlung eingestellt. Auch für den nachfolgend abgebildeten Stand der Wertigkeiten nach dem geplanten Baurecht wird diese Bewertung herangezogen, da sie die tatsächlich zulässigen baulichen Maßnahmen bestmöglich abbildet.

Abb. 9 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht (1. Änderung mit 1. Ergänzung)

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Gewerbliche Baufläche (GRZ 0,8)				
- Versiegelt (= 80 %)	X	0	12.080	
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20%)	PH	1	3.020	3.020
Naturnahes Feldgehölz mit Teich	HN	4,0	4.270	17.080
Strauch-Baum-Hecke	HFM	3,0	1.020	3.060
Baumhecke	HFB	3,0	510	1.530
Straße	OVS	0,0	6.230	0
Summe nach Planung	-	-	27.130	24.690

Abb. 10 Saldo der Bewertung

	Fläche	Wertpunkte
Vor der Planung	27.130	25.238
Nach der Planung	27.130	24.690
Saldo	0	-548

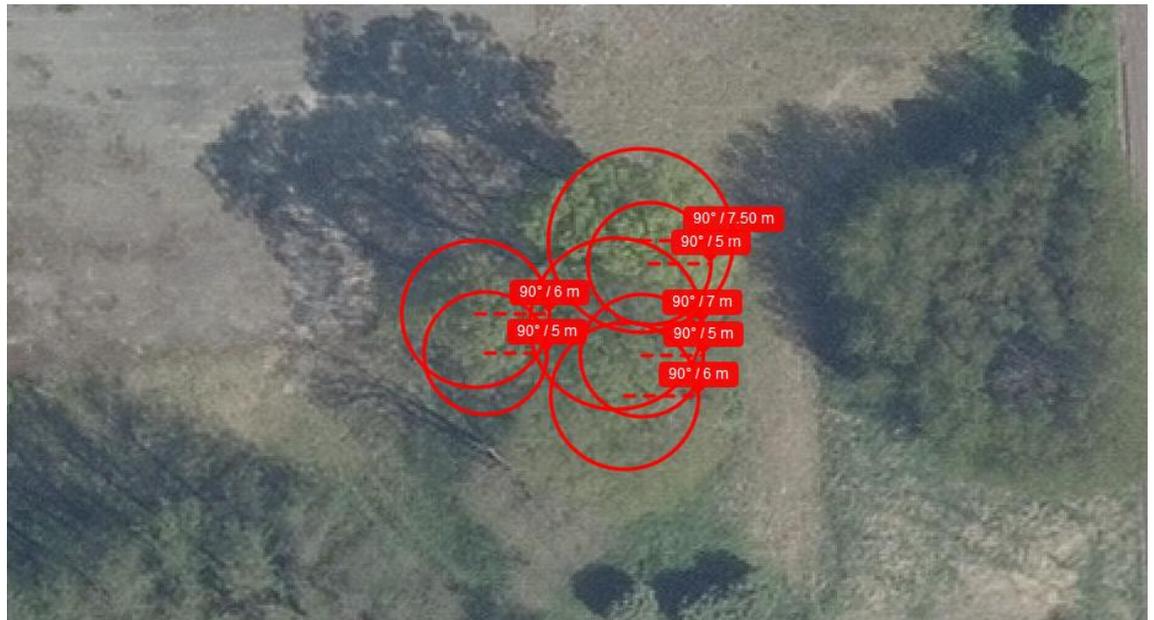
Bei einer ausschließlichen Betrachtung des durch die räumliche Anpassung der Bauflächen ausgelösten Defizits ergibt sich ein Kompensationsbedarf von lediglich 548 Wertpunkten. Dieser wird im Wesentlichen durch die Änderung eines Teilbereichs des bisherigen Regenrückhaltebeckens in eine Gewerbegebietsfläche (südliche Zufahrt) ausgelöst. Hierbei findet jedoch die planungsrechtliche Aufhebung der sieben Einzelbäume noch keine Berücksichtigung.

Die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013) führt zur Wertbestimmung von Einzelbäumen aus:

- 2.13 Einzelbaum/Baumbestand (HB)
 Vitale Bäume über 10 m Kronendurchmesser / 200 cm Stammumfang sind in der Regel dem Wertfaktor 4 zuzuordnen; Bäume über 5 m Kronendurchmesser / 100 cm Stammumfang sind in der Regel dem Wertfaktor 3 zuzuordnen; geschädigte und jüngere Bäume sind dem Wertfaktor 2 zuzuordnen; noch verpflanzbare Jungbäume (bis ca. 5 Jahre nach der Pflanzung) werden in der Regel durch den Wert der Grundfläche erfasst. Vorhandene Einzelbäume sind zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronen-Trauffläche zu berechnen. Der Flächenwert ist dem der Grundfläche zuzuzählen (für Neupflanzung 10 m² mit Wertfaktor 2 pro Baum).

Zur Ermittlung der vorliegenden Wertigkeiten wird zunächst der Kronendurchmesser der Eichen bestimmt. Dies geschieht unter Zuhilfenahme eines Luftbildes. Da die Bäume dicht zueinander stehen, kommt es zu überlappenden Kronen-Traubereichen.

Abb. 11 Baumstandorte und Kronenradien



Anhand der bestimmten Kronenradien bzw. -durchmesser wird die individuelle Kronen-Trauffläche der Bäume bestimmt. Zusätzlich ist die Grundfläche der Bäume zu berücksichtigen. Dieser Wert wird mit 160 m² angesetzt und entspricht damit der in der Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 92 angegebenen Fläche.

Abb. 12 Ermittlung des rechnerischen Wertpunktedefizits bei Aufhebung der Erhaltungsfestsetzung

Erhaltungsfestsetzung / Baum Nr.	Kronendurchmesser	Kronen-Trauffläche
1	15 m	177 m ²
2	14 m	154 m ²
3	12 m	113 m ²
4	12 m	113 m ²
5	10 m	79 m ²
6	10 m	79 m ²
7	10 m	79 m ²
Summe (Kronendurchmesser)		792 m ²
Grundfläche (Biotopkartierung)		160 m ²
Summe (gesamt)		952 m ²
Wertfaktor		4,0
Wertpunkte (Modell Nds. Städtetag)		3.810

Entsprechend des angegebenen Wertfaktors von 4,0 für Altbäume ab einem Kronendurchmesser von 10 m ergibt sich bei einer zu berücksichtigenden Gesamtfläche von 952 m² ein rechnerisches Wertpunktedefizit von 3.810 Wertpunkten, das durch die Entfernung der Eichen ausgelöst wird.

Die Summe des durch die Planung ausgelösten Wertdefizits beträgt damit

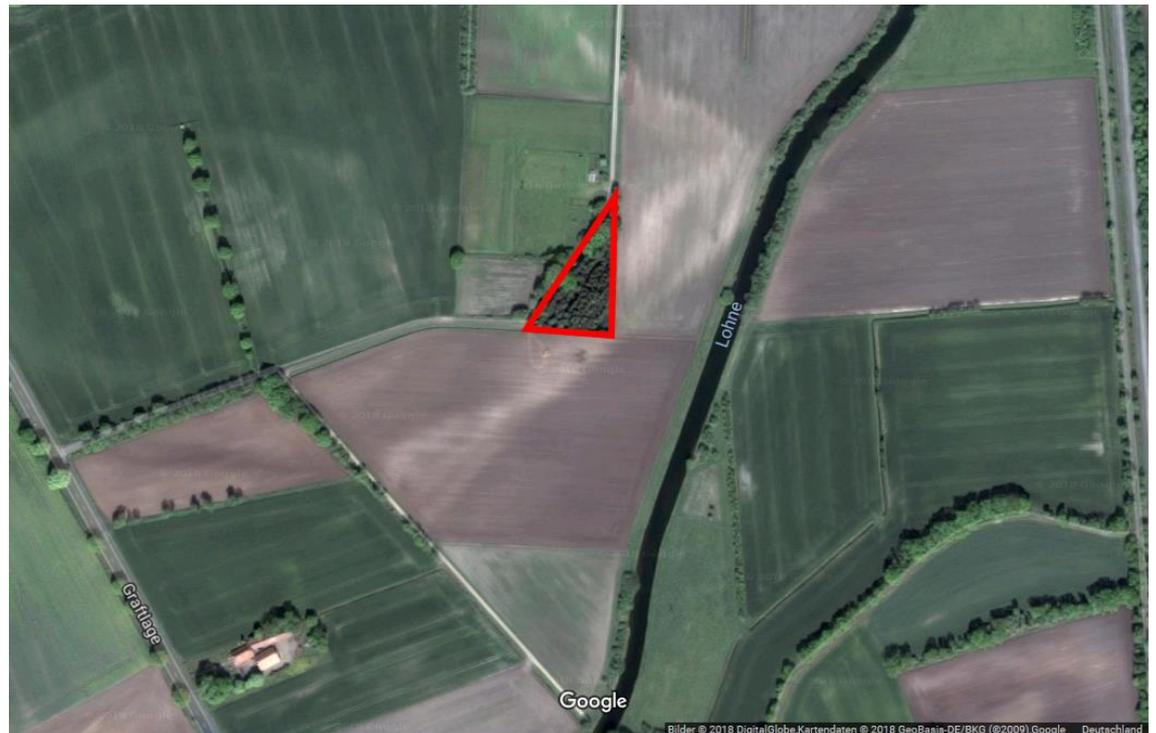
- 548 Wertpunkte (geänderte Flächennutzung / -ausdehnung) +
- 3.810 Wertpunkte (Aufhebung des planungsrechtlichen Schutzes der Altbäume),

was ein **Gesamtdefizit von 4.358 Wertpunkten für die 1. Änderung mit 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 92** ergibt. Ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets ist infolge des Planziels (optimierte Nutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen) nicht möglich.

Zur Deckung des verbleibenden Defizits kommen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets in Betracht. Vorgesehen ist eine Ablösung in einer Fläche des städtischen Kompensationsflächenpools.

Konkret wird das Vorhaben einer Fläche im Süden des Stadtgebiets (Flurstück 25, Flur 26) zugeordnet. Es handelt sich um eine ehemalige Weihnachtsbaumplantage, die zu einem Nadelgehölz aus vorwiegend standortfremden Arten herangewachsen war. Die Stadt Diepholz hat die Fläche im Jahr 2013 erworben, um die vorhandenen Nadelgehölze zu beseitigen und gegen eine Neuanpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Vorhandene Laubgehölze bleiben erhalten. Zudem wird ein 5 m breiter Saum aus Sträuchern um die Neupflanzung angelegt, der die Funktion eines Waldrandbiotops übernimmt.

Abb. 13 Lage der Kompensationsfläche (Quelle Luftbild: google maps)



Mit Schreiben vom 29.04.2013 erkennt der Landkreis Diepholz die Fläche mit der geplanten Maßnahme als Kompensationsfläche an. Es stehen insgesamt 6.780 Werteinheiten zur Verfügung.

Abb. 14 Berechnung der im Kompensationsflächenpool verbleibenden Wertpunkte

Zur Verfügung stehende Wertpunkte im städtischen Kompensationsflächenpool (Flurstück 25, Flur 26)	6.780
Ausgleichendes Wertpunktedefizit Bebauungsplan Nr. 92, 1. Änderung mit 1. Ergänzung	4.358
Verbleibende Wertpunkte im Flächenpool	2.422

Die im Flächenpool zur Verfügung stehenden Wertpunkte sind ausreichend, um das durch die 1. Änderung mit 1. Ergänzung ausgelöste Wertpunktedefizit auszugleichen. Es verbleiben weitere 2.422 Wertpunkte für zukünftige Maßnahmen und Vorhaben.

Mit der Kompensation können unverträgliche Belastungen der Schutzgüter vermieden bzw. ausgeglichen werden.

2.11 Planungsalternativen

Die Planung dient einer verbesserten Flächennutzbarkeit der mit dem Bebauungsplan Nr. 92 festgesetzten, gewerblichen Baufläche an der B 214. Hierfür soll eine bislang festgesetzte Altbaumgruppe unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorhaben aufgehoben werden. Weiterhin wird eine zweite Gebietszufahrt durch die schmale Festsetzung einer gewerblichen Baufläche südlich der Biotopfläche geschaffen. Weiterer Planungsinhalt ist die Aufnahme der

angrenzenden Verkehrsflächen, um die Einrichtung einer Linksabbiegerspur planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Einrichtung einer Linksabbiegerspur ist aus verkehrstechnischer Sicht an der gewählten Stelle erforderlich. Da im Weiteren lediglich Veränderungen der bestehenden Festsetzungen vorgenommen werden, bestehen zur Umsetzung der verfolgten städtebaulichen Ziele keine Planungsalternativen.

3 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren

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

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

4 Allgemeinverständliche Erklärung

Wird am Ende des Verfahrens ergänzt.

C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Wird am Ende des Verfahrens ergänzt.
