

# Stadt Diepholz

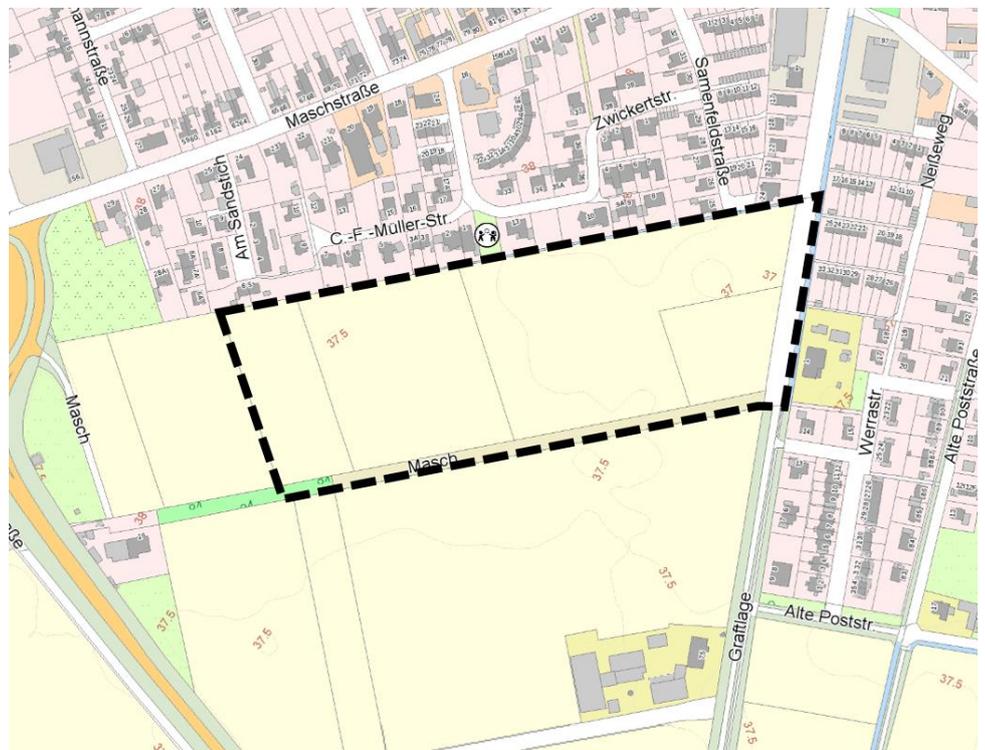
Landkreis Diepholz



## Begründung + Umweltbericht

### Bebauungsplan Nr. 58 „Willenberger Masch“

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 BauNVO  
im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplans



Kartengrundlage: LGLN 2018

Unterlagen für den Satzungsbeschluss

Im Auftrag:



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

<b>A</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2	Planungsgrundlagen .....	4
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange .....	7
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	9
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	10
3.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	11
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) .....	12
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	14
3.6	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	15
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	16
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	19
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) .....	23
3.10	Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB) .....	25
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) .....	26
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	27
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB) .....	30
4	Inhalte des Bebauungsplans .....	31
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans.....	31
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	34
5	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung .....	36
6	Rechtsgrundlagen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise .....	38
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	39
<b>B</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>41</b>
1	Einleitung.....	41
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	42
2.1	Schutzgut Mensch .....	43
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	46
2.3	Schutzgut Boden .....	50
2.4	Schutzgut Wasser .....	51
2.5	Schutzgüter Luft und Klima.....	52
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	53
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	54
2.8	Wechselwirkungen.....	54
3	Prognose.....	54
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	54
3.2	Planungsalternativen .....	58
4	Zusätzliche Angaben.....	59
5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	59
<b>C</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>59</b>

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Nach einer Phase des Rückgangs des Wohnungsbaus verzeichnet die Stadt Diepholz seit mehreren Jahren wieder eine verstärkte Nachfrage nach Bauflächen. Trotz unterschiedlicher kleinerer Vorhaben im Innenbereich, ist der Bedarf an Flächen größer, als das tatsächlich zur Verfügung stehende Angebot. Auch wenn der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiges planerisches Grundprinzip der Stadt Diepholz darstellt, sind die noch zur Verfügung stehenden Restflächen innerhalb weitgehend bebauter Gebiete derzeit nicht ausreichend, um der Nachfrage zu entsprechen. Daher ist es planerisches Ziel der Stadt, dieser Entwicklung – als Ergänzung zu Maßnahmen der Innenentwicklung – durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zu begegnen, das unmittelbar an die bestehenden Siedlungsstrukturen im Süden der Stadt angrenzt.

Neben der in jüngerer Zeit wieder stark zunehmenden Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser, steigt auch der Bedarf an Wohnbauflächen im kostengünstigen Mietsegment. Dies resultiert aus generellen gesellschaftlichen Entwicklungen wie der zunehmenden Alterung der Bevölkerung und der wachsenden Zahl kleinerer Haushaltsgrößen, wird jedoch auch durch die derzeit hohe Anzahl von Flüchtlingen und Asylsuchenden verstärkt. Es gilt daher, auch für diese Nachfragegruppen zusätzliche Angebote zu schaffen. Die Ermöglichung von Geschosswohnungsbau für bezahlbaren Mietwohnungsbau ist daher aus Sicht der Stadt von hoher Bedeutung. Bei der Neuausweisung eines Wohngebiets ist es Ziel, diese Thematik ausdrücklich zu berücksichtigen.

Das Ziel, das Plangebiet für Zwecke der Wohnnutzung in Anspruch zu nehmen, ist nicht neu. Bereits in der Mitte der 1990er Jahre wurde ein erster Bebauungsplanentwurf für die Fläche erstellt, der die Ausweisung eines Wohngebiets vorsah. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum westlich liegenden Fliegerhorst Diepholz wurde dieser jedoch verworfen, um sich andeutenden Nutzungskonflikten vorzubeugen. Eine Aufgabe des Standortes wurde in den vergangenen Jahren wiederholt diskutiert, wird jedoch entgegen erster Annahmen nicht kurzfristig erfolgen. Derzeitige Schätzungen gehen von einer möglichen Weiternutzung des Standortes bis zum Jahr 2030 aus. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bestehen jedoch bereits heute Wohnnutzungen, bei denen keine Konflikte mit der militärischen Nutzung bekannt sind. Da eine akute Nachfrage nach Wohnraum besteht und die Flächen aus städtischer Sicht eine sehr gute Eignung für eine Wohnbauentwicklung aufweisen, wird die Planung wiederaufgenommen.

#### Ziel

Ziel ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Form allgemeiner Wohngebiete (WA) mit Flächen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Um die unterschiedlichen Ansprüche – von Flächen für den „klassischen“ Einfamilienhausbau bis hin zu kompakteren Wohnbauflächen, etwa für Geschosswohnungsbau für bezahlbaren Mietwohnungsbau – nebeneinander zu ermöglichen, soll das Gebiet über unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung entsprechend gegliedert werden. Zudem sind Fragen wie die Erschließung und die Entwässerung auf Ebene des Bebauungsplans zu behandeln, da das Plangebiet bislang unbebaut ist und entsprechende Strukturen fehlen.

#### Planerfordernis

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Zu Beginn des Planverfahrens entsprach dies auch der Darstellung des Flächennutzungsplans. Es wurde daher die 25. Änderung des FNP durchgeführt, um den Bereich als Wohnbaufläche darzustellen. Die Änderung erfolgte zunächst im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) mit der Aufstellung des Bebauungsplans, konnte jedoch frühzeitig fertiggestellt werden, so dass der nun gültige Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (W) für das Plangebiet darstellt.

Zur konkreten planerischen Vorbereitung der baulichen Inanspruchnahme ist weiterhin die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da das Gebiet zu überwiegenden Teilen im planerischen Außenbereich liegt. Es kommt lediglich zu einer Überschneidung mit dem Geltungsbereich des östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 57 „*Graftlage | Alte Poststraße*“, der durch die Neuaufstellung im überplanten Bereich aufgehoben wird. Betroffen sind

eine bislang als Grünfläche dargestellte Fläche, die jedoch faktisch als Ackerfläche genutzt wird, sowie die *Grafftage* auf Höhe des Plangebiets einschließlich der angrenzenden verkehrsbegleitenden Grünräume. Zur Beordnung dieser Situation entsprechend der neuen Planung wird das betroffene Areal überplant. Auch die südlich der zukünftigen Wohnbauflächen verlaufende Straße *Masch* wird aus Gründen der Erschließung in den Geltungsbereich aufgenommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 werden die städtebaulichen Ziele der Stadt in detaillierte baurechtliche Regelungen gefasst.

## 2 Planungsgrundlagen

### Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „*Willenberger Masch*“ im Juli 2015 beschlossen. Da die Erarbeitung der Vorentwürfe die Notwendigkeit einer Erweiterung des Geltungsbereichs offenbarte, um die städtebaulichen Ziele der Stadt bestmöglich umsetzen zu können, wurde diese im Verfahrensverlauf durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz ergänzend beschlossen.

### Lage und Größe

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

Es umfasst eine Fläche von etwa 71.900 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 5/21, 5/6, 5/35, 5/38, 5/50, 3/48, 3/47, 3/20, 3/19, 3/18, 3/43, 3/44, 2/5, 2/45, 2/44, 2/43, 1/88, 1/171 (*Samenfeldstraße*), 1/49, Flur 36, sowie die Flurstücke 152/5 (*Grafftage*) und 178/2, Flur 6, Gemarkung Diepholz;
- Im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 178/3 (*Grafftage*) Flur 6, Gemarkung Diepholz;
- Im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 51, 52 und 53, Flur 117, Gemarkung Diepholz;
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 11/1, Flur 36, Gemarkung Diepholz.

Abb 1 Abgrenzung des Plangebiets

### Geltungsbereich



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke, Gemarkung Diepholz umfasst:

12, 13, 15/1, 17, tlw. 88/6, 178/3, 91 (Flur 36); 152/6 (*Grafftage*) (Flur 6).

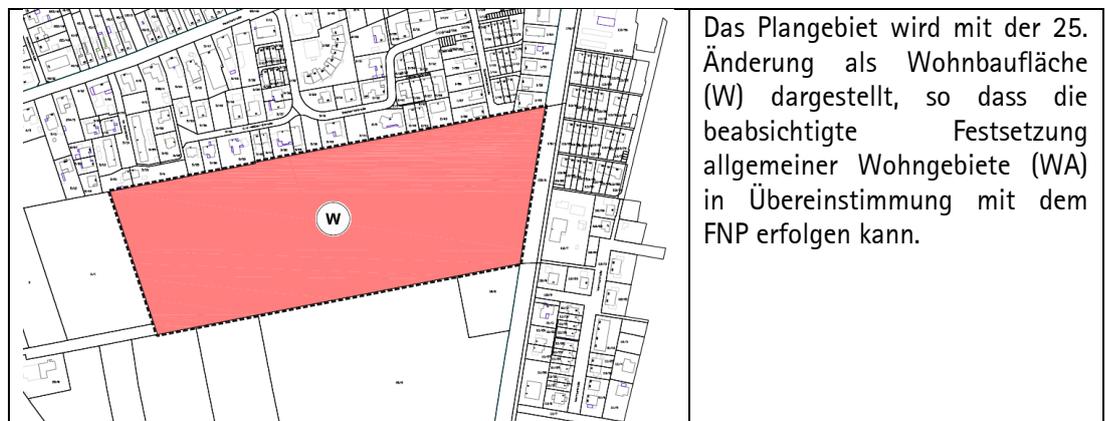
Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

**Land (LROP)** Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung, die sich unmittelbar an den Siedlungsbereich der Stadt anschließt, berücksichtigt.

**Kreis (RROP)** Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**<sup>2</sup> des Landkreises Diepholz weist die Stadt als Mittelzentrum und Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten aus. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs. Die Planung schafft neue Wohnbauflächen im Stadtgebiet und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

**Stadt (FNP)** Die **25. Änderung des Flächennutzungsplans** wurde im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Willenberger Masch“ begonnen, konnte jedoch bereits im Jahr 2017 abgeschlossen werden.

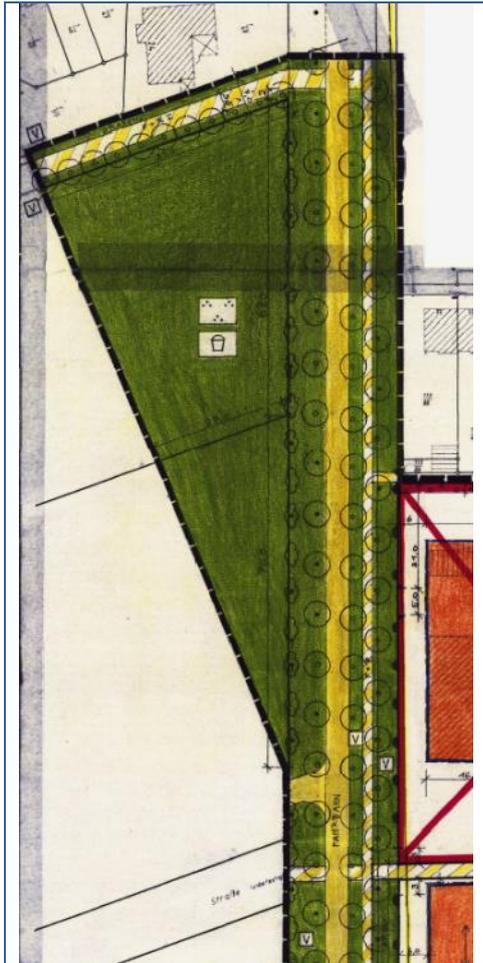
Abb 2 25. Änderung des Flächennutzungsplans



**Gültiges Baurecht** Für den größten Teil des Plangebiets existiert derzeit kein gültiges Baurecht in Form von Bebauungsplänen.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02  
 2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016

Abb 3 Planzeichnung (Ausschnitt) des Bebauungsplans Nr. 57 für den Überschneidungsbereich



Ein Teilabschnitt am östlichen Rand des Gebiets wird durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 57 „*Graftlage / Alte Poststraße*“ als Grün- und Spielfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 schuf zwar die baurechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung der Anlagen, realisiert wurden diese jedoch nicht. Es werden detaillierte Festsetzungen für die *Graftlage* und das begleitende Verkehrsgrün vorgenommen. Auch dieser Bereich wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Willenberger Masch“ übernommen. Um die Erschließung des neuen Plangebiets vornehmen zu können, ist die Querung an bislang als Grünflächen gesicherten Bereichen notwendig; dafür wird eine bislang festgesetzte Zufahrt im Süden nicht länger benötigt. Da die Flächen alle in städtischem Besitz sind und die Stadt für Unterhalt, Pflege und die Grünausstattung ihrer Straßenverkehrsflächen zuständig ist, werden die aktuell sehr detaillierten Festsetzungen überplant und vereinfacht. Auch mit der einheitlichen Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche bleiben die Baum-Strauch-Pflanzungen, die Grünstreifen sowie die Fahrbahn und Fuß- und Radwege erhalten. Veränderungen am bestehenden Ausbau der *Graftlage* sind nicht geplant. Einzig die Anbindungspunkte in Richtung Osten lassen sich so problemlos mit der Bestandssituation verknüpfen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die betroffenen Flächen überplant. Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Willenberger Masch“ erfassten Teilbereiche des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 57 „*Graftlage / Alte Poststraße*“ werden mit dem Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) des Bebauungsplans Nr. 58 aufgehoben (Teilaufhebung).

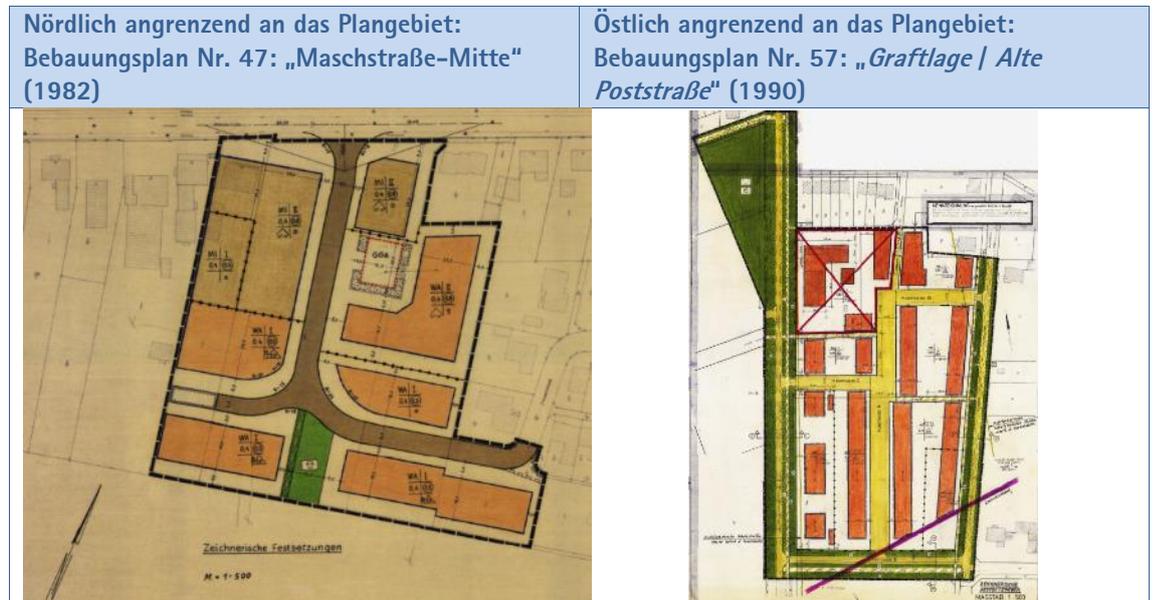
#### Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet existieren zwei rechtskräftige Bebauungspläne: im Norden der B-Plan Nr. 47 „*Maschstraße-Mitte*“ aus dem Jahr 1982 und im Osten der B-Plan Nr. 57 „*Graftlage / Alte Poststraße*“ (1995).

- Der Bebauungsplan Nr. 47 „*Maschstraße Mitte*“ setzt Teile des nördlich angrenzenden Wohngebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Weiter nördlich und damit nicht direkt an das Plangebiet angrenzende Bereiche sind auch als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der Plan erfasst nicht die komplette nördlich angrenzende Bebauung, sondern beschränkt sich auf einen Teilbereich um die Kreuzung *Zwickerstraße/C.-F.-Müller-Straße* bis hin zur *Maschstraße*. Östlich und westlich hiervon existieren keine Bebauungspläne; das Wohngebiet ist dennoch weitgehend bebaut. In Verlängerung der von der *Maschstraße* abzweigenden *Zwickertstraße* wird ein Spielplatz ausgewiesen, der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzt (Flurstück Nr. 3/18, Flur 36, Gemarkung Diepholz).
- Der östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 57 „*Graftlage / Alte Poststraße*“ stellt die planungsrechtliche Grundlage für das östlich der Straße *Graftlage* liegende Wohngebiet dar (festgesetzt als allgemeines Wohngebiet WA). Er setzt die Straße selbst als Straßenverkehrsfläche fest und trifft Ausweisungen zu deren begleitender Begrünung durch Straßenbäume. Hierzu wird innerhalb des Flurstücks Nr. 152/6 (Flur 6, Gemarkung Diepholz) innerhalb dessen die *Graftlage* verläuft, eine Unterscheidung zwischen Straßenverkehrsfläche und Verkehrsgrün vorgenommen. Innerhalb des Verkehrsgrüns, und damit auch unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend, werden weitere gestalterische Festsetzungen getroffen. So sind Straßenseitengräben mit Ausnahme der Überquerungen als offene Gräben zu erhalten; zudem sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Der Geltungsbereich im Norden des B-Plans

erstreckt sich auch über einen Teil der zum Plangebiet gehörenden Fläche. Hier wird eine Grünfläche „Parkanlage“/„Spielfläche“ festgesetzt, die jedoch nicht realisiert wurde. Ebenso verhält es sich mit einem im Plan verzeichneten Fuß- und Radweg, der unmittelbar angrenzend an den nördlichen Graben verlaufen sollte. Nördlich der unbefestigten Straße „Masch“ ist eine weitere Zufahrt in Richtung des Plangebiets „*Willenberger Masch*“ angedeutet. Diese diente der Vorbereitung der Erschließung für die ursprüngliche Planung des Gebiets, wurde jedoch nicht umgesetzt.

Abb 4 An das Plangebiet angrenzende Bebauungspläne



### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

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

Nördlich wie östlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an, im Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen und in etwa 150 Meter Abstand ein einzelner Gärtnereibetrieb, der an eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle angliedert ist. Westlich, nahe der Bundesstraße, befindet sich eine Einzelwohnlage, die jedoch nur über eine eigene private Zufahrt von der Abfahrt der B 51 zu erreichen ist. Jenseits der westlich gelegenen *Bundesstraße 51* befindet sich der Fliegerhorst Diepholz.

Abb 5 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Quelle Luftbild: LGLN 2018)



Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich, östlich und südlich verläuft ein offener, wasserführender Graben, der weiter westlich verrohrt unter der *Bundesstraße 51* entlangführt und dort in die *Hunte* einmündet.

Abb 6 Aktuelle Nutzung



#### Planung

Es ist geplant, ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln. Es soll ein durchmischtes Baugebiet entstehen, in dem sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Reihenhäuser errichtet werden können. Entsprechend werden unterschiedliche bauliche Dichten (GRZ, Geschossigkeit, bauliche Höhen, Anzahl max. zulässiger Wohneinheiten) vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über zwei Anbindungspunkte an die *Graftlage*. Hierzu wird der landwirtschaftliche Weg *Masch* ausgebaut und eine weitere Anbindung in Höhe der Reihenhausbauung zwischen *Graftlage* und *Neißeweg* hergestellt. Fuß- und Radwege verknüpfen das Plangebiet mit dem nördlichen Bestandswohngebiet und schaffen eine hohe Durchlässigkeit von Nord nach Süd. Zudem werden Grünstrukturen entlang der Gräben, zentral im Plangebiet und am westlichen Plangebietsrand vorgesehen, die sowohl Aufgaben der Gewässerbewirtschaftung als auch Naherholungszwecken dienen.

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

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

**Immissionen /  
Verkehrslärm**

Westlich des Plangebiets verläuft die *Bundesstraße 51*, die auf Höhe des Plangebiets erhöht geführt wird. Durch eine automatische Zählstelle für PKW- und Schwerlastverkehr wenige Kilometer südlich des Plangebiets können die täglichen Verkehrsbewegungen realistisch eingeschätzt werden.

Wie eine vereinfachte schalltechnische Abschätzung ergibt (siehe Umweltbericht, Kapitel 2.1), sind durch die Bundesstraße wie auch die anderen umliegenden Straßen keine Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebiets durch Verkehrslärm zu erwarten. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden tags wie auch nachts eingehalten. Hinzu kommt, dass die der Bundesstraße nächstgelegenen Flächen für die Oberflächenentwässerung genutzt werden. Die lärmempfindlichen Wohnnutzungen halten damit einen zusätzlichen Abstand zur Hauptemissionsquelle ein.

Von der Erstellung einer umfangreichen schalltechnischen Untersuchung wird abgesehen. Die vorgenommene Berechnung wird als ausreichend erachtet. Es ist nicht anzunehmen, dass durch eine weitere Untersuchung zusätzliche Erkenntnisse gewonnen werden können. Es liegen keine Hinweise darüber vor, dass aufgrund der großen Entfernung Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Wohngebäude auftreten.

**Immissionen /  
Fluglärm**

Westlich des Plangebiets befindet sich der Fliegerhorst Diepholz, ein durch die Bundeswehr genutzter Flugplatz. Da es sich um eine militärische Einrichtung handelt, liegen keine detaillierten Auskünfte über Anzahl und Häufigkeit von Flugbewegungen vor. Es können Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb auftreten. Jedoch befindet sich das Plangebiet nicht unmittelbar in der Ein- und Ausflugschneise der Anlage. Nördlich und westlich angrenzende Wohngebiete sind nicht in einer solchen Weise durch den Flugbetrieb betroffen, als dass es hier zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

**Sonstige  
Emissionsquellen**

Aufgrund der Entfernung sowie der erhöht verlaufenden *B51* ist nicht davon auszugehen, dass von den Gewerbegebietsnutzungen westlich der *B 51* negative Auswirkungen (Lärm, Stäube, Gerüche) auf das Plangebiet ausgehen. Die nächstgelegenen Betriebe in rd. 400 m Entfernung zum Plangebiet weisen keine abwägungsrelevanten Emissionen auf.

Nordwestlich vom geplanten Wohngebiet wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 95 „Dieselstraße-Nordost“ (2016) planungsrechtlich der Bau einer Feuerbestattungsanlage vorbereitet, die inzwischen realisiert und in Betrieb genommen wurde. Die Fläche befindet sich in mindestens rd. 550 m Entfernung. Wie bei der Aufstellung des zugehörigen B-Plans dargestellt, ist dieser Standort städtebaulich zu den bestehenden und geplanten Nutzungen im Umfeld verträglich.

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

In der Stadt Diepholz hat sich nach einer langen Phase, in der die Nachfrage nach Wohnbau land weitgehend gesunken war, in den letzten Jahren eine deutliche Zunahme der Bautätigkeit vor allem im Bereich des Wohnungsbaus entwickelt. Die damit verbundene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken konnte bislang vornehmlich im Bestand durch den Ersatz nicht mehr entwicklungs-fähiger Gebäudesubstanz und der Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen gedeckt werden. Inzwischen überschreitet die Nachfrage jedoch das Angebot an geeigneten Bestandsflächen. Benötigt werden sowohl Flächen für den Geschosswohnungsbau bzw. den bezahlbaren Mietwoh-nungsbau, wie auch im klassischen Einfamilien- und Doppelhaussegment.

#### Eigentumsbildung

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

#### Kleinteilige Wohnstrukturen

Im Segment des preisgünstigen Mietwohnungsbaus ist aufgrund unterschiedlicher Entwicklungen ein steigender Bedarf zu verzeichnen. Das Stadtentwicklungsprogramm Diepholz beschreibt die Notwendigkeit der Schaffung günstiger Mietwohnungen. Durch den Trend zu kleiner werdenden Haushalten, einer alternden Bevölkerung mit einer Nachfrage nach geeigneten Wohnmöglichkei-ten, Nachfragezuwachsen von jüngeren Personengruppen in der Ausbildung oder auch einkom-mensschwächeren Haushalten besteht eine große, vielschichtige Zielgruppe, für die Angebote zu schaffen sind<sup>3</sup>. Durch die in jüngster Vergangenheit hohe Anzahl von Flüchtlingen und Asylbegeh-renden, die in der Stadt Diepholz untergebracht werden, entstand eine weitere Verknappung entsprechender Angebote. Besonderer Bedarf besteht hierbei nicht in Form von Erstaufnahmeein-richtungen oder temporären Unterbringungsmöglichkeiten, sondern im Segment der günstigen Mietwohnungen, die für eine Eingliederung der voraussichtlich zu großen Teilen langfristig in der Stadt bleibenden Menschen benötigt werden.

Durch die planungsrechtliche Beordnung des Gebiets werden zusätzliche Wohnbaugrundstücke im Zusammenhang eines größeren Baugebiets in der Stadt Diepholz geschaffen. Da die Flächen im Besitz der Stadt sind, ist mit einer schnellen Umsetzung der Planung zu rechnen, so dass der Nachfrage zeitnah begegnet werden kann.

Im Plangebiet sollen Wohnbauflächen von unterschiedlicher Größe und für verschiedene Bautypologien (Einzel-, Doppel und Reihenhäuser) entstehen. Hierdurch wird sichergestellt, dass entsprechend der Nachfrage Angebote für weite Teile der Bevölkerung geschaffen werden.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden keine Grundstücksparzellierungen vorgenommen. Dennoch kann über Ausweisungen der zulässigen Gebäudetypen und Anzahl von Wohneinheiten eine Steuerung erfolgen, welche Gebäudeformen und damit verbunden auch Zielgruppen angesprochen werden.

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

Die Erschließung ist so angelegt, dass möglichst flexible Grundstückszuschnitte möglich sind, was eine hohe Anpassungsfähigkeit gewährleistet. So können sowohl großzügige Einfamilienhäuser als auch kleiner geschnittene Grundstücke entstehen. Die Flächen, innerhalb derer die Errichtung von Reihenhäusern bzw. Gebäuden mit einer höheren Anzahl Wohneinheiten zulässig ist, sind dabei besonders für Maßnahmen des preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbaus geeignet. Da die Stadt Eigentümerin aller Flächen ist, können z. B. im Bereich des sozialen Wohnungsbaus entsprechend der aktuellen Bedürfnisse Grundstücke vergeben werden.

Der nachfolgende Parzellierungsvorschlag sieht für Einzel- und Doppelhäuser Grundstücksgrößen von etwa 500-1000 m<sup>2</sup> vor. Im Norden sind dabei eher kleine und mittlere, an der westlichen Wohnbereichsgrenze eher größere Grundstücke angeordnet. Die für eine Reihenhausbauung vorgesehenen Flächen liegen zentral im Plangebiet. Auch begleitend zur *Grafftage* werden solche Grundstücke vorgeschlagen. Sie weisen Größen von etwa 200-500 m<sup>2</sup> auf.

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

Abb 8 Parzellierungsvorschlag (Flächenangaben in m<sup>2</sup>)



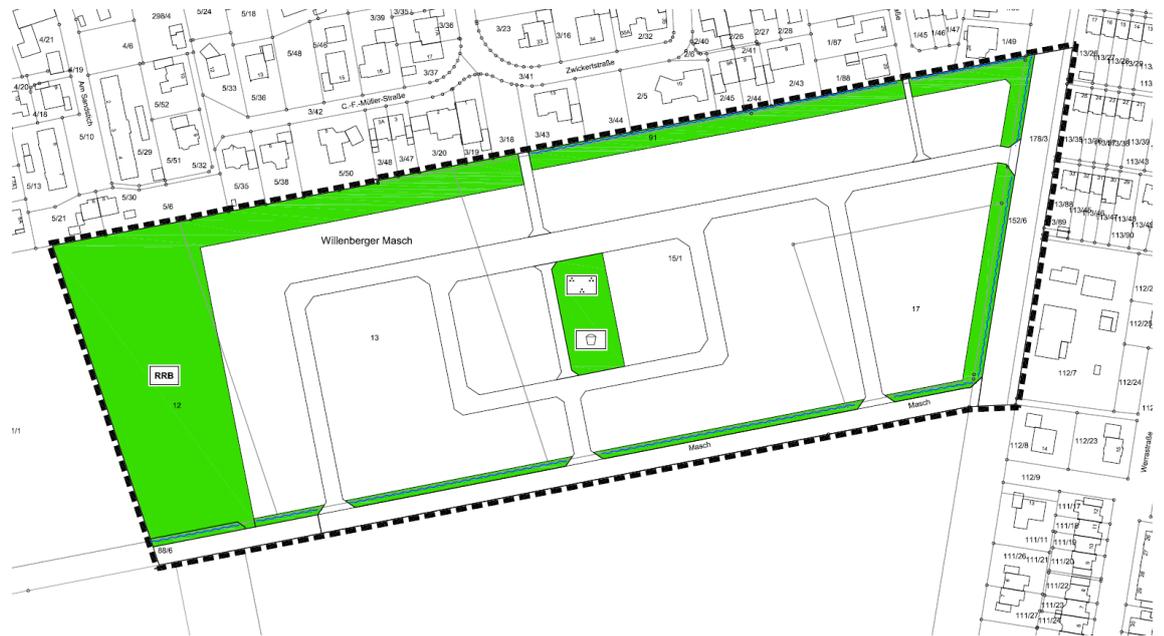
### 3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Da es sich bei dem Plangebiet um ein vergleichsweise großes Areal handelt, auf dem voraussichtlich mehr als 80 Grundstücke (Parzellierungsvorschlag: 50 Einfamilien-/Doppelhausgrundstücke, 34 Reihenhausbaugrundstücke) entstehen, leistet die Anlage von Grün- und Freiräumen einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Lebensqualität für die zukünftigen Bewohner. Zentral im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche als Park- und Spielplatzfläche festgesetzt. Um für die zu erwartende Anzahl von Kindern ausreichende und attraktive Spielmöglichkeiten zu schaffen, sieht die Stadt Diepholz hier die Errichtung einer gebietseigenen Anlage vor. Die Schaffung von wohnortnahen Naherholungs- und Spielmöglichkeiten findet damit im Rahmen der Planung besondere Berücksichtigung.

Fuß- und Radwege ermöglichen auf kurzen Wegen den Anschluss an die umliegenden Bestandsgebiete. Weiterhin ist das Areal von einem Graben umfasst, der mit der Planung gesichert wird und so einen grünen Saum ausbildet.

Es wird ein Freiraumnetz geschaffen, das unterschiedliche Funktionen erfüllt und das Entstehen besonderer Qualitäten im Gebiet erwarten lässt.

Abb 9 Grün- und Freiraumsystem



Trotz ihrer Lage am Ortsrand sind die Flächen gut erschlossen. Nahversorgungs-, soziale und kulturelle Einrichtungen finden sich im Umfeld. Das Stadtzentrum ist aus dem Plangebiet gut zu erreichen und liegt etwa 1,5-2 km entfernt.

Darüber hinausgehende, besondere Anforderungen sozialer und kultureller Bedürfnisse ergeben sich nicht. Die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen sind nicht ausgeschlossen.

Zur Versorgung mit Kindergarten- und Schulplätzen siehe Kap. 3.8; für die Eignung des Gebiets zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden siehe Kap. 3.13.

Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden in der Planung berücksichtigt.

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

Um der großen Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohnbaugrundstücken zu entsprechen, nimmt die Stadt Diepholz mit der Planung eine Neuausweisung eines Wohngebiets im bisherigen Außenbereich vor und erweitert damit den Siedlungsraum der Stadt. Bestehende Ortsteile werden nur indirekt betroffen, da diese zwar angrenzend liegen, jedoch durch die *Graflage* im Westen bzw. den für Zwecke der Oberflächenentwässerung ausgebauten Graben im Norden deutliche räumliche Abgrenzungen gegenüber dem neuen Plangebiet aufweisen.

Die Planung orientiert sich an den bestehenden Eigenarten der umliegenden Gebiete, sowohl baulich (siehe auch Kap. 3.5) als auch hinsichtlich der Nutzungen. Die für das Umfeld prägende Wohnbebauung bleibt Hauptnutzung; weitere Nutzungen (z. B. gewerblicher Art) sind nicht geplant.

Ein Teilabschnitt des Geltungsbereichs am östlichen Rand des Plangebiets weist Überschneidungen mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 57 „*Graflage / Alte Poststraße*“ (1990) auf. Bislang setzt dieser im Osten der zukünftigen Wohnbaufläche eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz fest und trifft Aussagen über die Verkehrsflächen und deren Begleitgrün entlang der *Graflage*. Die ehemals geplante Erschließung des Plangebiets „Willenberger Masch“ ist durch die Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche angedeutet.

Abb 10 Östlicher Plangebietsrand, tatsächliche Nutzung als Ackerfläche (März 2015)



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

Um eine straßenbegleitende Bebauung herzustellen, sollen in diesem Bereich zukünftig Wohngebäude einschließlich einer Gebietszufahrt entstehen. Der bislang als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Bereich wird überplant. Alternativ werden zentral im Gebiet Grün- und Spielflächen vorgesehen. Die Oberflächenentwässerung, die im früheren Bebauungsplanentwurf des B-Plans Nr. 58 aus den 1990er-Jahren innerhalb der Fläche angeordnet wurde, wird neu organisiert.

Die detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57 zu den Verkehrs- und Grünflächen entlang der *Graftlage* standen im Zusammenhang mit dem Rückbau der Straße auf die heutige Fahrbahnbreite von 4,75 Metern. Der Plan trifft genaue Vorgaben über die Art und Weise des Ausbaus der seitlichen Grünstreifen, die in Form einer Strauch-Baum-Hecke realisiert wurde. Aus Sicht der aktuellen Planung steht der hohe Detaillierungsgrad der geplanten Anbindung der Planstraße A an die *Graftlage* entgegen. Die bislang festgesetzte Zufahrt in das Plangebiet „Willenberger Masch“ wird hingegen zukünftig nicht mehr benötigt. Die Straße *Masch* sollte dem Bestandsplan nach nur als Fuß- und Radweg zugänglich sein, was den Planungen ebenfalls entgegensteht. Es sind daher planungsrechtliche Anpassungen notwendig.

Zur Vereinfachung der Darstellung wird der gesamte betroffene Bereich der *Graftlage* als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die grundsätzliche Aufteilung von Grün- und Straßenverkehrsflächen wird dabei nicht in Frage gestellt. Die Stadt Diepholz beabsichtigt keine Aufweitung der *Graftlage*, auch die Strauch-Baum-Hecke soll weiterhin bestehen bleiben. Da sich die Flächen in öffentlicher Hand befinden, sind keine negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft zu erwarten. Bis auf die neue Anbindung des Plangebiets sind keine Veränderungen des bestehenden Ausbaus der *Graftlage* vorgesehen.

Die Planung betrifft so teilweise einen bereits bestehenden Bebauungsplan, der deshalb an den betreffenden Stellen überplant wird. Die Grundzüge dieser Planung werden nicht verändert. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche werden berücksichtigt.

Abb 11 Gegenüberstellung B-Plan Nr. 57 / B-Plan Nr. 58 (Überschneidungsbereich)



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

#### Denkmalschutz

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

#### Archäologischer Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 23.05.2018 teilt das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass durch die Planung keine bekannte archäologische Fundstelle gestört wird. Dennoch kann das Auftreten archäologischer Funde und Befunde wegen der bisher ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Bei einer Überplanung von mehr als 4.000 m<sup>2</sup> empfiehlt das Landesamt in Abstimmung mit dem Ministerium für Wissenschaft und Kultur grundsätzlich eine harte Prospektion um Planungssicherheit herzustellen. Hierzu kann im Vorfeld der Baumaßnahme ein Suchschnitttraster mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege über das Plangebiet gelegt werden, um zu überprüfen, in welchem Ausmaß archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Hierbei wird in mehreren Suchgräben von 4 m Breite, der Oberboden bis auf den anstehenden Boden abgezogen. Im vorliegenden Fall wird der Bereich der Planstraßen als Sondageflächen vorgeschlagen. Diese Arbeiten sind durch eine qualifizierte Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/In) zu begleiten, deren Beauftragung im Vorfeld der Maßnahme eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist.

Ein allgemeiner Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht bei etwaigen archäologischen Bodenfindungen ist bereits in der Planzeichnung enthalten. Auch liegen der Stadt Diepholz keine weiteren Hinweise für das Vorkommen historischer Bodenfundstellen im Plangebiet vor. Der archäologische Denkmalschutz findet so in der Planung bereits Berücksichtigung. In Abwägung mit den übrigen Belangen – u. a. wirtschaftlicher und zeitlicher Aspekte, den Belangen des Bodenschutzes, der Landwirtschaft – kommt die Stadt Diepholz zu dem Ergebnis, dass eine harte Prospektion im Vorfeld der Bodenarbeiten im Planfall nicht zielführend ist. Als Flächeneigentümerin und Vorhabenträgerin der Erschließungsmaßnahmen wird sie im Vorfeld konkreter Ausbaumaßnahmen die Auftragnehmer von Baumaßnahmen auf die Thematik hinweisen. Die gesetzlichen Vorgaben

für das mögliche Antreffen von Funden gelten in jedem Fall. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege werden in ausreichendem Maße berücksichtigt.

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

#### Ortsbild – Bautypologien

Das Plangebiet grenzt im Norden und im Osten an bestehende Wohnbaugebiete an. Ein durchgehend einheitlicher Charakter der Gebiete ist nicht auszumachen.

Das nördlich angrenzende Wohngebiet um die *C.-F.-Müller-Straße* und die *Zwickertstraße* ist überwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt, weist jedoch auch mehrere Reihen- und Mehrparteienhausanlagen auf. Östlich grenzen mehrere, zwischen der *Graftlage* und der *Neißestraße* gelegenen Reihenhausezeilen an das Plangebiet an. Auch in dem vergleichsweise jungen Wohngebiet um die *Werrastraße* sind Doppel- und Reihenhäuser gegenüber ebenfalls vorkommenden Einfamilienhäusern in der Überzahl.

Auch das weitere Umfeld weist eine vergleichbare bauliche Durchmischung auf, die zum Teil sogar größere, mehrgeschossige Gebäude ausbildet (*Enge Straße / Weichselweg*). Die Planung fügt sich damit gut in die bestehenden Nachbarschaften ein, indem eine bauliche Durchmischung der unterschiedlichen Gebäudetypen vorgesehen wird. Die gebietsinterne Organisation nach unterschiedlichen Bauteppichen (Einzel- und Doppelhäuser, stellenweise auch Reihenhäuser, unterschiedliche Grundflächenzahlen, Trauf- und Firsthöhen) stellt dabei sicher, dass eine städtebauliche Ordnung mit dichteren und aufgelockerten Bereichen entsteht. Zwischen den Grundstücksgrenzen der Anwohner der *C.F.-Müller-Straße* und der *Zwickertstraße* bleiben zudem durch den dort verlaufenden Graben einschließlich Räumstreifen sowie die neu anzulegende Regenrückhaltung Freiflächen erhalten. Zusammen mit den festgesetzten Baugrenzen sind großzügige Abstände zwischen alter und neuer Bebauung sichergestellt.

#### Ortsbild – Örtliche Bauvorschriften

Zur Ausbildung eines einheitlichen Gebietscharakters werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Auch wenn die umgebenden Gebiete eine hohe bauliche Vielfalt aufweisen, soll sichergestellt werden, dass sich Neubauten verträglich in die Umgebung einfügen und auch gebietsintern einheitliche Gestaltungskriterien umgesetzt werden.

Es werden daher Vorgaben zu den zulässigen Farben und Materialien der Dacheindeckungen ausgesprochen. Mit einem Spektrum von rot bis rotbraun oder dunkelgrau, die ausschließlich in nicht reflektierenden Materialien ausgeführt werden dürfen, wird die Bestandssituation der Nachbarschaft in das Plangebiet überführt, ohne zukünftige Bauträger zu stark einzuschränken. Als Hauptmaterialien der Außenwände werden Ziegel, Putz und Holz zugelassen, nur untergeordnet sind auch andere Materialien zulässig. Auch dies entspricht den orts- und regionstypischen Standards, ermöglicht eine ausreichend große Varianz und Individualität und sichert dennoch ein einheitliches und ruhiges Straßenbild.

Als weitere Bauvorschrift wird die Einfriedung der Grundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich mit belebten Hecken zugelassen. Dies beugt dem Entstehen einer das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen „Zaunlandschaft“ entgegen. Auch, da das Plangebiet am Siedlungsrand und damit am Übergang in den offenen (Kultur-)Landschaftsraum liegt, trägt die Vorschrift dazu bei, ein aufgelockertes, durchgrüntes Straßenbild entstehen zu lassen, das den Wechsel zwischen Landschafts- und Siedlungsraum aufgreift.

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

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

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 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

Das Plangebiet wird – bis auf die Wege- und Grabenstrukturen – derzeit als Ackerfläche genutzt.

Eine Überformung fast des gesamten Plangebiets ist in Folge der Planung möglich. Da der größte Teil bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, werden vornehmlich Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant. Die wertvolleren Strukturen entlang der gebietsbegrenzenden Grabenstrukturen hingegen werden als öffentliche Grünflächen gesichert, eine Baum-Strauch-Hecke entlang der *Graftlage* wird erhalten. Im Süden des Plangebiets ist in Folge des Ausbaus der Straße *Masch* die Entfernung einer Strauchhecke in einem trocken gefallenen Graben zu erwarten. Die Gräben selbst bleiben erhalten und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Südlich des Plangebiets finden sich landwirtschaftliche Flächen, in denen beispielsweise Vögel ähnliche Lebens- und Jagdräume finden können. Nördlich und östlich grenzen bereits heute Wohngebiete mit zugehörigen Hausgartenbiotopen an. Diese Flächen können einen Ausgleich für die möglicherweise durch die Planung unmittelbar betroffenen Tiere bieten.

Auch die ausgewiesenen Grünflächen, Gewässerrandstreifen sowie die zur Regenrückhaltung vorgesehenen Flächen stellen potentielle neue Habitate für unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten dar. Eine Festsetzung zum Anpflanzen hochstämmiger, einheimischer Laubbäume innerhalb der Wohnbauflächen sowie die durch örtliche Bauvorschrift erlassene Vorgabe, Grundstücke gegenüber öffentlichen Straßen ausschließlich mit lebenden Hecken einzufassen, trägt zum Entstehen einer qualitativ hochwertigen Hausgartenlandschaft bei.

Hinweise darauf, dass von der Planung negative Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgehen, liegen nicht vor. Die aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft lässt eine Funktion als bedeutendes Habitat (z. B. gegenüber einer extensiven Nutzung) unwahrscheinlich werden. Vorkommen geschützter Libellen- oder Amphibienarten in den Gräben sind nicht bekannt.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen und damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen, sollten erforderliche Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchgeführt werden. Soweit Baumfällungen oder weitreichende Beschneidungen entlang der *Graftlage* vorgenommen werden, sollten die Bäume vor den Eingriffen auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential überprüft werden. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Den eventuell auftretenden Beeinträchtigungen kann durch die in die Planung integrierten Grünflächen, Vermeidungsmaßnahmen und den vorgenommenen externen Ausgleich entgegengewirkt werden. Die städtebaulichen Ziele der Stadt, ein zusätzliches Angebot an Wohnbauflächen zu entwickeln, werden höher gewichtet, als die möglicherweise verbleibenden, jedoch nicht erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Boden

Infolge der Planung sind durch Bebauung und Versiegelung Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. bei einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Die Bodenverhältnisse sind für eine Bebauung geeignet. Die oberste Mutterbodenschicht muss ausgetauscht werden, da diese Bodenart keine Tragfähigkeit für Bauvorhaben aufweist. Weiterhin ist von einer Aufhöhung des Gebiets auszugehen, um die Belange der Oberflächenentwässerung (ausreichende Grundwasserabstände) sicherstellen zu können. Insgesamt lässt die Planung durch die ermöglichte Versiegelung und Überbauung sowie den zu erwartenden Bodenaustausch der oberen Schichten erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden erwarten. Diese finden bei der Ermittlung des notwendigen Kompensationsumfangs Berücksichtigung.

Schutzgut Fläche

Die Stadt Diepholz ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die Flächenausweisung erfolgt, da die Flächenreserven für Wohnbauvorhaben deutlich hinter der

bestehenden Nachfrage zurückstehen. Es werden ausschließlich in einem solchen Umfang Flächen in Anspruch genommen, wie der Voraussicht nach in einem mittleren Zeithorizont benötigt werden. Die Erschließung ist ebenfalls möglichst flächensparsam angelegt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in einem städtischen Kompensationsflächenpool umgesetzt. Das übergeordnete Interesse der Stadt – die Schaffung benötigter Wohnbauflächen zur Deckung der konstant hohen Nachfrage – wird an dieser Stelle den verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche vorangestellt.

#### Schutzgut Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung kann in Folge von Bebauung erheblich beeinträchtigt werden. Um negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, wird in Übereinstimmung mit einem Oberflächenentwässerungskonzept die lokale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Baugrundstücken sowie innerhalb der Straßenseitenräume vorgesehen. Weiterhin wird ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, in dem Oberflächenwasser der nördlich gelegenen Baugrundstücke, die bereits langjährig realisiert sind, zurückgehalten und gedrosselt in die Vorflut (südlicher Graben / Gewässer III. Ordnung) abgegeben wird (siehe hierzu auch das Kapitel 3.12).

Der das Gebiet umlaufende Graben wird als offenes Gewässer erhalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Norden und Osten des Plangebiets umfasst diese Festsetzung auch die Gewässerrandbereiche in einer Breite von 5 m, so dass eine Bewirtschaftung möglich ist. Im Süden werden keine eigenen Räumstreifen vorgesehen, da die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen von der Straße *Masch* aus erfolgen können. Die Ausbildung eines begrüneten Gewässerrandstreifens ist durch die angrenzenden Hausgärten wahrscheinlich. Es wird zudem festgesetzt, dass die Erschließung der im Süden gelegenen Grundstücke nicht aus Richtung der Straße *Masch* erfolgen darf (Zu- und Abfahrtsverbot). Der Graben bleibt damit offen erhalten und wird nicht durch Zufahrten gequert, die z. B. weitere Teilverrohrungen erforderlich machen würden.

Zwar treten durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung des Plangebiets Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser auf, die jedoch durch die vorgesehenen Maßnahmen deutlich gemindert werden und somit keine Erheblichkeit aufweisen. Allgemeine Maßnahmen zum Schutz der verbleibenden Offengewässer (planungsrechtliche Sicherung, Ausweisung von Grün- und Räumstreifen) werden getroffen. Durch die Beordnung der Oberflächenentwässerung der nördlich angrenzenden Bestandsgebiete können sogar Verbesserungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser erzielt werden. Die Belange finden in besonderem Maße Berücksichtigung.

#### Schutzgüter Luft und Klima

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

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Stadt Diepholz und somit im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungskörper (nördlich angrenzendes Wohngebiet *Zwickerstraße*) und der südlich befindlichen Kulturlandschaft. Infolge der Planung wird die Grenze zwischen der Stadt und der weitgehend offenen Landschaft damit an die Straße *Masch* verschoben.

Durch die westlich liegende, erhöht verlaufende Bundesstraße sowie die nördlich und östlich angrenzende Wohnbebauung weist das Landschaftsbild hier eine deutliche bauliche Vorbelastung auf. Die Landschaft öffnet sich ausschließlich in Richtung Süden, wo jedoch ebenfalls einzelne Gebäude liegen.

Bedeutsame und prägende Landschaftselemente werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, dennoch stellt die zu erwartende Veränderung einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Die überplanten Flächen sind im Wesentlichen Ackerflächen. Prägendere Elemente, wie die die Straße *Graftlage* säumenden Baumreihen und die Gräben, bleiben weitgehend erhalten.

Unmittelbar betrifft die Veränderung die Anwohner des Wohngebiets *C.-F.-Müller-Straße / Zwickerstraße*, deren Grundstücke bislang an die freie Kulturlandschaft angrenzten. Durch das grünesäumte Fuß- und Radwegenetz im Plangebiet werden die Bezüge in die offene Landschaft jedoch erhalten. Querverbindungen in das Bestandsgebiet verbessern die Erreichbarkeit.

Es werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die sowohl die zulässigen Dachfarben als auch die Einfriedung der Grundstücke gegenüber öffentlichen Straßen regeln. Dacheindeckungen dürfen ausschließlich in den regionaltypischen Farben rot bis rotbraun und dunkelgrau in nicht reflektierenden oder glänzenden Materialien gehalten werden; die Hauptmaterialien der Außenwände sind ortsüblich zu halten; die Einfriedungen sind in Form lebender Hecken auszuführen. Hierdurch wird der regionaltypische Charakter traditioneller Bauformen gewahrt, was insbesondere am Siedlungsrand einen Beitrag zum Schutz des Orts-, aber auch des Landschaftsbildes leistet.

Die Planung ermöglicht einen Eingriff in das Landschaftsbild, der jedoch keine Erheblichkeit aufweist und durch die gewählten Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Die Belange werden berücksichtigt.

Vermeidung,  
Minimierung,  
Ausgleich

Durch die Planung werden insbesondere die Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt. Trotz im Gebiet vorgenommener Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs ergibt sich ein externes Kompensationserfordernis (siehe hierzu Teil B – Umweltbericht: 3.1). Die Planung löst hiernach ein Defizit von rund 27.980 Wertpunkten aus, was ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führt.

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

Die Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 58 „Willenberger Masch“ werden im städtischen Kompensationsflächenpool „Eggers Brücke“ im Süden des Stadtgebiets (ca. 3 km südlich des Plangebiets) abgegolten. Die Fläche wird als Standort einer Rohrglanzgras-Landröhricht-Vegetation entwickelt, was der potentiell natürlichen Vegetation entspricht. Der Flächenpool bietet mit derzeit 34.010 verfügbaren Wertpunkten ausreichende Kapazitäten, um das mit der Planung anfallende Wertpunktedefizit aufzunehmen. Zusätzliche externe Flächen werden nicht in Anspruch genommen, was einen Beitrag zum schonenden Umgang mit Flächen, insbesondere Flächen der Landwirtschaft, leistet.

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

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

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

**Bundesstraße 51** – Der Umweltbericht zeigt auf, dass durch die westlich gelegene Bundesstraße oder andere umliegende Verkehrsstrassen keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen entstehen.

**Fliegerhorst** – Auch wenn aufgrund des militärischen Charakters keine detaillierten Auskünfte über Anzahl und Häufigkeit von Flugbewegungen vorliegen, kann angenommen werden, dass von der Einrichtung keine erheblich beeinträchtigenden Emissionen ausgehen. Aus den benachbarten Wohngebieten sind keine Beeinträchtigungen bekannt. Zudem soll die militärische Nutzung in den kommenden Jahren eingestellt werden.

**Landwirtschaft** – Das Plangebiet grenzt an das landwirtschaftlich geprägte Umland der Stadt Diepholz an. Unmittelbar südlich und westlich anschließend befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Es wird eine regelmäßig ausgesprochene Empfehlung der Landwirtschaftskammer berücksichtigt und ein Hinweis in den Plan aufgenommen, dass eventuell auftretende Beeinträchtigungen unvermeidbar, ortsüblich und zu tolerieren sind. Weitere typische Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind ansonsten Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen, die sich im Umfeld aber nicht finden.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist daher nicht zu erwarten. Zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse siehe auch Kapitel 3.1.

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind infolge des Planvorhabens nicht zu erwarten, da ein Vorkommen dieser im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt ist.

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

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet lässt keine über die hier zulässigen Maße hinausgehenden Emissionen erwarten. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird aus Sicht des Planungsrechts sichergestellt, im Übrigen kommt das entsprechende Fachrecht zur Anwendung.

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

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie 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)

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz<sup>4</sup> wie auch die Kartierung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche<sup>5</sup> verzeichnet für das Plangebiet keine Biotope.

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

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

Fachpläne, die der Planung entgegenstehen, sind nicht bekannt.

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

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

■ 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 den getroffenen Festsetzungen – Ausweisung allgemeiner Wohngebiete (WA) – werden keine Vorhaben ermöglicht, von denen besondere Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen.

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

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

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

Lokale Wirtschaft

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

5 NLWKN 2009

## Einzelhandel

Geplant sind allgemeine Wohngebiete. Unternehmungen des Einzelhandels sind deshalb im Gebiet entsprechend den Regelungen der Baunutzungsverordnung nur insoweit zulässig, wie sie der Versorgung des Gebietes selbst dienen (z.B. Bäckerei, Kiosk etc.).

■ Belange der Landwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8b BauGB)

## Landwirtschaft

Durch die Planung werden etwa 6,2 ha bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche in Anspruch genommen. Dies mindert weiter den Anteil landwirtschaftlicher Flächen im Diepholzer Stadtgebiet.

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

Die konstant hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken kann aktuell über dieses Vorgehen nicht mehr vollständig gedeckt werden. Obwohl die Stadt mehrere kleine und mittlere Flächen im Bestand für Wohnbauzwecke planungsrechtlich erschlossen hat, besteht weiterhin der Bedarf nach zusätzlichen Flächenangeboten. Um ein Abwandern Bauinteressierter zu verhindern, soll daher nun ein neues Wohnbaugebiet auf den bislang der Landwirtschaft zur Verfügung stehenden Flächen ausgewiesen werden.

Alle betroffenen Flächen befinden sich langjährig im Besitz der Stadt Diepholz, die diese in der Vergangenheit für die Bewirtschaftung verpachtete. Eine Nutzung als Wohngebiet ist jedoch seit langem geplant. Der erste Versuch der Aufstellung eines Bebauungsplans konnte im Jahr 1996 aufgrund von möglichen Konflikten mit der Nutzung des Fliegerhorsts nicht realisiert werden, verdeutlicht aber die zeitliche Dimension, innerhalb derer eine entsprechende Nutzungsabsicht zu erkennen war. Zudem weist der Stadtentwicklungsplan der Stadt Diepholz<sup>6</sup> aus dem Jahr 2013 die Fläche als Potentialfläche für den Wohnungsbau aus.

Im Plangebiet befinden sich keine besonders wertvollen oder besonders geschützten Böden. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Potential wird als gering angegeben<sup>7</sup>.

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

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

Es liegen keine Hinweise auf eine erhebliche Betroffenheit einzelner Landwirte durch den Wegfall der Flächen vor. Im Umfeld liegen zudem keine Hofstellen, die durch die Ausweisung negativ beeinträchtigt oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Mit der zwischenzeitig abgeschlossenen 25. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Plangebiet auf Ebene der übergeordneten Planung bereits für Wohnbauzwecke vorbereitet und ist nicht länger als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

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

6 Stadt Diepholz, Fortschreibung Stadtentwicklungsplan, re.urban, Februar 2013

7 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, 1:50.000, 2008; Standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotential 1:50.000, 2004, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

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

Mit der Zuordnung der erforderlichen Kompensation zum Kompensationsflächenpool „Eggers Brücke“ werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

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

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) werden gewerbliche Nutzungen nur eingeschränkt gemäß den Vorgaben der BauNVO zulässig. Die Planung dient vornehmlich der Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen im Stadtgebiet.

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

Die Belange werden nicht berührt.

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

Für das Gebiet des Bebauungsplans ist – je nach realisierten Gebäudetypen – mit der Entstehung von mehr als 80 Baugrundstücken zu rechnen. Ein zum Bebauungsplan erstellter Parzellierungsvorschlag (siehe auch Abb. 8) zeigt eine Nutzungsvariante mit 50 Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken sowie 34 Grundstücken für Reihenhäuser auf. Bei einer anderen Verteilung oder abweichenden Grundstücksgrößen können entsprechende Abweichungen auftreten.

Wohngrundstücke in Neubaugebieten weisen in der Regel eine Wohneinheit auf, rechtlich sind jedoch im Großteil des Gebiets 2 Wohneinheiten pro Gebäude bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig (WA1). In den Wohngebieten (WA2) liegt diese Grenze sogar bei max. 8 Wohneinheiten, da hier die Möglichkeit vorgehalten werden soll, kompaktere Baukörper in Geschossbauweise bzw. als Mehrparteienhäuser zu errichten.

Die im Parzellierungsvorschlag dargestellten 84 Grundstücke resultieren aus der hier für das WA2 vorgesehenen, eher kleinteiligeren Parzellierung für Reihenhäuser. Damit wird im Mittel keine deutlich über zwei liegende Zahl von Wohneinheiten pro Gebäude erwartet.

Aus den Werten lässt sich mittelfristig und am städtischen Durchschnitt orientiert folgender Einwohnerzuwachs (verteilt nach Altersgruppen) für das Plangebiet ableiten:

Abb 12 Berechnung der voraussichtlichen Einwohnerzahl des Plangebiets nach durchschnittlicher Haushaltsgröße von Niedersachsen (2013)

84 Grundstücke, durchschnittliche Haushaltsgröße 2,03 Personen / Haushalt (Niedersachsen) <sup>8</sup>	Personen insgesamt	Personen nach Alter, Verteilung für die Stadt Diepholz <sup>9</sup> (gerundet auf ganze Zahlen)			
	(Stadt DH: 16.692 EW, 2015 <sup>10</sup> )	0 – 5 Jahre 4,4 %	5–20 Jahre 15,7 %	20–65 Jahre 59,4 %	65+ Jahre 20,3 %
Minimum 1 WE / Haus: 84 Haushalte	171	8	27	101	35
Maximum 2 WE / Haus: 168 Haushalte	341	15	54	203	69

Die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,03 ist auf das gesamte Land Niedersachsen bezogen. Es handelt sich hierbei um einen, für ein von Einzel- und Doppelhäusern geprägtes Wohngebiet, relativ geringen Wert. Da häufig junge Familien mit Kindern in Neubaugebiete ziehen, wurde ein zweites Rechenmodell erstellt, in dem die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 3 Personen angesetzt wird.

<sup>8</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Haushalte 2013

<sup>9</sup> Bevölkerung nach Altersgruppen in Niedersachsen (Gebietsstand: 1.11.2011), 251012 Stadt Diepholz, Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2001-2014

<sup>10</sup> Bertelsmann-Stiftung: Statistische Daten – Diepholz, wegweiser-kommune.de / 20.02.2018

Abb 13 Berechnung der voraussichtlichen Einwohnerzahl des Plangebiets bei angenommener durchschnittlicher Haushaltsgröße von 3 Personen

75 Grundstücke durchschnittliche Haushaltsgröße 3 Personen/Haushalt	Personen insgesamt (Stadt DH: 16.404 EW)	Personen nach Alter, Verteilung für die Stadt Diepholz			
		0 – 5 Jahre 4,4 %	6-20 Jahre 15,7 %	21 – 65 Jahre 59,4 %	Über 65 Jahre 20,3 %
Minimum 1 WE / Haus: 84 Haushalte	252	11	40	150	51
Maximum 2 WE / Haus: 168 Haushalte	504	22	79	300	103

**Soziale  
Infrastruktur**

In der Maximalbetrachtung ist davon auszugehen, dass bis zu 22 Kindergartenkinder (0 bis 5-Jährige) und bis zu 79 Schulkindern und Jugendlichen (Gruppe der 5- bis 20-jährigen) im Plangebiet leben. Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung bzw. im Stadtgebiet in ausreichendem Ausmaß vorhanden, um diesen Zuwachs aufzunehmen. Hinzu kommt, dass das Wohngebiet auf die Deckung eines mittelfristigen Bedarfs an Wohnflächen ausgelegt ist und sich somit das Erreichen des Maximalwertes aller Voraussicht nach auf mehrere Jahre verteilt.

Aufgrund der Größe des Plangebiets und der potentiell zu erwartenden Zahl von Kindern ist es vorgesehen, innerhalb der öffentlichen Grünflächen einen Spielplatz einzurichten. Auch wenn dies mit der Planung eines Wohngebiets nicht mehr verbindlich durch gesetzliche Vorgaben notwendig ist, ist die Stadt bestrebt, entsprechende Angebote in ausreichendem Maße anzubieten. Obwohl sich in der Umgebung bereits mehrere Spielplätze befinden, sollen die umliegenden Bestandsquartiere nicht durch die neue Entwicklung belastet werden. Zentral im Plangebiet gelegen wird daher eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz vorgesehen.

Weitere öffentliche Einrichtungen wie Feuerwehr und Polizei, aber auch Stätten für Freizeit und Erholung sind im Stadtgebiet vorhanden und können vom Plangebiet gut erreicht werden.

Die Belange der sozialen Infrastruktur sind berücksichtigt.

**Technische Ver-  
und Entsorgung**

Für das neue Baugebiet ist der Ausbau der technischen Ver- und Entsorgung erforderlich. Dieser kann durch Erweiterung der vorhandenen Netze sichergestellt werden:

**Trinkwasser** – Wasserversorgungsträger sind die Stadtwerke EVB Huntetal.

**Abwasser** – Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Diepholz. Der Anschluss kann über das Rohrleitungssystem der umliegenden Wohngebiete erfolgen. 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.

**Gas** – Die Gasversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH.

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

**Müllentsorgung** – Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH des Landkreises Diepholz. Alle Erschließungswege im Plangebiet können mit Müllfahrzeugen befahren werden.

**Oberflächenwasser**

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird auf das Kapitel 3.12 verwiesen.

**Altlasten**

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

**Brandschutz**

Die Verfügbarkeit einer ausreichenden Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser wird sichergestellt. Im Rahmen der erforderlichen technischen Erschließung des Baugebiets und die

Anbindung an das Wasserversorgungsnetz können Hydranten in ausreichender Zahl berücksichtigt werden. Die Vorgaben der Technischen Regeln, Arbeitsblatt 405, des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e. V. werden berücksichtigt.

#### 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. Auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber wird hingewiesen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

#### Erlaubnisfeld

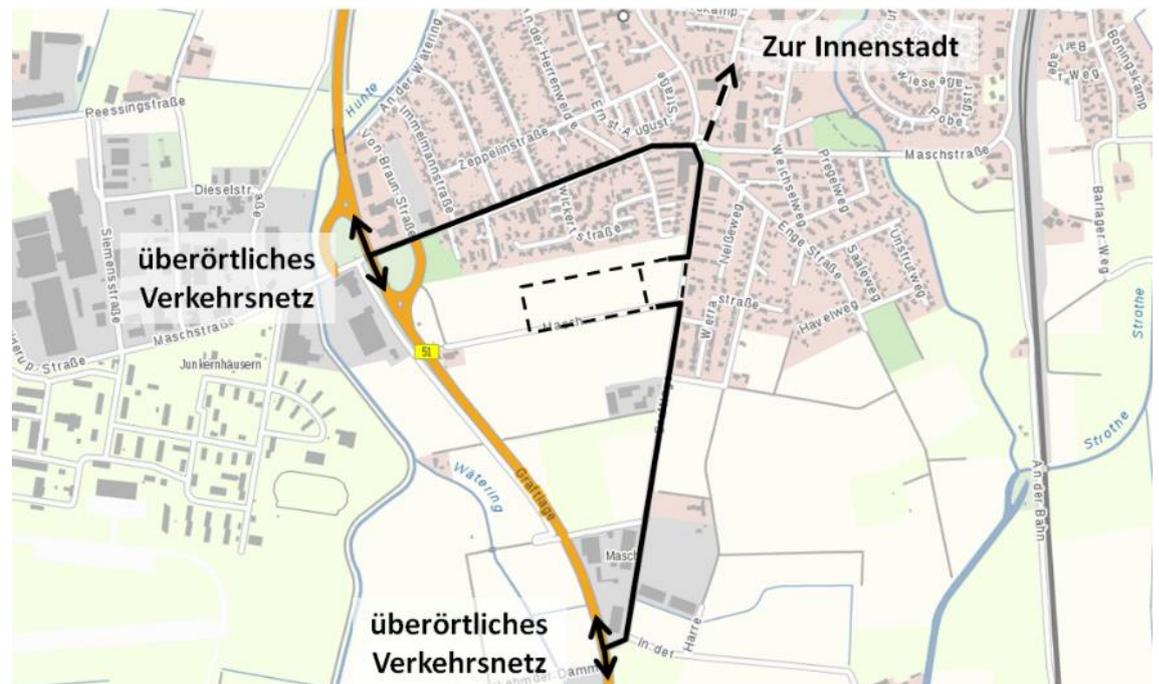
Das Gebiet gehört zum Erlaubnisfeld „Dümmersee-Uchte“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Vermilion Energie Germany GmbH & Co. KG. Beeinträchtigungen des Plangebiets sind hierdurch nicht zu erwarten.

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

#### Externe Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei Anknüpfungspunkte an die Straße *Graftlage* an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Der nördliche Anbindungspunkt wird neu geschaffen, im Süden wird der bislang unbefestigte Weg *Masch* ausgebaut und für die Erschließung des Gebiets herangezogen. Eine gute Anbindung an das (über-)örtliche Straßennetz ist so sichergestellt. Die *Graftlage* mündet im Süden auf die B51, die alternativ auch über die nördlich gelegene Maschstraße angefahren werden kann. Über das nördlich gelegene, städtische Straßennetz in sind alle innerörtlichen Ziele problemlos zu erreichen. Das Plangebiet ist somit verkehrsgünstig gelegen.

Abb 14 Externe Erschließung



#### Verkehrsentwicklung

Durch die Planung ist mit dem Entstehen von etwa 84 Grundstücken zu rechnen. Bei bis zu zwei Wohneinheiten pro Gebäude ist damit in einer Maximalbetrachtung mit bis zu 168 Wohneinheiten und daraus abgeleitet mit bis zu 504 Bewohnern im Gebiet zu rechnen (siehe Kap. 3.8).

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2008<sup>11</sup> werden pro Tag und Person in Deutschland 3,4 Wege zurückgelegt. 43 % davon erfolgen als Fahrer eines Pkw, was etwa 1,5 Pkw-Bewegungen pro Tag

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

und Person entspricht. Auf dieser Grundlage kann eine überschlägige Abschätzung der maximalen Verkehrsbewegungen des Plangebiets vorgenommen werden.

Abb 15 Plangebiet - Voraussichtliche Verkehrsbewegungen

Mögliche Einwohnerzahl im Gebiet (Personen)	Wege / Tag (gesamt)	Fahrten (Pkw) / Tag
171	581	250
504	1.714	737

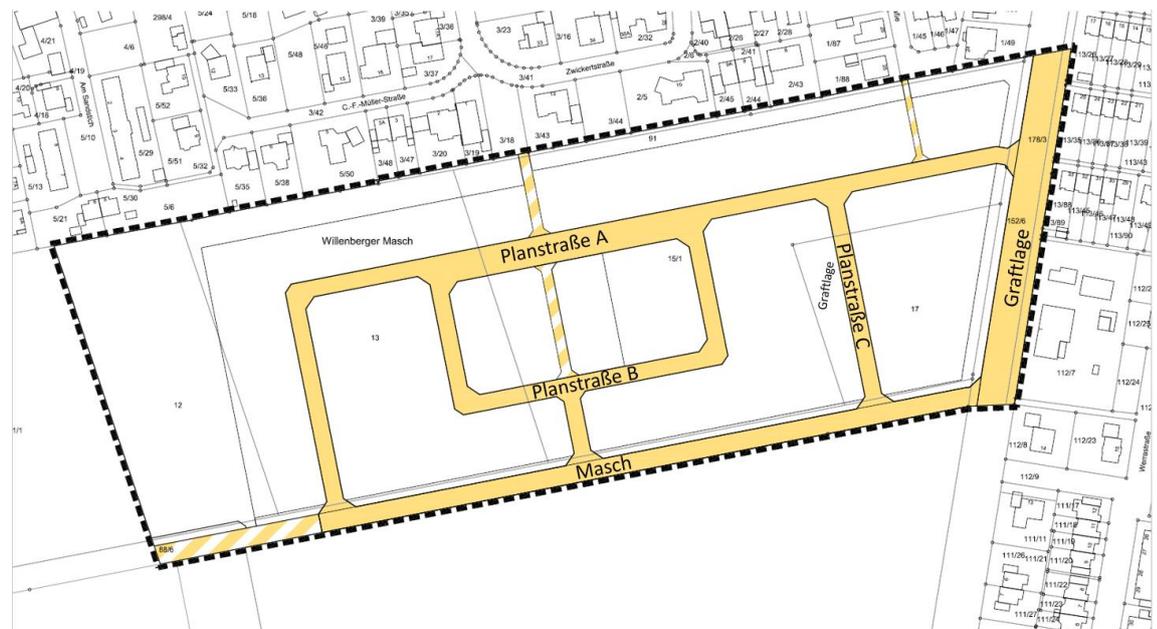
Damit sind von den Bewohnern des Plangebiets in der Maximalvariante im Durchschnitt bis zu 737 Pkw-Bewegungen pro Tag zu erwarten, die auch zusätzlich das angrenzende Erschließungsnetz in Anspruch nehmen. Hinzu können Ziel- und Besuchsverkehre in das Gebiet kommen.

Die umgebenden Straßen können diesen zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Sowohl das überörtliche Straßennetz als auch die *Graftlage* sind ausreichend dimensioniert. Begegnungsverkehr ist auf dieser Straße problemlos möglich. In Richtung Norden mündet die *Graftlage* nach etwa 300 Metern auf einen Kreisverkehr, über den sich der Verkehr auf das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Die innere Erschließung erfolgt in Form einer Ringerschließung. Auf der Planstraße A kann das Plangebiet in Richtung Westen durchfahren werden, wo die Straße dann nach Süden abknickt und auf die auszubauende Straße *Masch* mündet. Innerhalb dieses Erschließungsringes wird das System durch eine weitere Ringstraße – Planstraße B – erschlossen, die ebenfalls eine Quermöglichkeit zur *Masch* bietet.

Die interne Erschließung des Plangebiets ist ausreichend dimensioniert, um die maximal zu erwartenden PKW-Bewegungen aufzunehmen. Mit einer Breite von 8 Metern sind die Verkehrsparzellen der Planstraßen ausreichend dimensioniert, um in der nachfolgenden Ausbauplanung eine für den Begegnungsverkehr ausgelegte Erschließung zu ermöglichen. Die Parzellenbreite bietet ausreichende Spielräume, um weitere Anlagen (z. B. Fußwege, straßenbegleitende Stellplätze, Versickerungsmulden u. ä.) unterzubringen.

Abb 16 Geplantes inneres Erschließungssystem



Die Aufteilung auf zwei Anbindungspunkte an die *Graftlage* stellt sicher, dass auch zu Stoßzeiten keine Verkehrsbehinderungen oder übermäßigen Beeinträchtigungen im Umfeld der Einmündungsbereiche auftreten. Um eine Verkehrsberuhigung zu ermöglichen, wird die Planstraße A im Norden des Gebiets auf 14 Meter (Parzellenbreite) aufgeweitet. Ein Ausbau als gestaltete Platzanlage mit verkehrsberuhigender Wirkung ist so möglich.

Innere  
Erschließung

Die *Grafftage* wird entgegen der bisher kleinteiligen Festsetzungen zu Grün- und Straßenverkehrsflächen in eine vereinfachte Darstellung als Verkehrsfläche überführt. Dies soll jedoch keine Veränderungen gegenüber der jetzigen Ausbausituation zur Folge haben, sondern lediglich die Anbindung der Planstraßen bzw. der *Masch* entsprechend der Planungen ermöglichen.

Die Erschließung der zukünftigen Grundstücksflächen soll ausschließlich über die Planstraßen erfolgen. Die im Süden gelegene Straße *Masch* dient zwar der Erschließung des Plangebiets, jedoch nur zur Zu- und Ableitung des Verkehrs. Da nördlich an die Straßenparzelle ein Graben angrenzt, der in Form einer Grünfläche planungsrechtlich gesichert wird und zu Zwecken der Oberflächenentwässerung zu erhalten ist, ist eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke von hieraus nicht vorgesehen. Mit der gewählten Erschließung über zwei interne Erschließungsringe können alle Grundstücke aus dem Plangebiet heraus erschlossen werden. Zur Verdeutlichung wird nördlich der Straße *Masch* ein Zu- und Abfahrtsverbot zeichnerisch festgesetzt.

Fußgänger und  
Radfahrer

Für den Fußgänger- und Radverkehr werden zwei Anbindungspunkte an das nördlich gelegene Bestandsgebiet um die *Zwickertstraße* geschaffen: am Wendehammer der *Samenfeldstraße* sowie am angrenzenden Spielplatz in der *Zwickertstraße*. Dies dient einer besseren Verknüpfung des neuen Gebiets mit den Bestandsgebieten und trägt so zu einer Integration in die gewachsene Stadtlandschaft bei. Es werden Wege für den nichtmotorisierten Verkehr eröffnet, die eine schnelle und vereinfachte Anbindung an die Stadt ermöglichen.

Entlang der im Norden und Osten des Plangebiets gelegenen Gräben werden Gewässerrandstreifen freigehalten. Da die Gräben regelmäßig beräumt werden müssen, können hier Bewirtschaftungswege angelegt werden. I. d. R. können Bewirtschaftungswege als Fußwege genutzt werden, was die Durchwegbarkeit des Gebiets weiter steigert.

ÖPNV

Im nördlich gelegenen *Maschweg* befinden sich mehrere Bushaltestellen. Ob infolge der zu erwartenden steigenden Einwohnerzahl in der *Grafftage* die Einrichtung eines Haltepunktes möglich und in Betrachtung der bestehenden Strecken sinnvoll ist, ist durch den lokalen Nahverkehrsträger zu prüfen und zu beurteilen.

Der Bahnhof der Stadt Diepholz liegt in nur etwa zwei Kilometern Entfernung zum Plangebiet und ist über die *Maschstraße* bzw. in deren weiteren Verlauf *An der Bahn* gut zu erreichen. Das Gebiet ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Belange des Verkehrs werden mit der Planung berücksichtigt

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

Fliegerhorst

Westlich des Plangebiets befindet sich mit dem Fliegerhorst Diepholz ein Luftwaffenstützpunkt der Bundeswehr. Das Plangebiet weist nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Überschneidungen mit den Ein- und Ausflugszonen dieser Einrichtung auf.

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

Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche und die Beschränkung der maximalen Bauhöhe auf eine Firsthöhe von 9 bzw. 12 Metern werden in Verbindung mit der Entfernung der Wohnbauflächen zum Fliegerhorst Diepholz negativen Auswirkungen auf die Flugsicherheit ausgeschlossen.

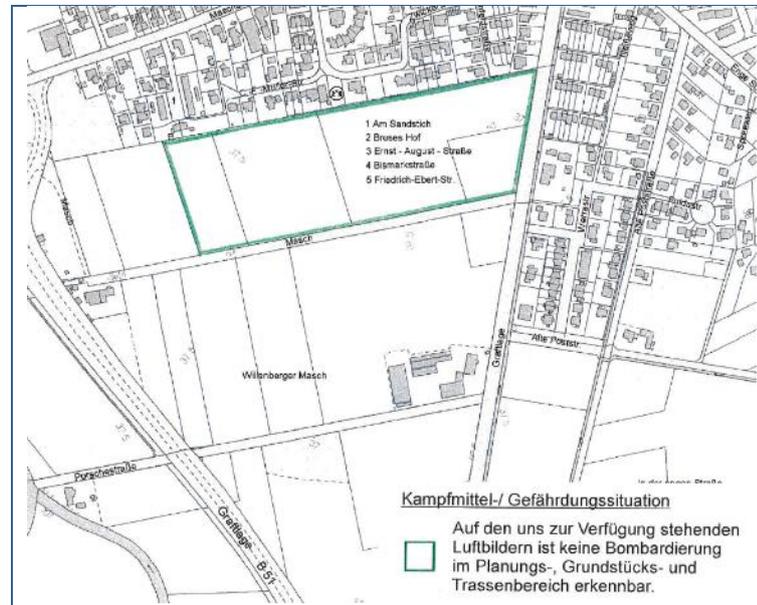
Eine mögliche Aufgabe des Standortes wurde in den vergangenen Jahren wiederholt diskutiert, wird jedoch entgegen früherer Annahmen nicht kurzfristig erfolgen. Derzeitige Schätzungen gehen von einer möglichen Weiternutzung des Standortes bis zum Jahr 2030 aus (Diepholzer Kreisblatt am 29.11.2017). Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bestehen bereits heute Wohnnutzungen, bei denen keine Konflikte mit der militärischen Nutzung bekannt sind. Da eine akute

Nachfrage nach Wohnraum besteht und die Flächen aus städtischer Sicht eine sehr gute Eignung für eine Wohnbauentwicklung aufweisen, wird die Planung wieder aufgenommen.

#### Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltslasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Eine durch den LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) durchgeführte Luftbildauswertung<sup>12</sup> ergab keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs.

Abb 17 Auszug aus dem Kampfmittelräumkataster



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

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

#### STEP

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

Das Stadtentwicklungskonzept (STEP) der Stadt Diepholz<sup>13</sup> weist das Areal als „Flächenpotential für weitere Entwicklungen – Wohnen“ aus. Die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete (WA) setzt diese Zielsetzung um. Die Flächen sind im Besitz der Stadt, so dass eine schnelle und zielführende Realisierung des Vorhabens möglich ist. Der Flächennutzungsplan, der das Gebiet bislang als landwirtschaftliche Fläche und als Grünfläche ausweist, wurde mit der 25. Änderung bereits zu einer Darstellung als Wohnbaufläche angepasst.

#### Einzelhandels-/ Innenstadt-konzept

Es sind keine Handelsnutzungen im Gebiet geplant. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO) werden nicht ausgeschlossen und könnten bei Bedarf umgesetzt werden. Demnach sind jedoch nur kleinere Handelsnutzungen zulässig (z.B. Kiosk, Bäckereifiliale), die in keinem Fall Nachteile für die Innenstadtentwicklung haben können. Den Aussagen der Innenstadtstudie für die Stadt Diepholz (2015)<sup>14</sup> wie auch aller weiteren Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepte und -untersuchungen wird durch die Planung nicht widersprochen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen städtebaulicher Entwicklungskonzepte.

<sup>12</sup> LGLN, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der Luftbildauswertung, Projekt / Lageort: Diepholz-Süd, Masch

<sup>13</sup> Stadt Diepholz, Stadtentwicklungskonzept, re.urban, Februar 2013

<sup>14</sup> Innenstadtstudie für die Stadt Diepholz, Dezember 2015, erarbeitet durch NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg





38,00 m+NN, so dass sich die geplanten Oberflächen diesen angrenzenden Straßenhöhen weitestgehend angleichen.

Die Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über Versickerungsmulden im Straßenseitenraum. Um diese öffentlichen Versickerungsanlagen nicht einzuschränken, wird die maximal zulässige Breite der Grundstückszufahrten quer zu den Versickerungsanlagen auf 4,50 m je Grundstück festgelegt.

Es wird eine Geländeanhöhung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes auf im Mittel 38,20 m+NN vorgesehen. Entsprechend sind die privaten Baugrundstücke anzufüllen. Durch die damit einhergehende Vergrößerung des Flurabstandes kann auch auf den privaten Baugrundstücken eine planmäßige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet werden. Per textlicher Festsetzung wird der einzuhaltende Mindestflurabstand vorgegeben.

Gemäß der vorgenommenen Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz sind die unmittelbar **nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bestandsgebiete** südlich bzw. entlang der Maschstraße (Einleitstelle 2a lt. „Generalerlaubnis“ von 1990) im Zuge der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Lt. des Generaloberflächenentwässerungsplans (GEP) der Stadt Diepholz, welcher sich derzeit in der Überarbeitung befindet, beträgt das gesamte Einzugsgebiet der Einleitstelle unter Zugrundelegung eines 5jährigen Regenereignisses aktuell 11,7 ha bzw.  $A_{red} = 6,9$  ha.

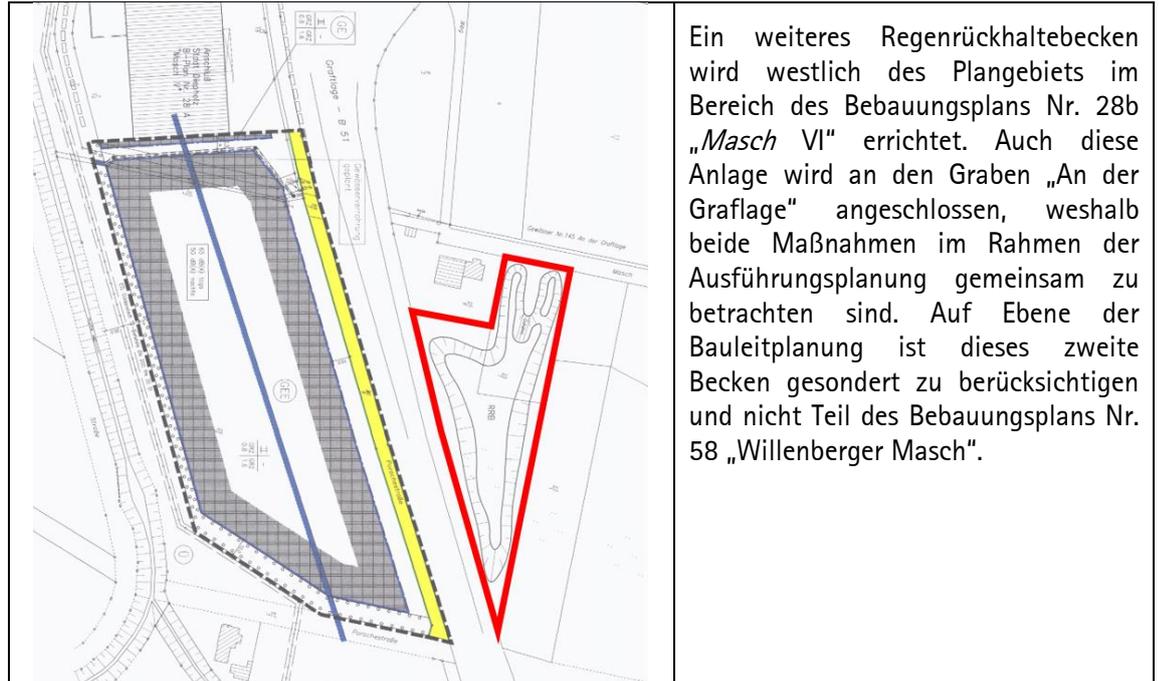
Die örtliche Versickerung anfallenden Oberflächenwassers ist geeignet, den durch die Neuplanung ausgelösten Beeinträchtigungen entgegenzuwirken. Die benannten Bestandsgebiete können auf diese Weise nicht berücksichtigt werden. Da eine Versickerung der bezeichneten Wassermengen sehr große Flächen erfordern würde, wird dieses Vorgehen als nicht zielführend erachtet. Stattdessen wird am westlichen Plangebietsrand ein **Regenrückhaltebereich (RRB)** vorgesehen. Das von Norden kommende Wasser wird hier gesammelt und gedrosselt in den Graben im Süden des Plangebietes abgegeben, der als Vorflut in die westlich gelegene Hunte einleitet.

Vor der Einleitung des „Siedlungswassers“ aus dem Bereich der nördlich des Plangebietes angrenzenden Altbebauung in das geplante Regenrückhaltebecken ist eine Regenwasservorbehandlungsanlage gem. den Regelungen der DWA-M153 anzuordnen. Diese Vorbehandlungsanlage / gedichtetes Vorbecken wird als Absetzanlage mit einer Oberflächenbeschickung von 9 m/h ausgeführt.

Das Regenrückhaltebecken selbst wird als offenes Erdbecken ausgeführt. Die örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Geländeauffüllung sowie der Höhe der Grabensohle des südlichen Grabens ermöglichen die Anlage eines ausreichend dimensionierten Beckens. Das geplante Becken wird aufgrund der lokalen Grundwasserstände grundwasserbeeinflusst. Da auf eine gesonderte Dichtung der Beckensohle in Abstimmung mit dem Landkreis Diepholz zu verzichten ist, können sich wechselfeuchte Zonen im Sohlbereich entwickeln.

Sofern dem offenen Erdbecken Grundwasser zuströmt, wird dieses über die Ablaufdrossel aus dem Becken in den südlichen Vorflutgraben „An der *Graftlage*“ gedrosselt abgeführt. Diese gedrosselte Ableitung des zeitweise ggf. anstehenden bzw. in das Regenrückhaltebecken einstauenden Grundwassers in den Vorflutgraben ist zulässig, da das gesamte umliegende Grabennetz ohnehin grundwasserbeeinflusst ist.

Abb 19 B-Plan Nr. 28b „Masch VI“ – Lage des externen Regenrückhaltebeckens



Die Vorkonzeption der Oberflächenentwässerung wurde mit dem Landkreis Diepholz abgestimmt. Es können alle erforderlichen Flächen – Neuplanung wie auch Bestand – berücksichtigt werden. Die Planung führt damit aus Sicht der Entwässerungsplanung sogar zu einer Verbesserung der bislang weitgehend unkoordinierten Situation. Die detaillierte Ausbauplanung und die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge werden rechtzeitig abgestimmt.

Räum- und  
Unterhaltungs-  
maßnahmen

Aus Richtung des Wohngebiets *Zwickertstraße* und von der *Graflage* kann eine Bewirtschaftung der Gräben aufgrund von Bebauung und Bewuchs nicht erfolgen. Innerhalb des Plangebiets sind daher Gewässerrandstreifen freizuhalten. Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Flächen als öffentliche Grünflächen „Gräben / Räumstreifen“ festgesetzt und per textlicher Festsetzung die Umsetzung aller erforderlichen Maßnahmen zugelassen. Die Zugänglichkeit der Gewässer ist damit jederzeit sichergestellt.

Ein Hinweis, dass ggf. anfallender Aushub im Rahmen der Grabenbewirtschaftung innerhalb der öffentlichen Räumstreifen anfallen kann und zu dulden ist, wird in den Plan aufgenommen.

Hochwasser

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

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

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

Im Bebauungsplan werden keine Flächen ausgewiesen, die ausschließlich für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf vorgesehen sind. Dies würde aus Sicht der Stadt langfristig Einschränkung, insbesondere in Hinblick auf das Ziel der Eingliederung der Flüchtlinge und Asylbegehrenden als dauerhafte Neubürger der Stadt Diepholz, mit sich bringen.

Auch Flächen für die Erstaufnahme sollen nicht im Plangebiet umgesetzt werden. Hierzu stehen derzeit ausreichende Kapazitäten in der Stadt zur Verfügung.

Ziel ist es, insbesondere in den Wohnbauflächen (WA2), die eine höhere bauliche Dichte für Geschosswohnungsbau bzw. die Errichtung von Reihenhäusern zulassen, bezahlbaren Mietwohnungsbau zu realisieren, der entsprechend der Nachfrage und des Bedarfs auch für die langfristige Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden zur Verfügung steht. Da die Stadt als Eigentümerin der Flächen die Vergabe der Grundstücke an entsprechende Auflagen binden kann, sind gesonderte Festsetzungen nicht notwendig. Zudem hält sich die Stadt offen, ggf. selbst als Bauträger aufzutreten. Um eine entsprechende Flexibilität vorzuhalten, wurde in den (WA2) die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude auf acht Wohneinheiten erhöht. Damit sind unterschiedliche Baukonzepte (z. B. Geschosswohnungsbau in Mehrparteienhäusern oder Reihenhäuser) vorstellbar, die jedoch durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Festsetzungen zur zulässigen Trauf- und Firsthöhe in jedem Fall gebietsverträglich bleiben.

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

## 4 Inhalte des Bebauungsplans

### 4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Ziele und der getroffenen Abwägungen der Stadt folgende Festsetzungen getroffen:

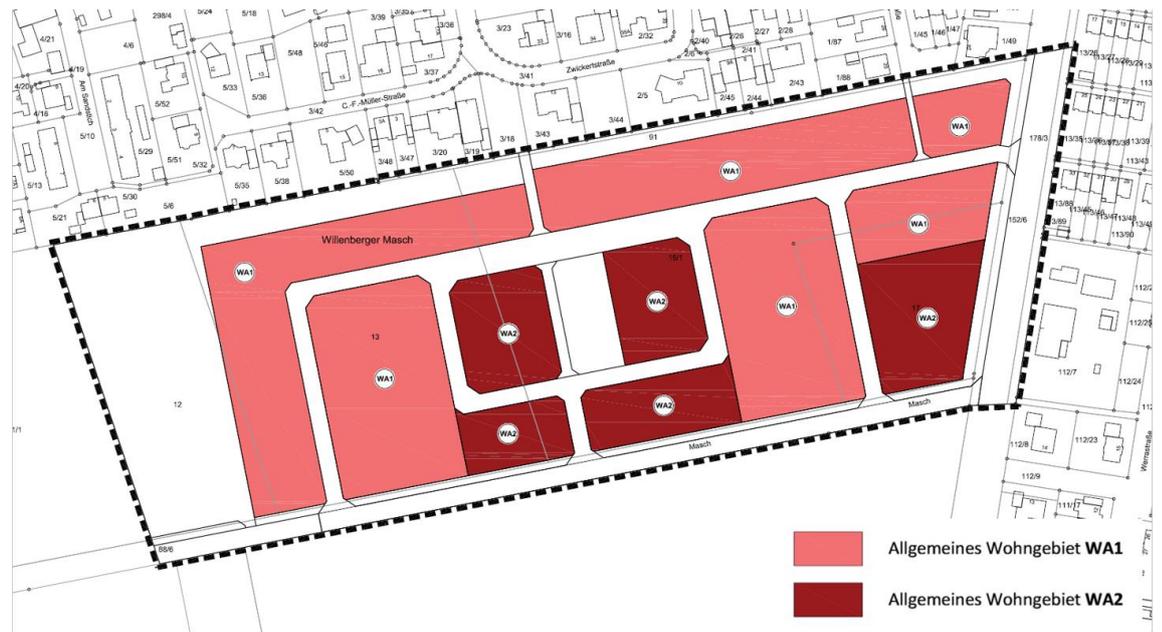
Art der baulichen  
Nutzung

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

Die Wohngebiete werden gegliedert:

- In den allgemeinen Wohngebieten (**WA1**) wird die zulässige Anzahl von Wohneinheiten auf **zwei Wohneinheiten (2 Wo) pro Gebäude** (Einzelhaus/eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) beschränkt. Dies dient dem Schutz des Gebiets vor einem unverhältnismäßig großen Bevölkerungszuwachs im Vergleich zu den kleinteiligen benachbarten Wohnlagen. Auch die Erschließung ist entsprechend dimensioniert und wäre bei einer über dieses Maß hinausgehenden Anzahl von Wohneinheiten nicht in der Lage, einen störungsfreien Verkehrsfluss zu garantieren (siehe textliche Festsetzung § 2).
- In den allgemeinen Wohngebieten (**WA2**) wird die zulässige Anzahl von Wohneinheiten auf **acht Wohneinheiten (8 Wo) pro Gebäude** beschränkt. Da auf diesen Flächen Vorhaben des preisgünstigen Mietwohnungsbaus, ggf. sogar durch die Stadt selbst, vorgesehen sind, soll hier die Möglichkeit vorgehalten werden, sowohl kompakte Formen des Geschosswohnungsbaus oder eine Bebauung mit z. B. Reihenhäusern zu ermöglichen. Die Stadt kann als Eigentümerin der Flächen die Vergabe der Grundstücke ggf. an entsprechende Bedingungen knüpfen, so dass eine zu dichte Besiedelung des Plangebiets ausgeschlossen werden kann. Die Festsetzungen lassen ausreichende Spielräume zu, sichern jedoch auch, dass alle Entwicklungen gebietsverträglich bleiben.

Abb 20 Räumliche Lage der Wohngebiete WA1 und WA2



#### Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird in den allgemeinen Wohngebieten (**WA1**) auf **0,3** begrenzt, womit die mögliche Obergrenze nach BauNVO nicht ausgeschöpft wird. Für die Schaffung aufgelockerter, durch Einzel- bzw. Doppelhäuser geprägter Strukturen ist diese GRZ vollkommen ausreichend.

In den allgemeinen Wohngebieten (**WA2**) wird eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Hierdurch wird für die Bereiche, in denen auch Reihenhäuser zulässig sind, eine höhere bauliche Dichte ermöglicht, um die Grundstücke bestmöglich ausnutzen zu können. Da in diesen Flächen auch preisgünstiger Mietwohnungsbau angestrebt wird, ist diese Abweichung zielführend.

#### Gebäudehöhen

Es werden Festsetzungen über die **maximal zulässigen Traufhöhen (TH)** und **Firsthöhen (FH)** und der zulässigen **Anzahl der Vollgeschosse** getroffen (siehe textliche Festsetzung § 4):

In den allgemeinen Wohngebieten (**WA1**) wird die **max. Traufhöhe (TH) auf 6,5 m**, die **max. Firsthöhe (FH) auf 9,0 m** festgesetzt. Hierdurch sind ebenso traditionelle Siedlungshäuser wie auch die in jüngerer Vergangenheit häufig nachgefragten sog. Stadtvillen bzw. Pagodenhäuser mit einem aufgesetzten Staffelgeschoss baulich umsetzbar. Dies entspricht damit den nachfrageorientierten Anforderungen.

Die **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** ist in den (**WA1**) auf **eins (I)** begrenzt.

- In den allgemeinen Wohngebieten (**WA2**) wird die **max. Traufhöhe (TH) auf 9 m**, die **max. Firsthöhe (FH) auf 12,0 m** festgesetzt. In Verbindung mit der hier höheren maximal zulässigen Anzahl von **zwei Vollgeschossen (II)** können so maximal zwei Geschosse mit aufgesetzten Staffelgeschoss entstehen, die dann jedoch immer noch vergleichsweise kompakt ausgeführt werden müssen. So ist eine sehr gute bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke möglich, jedoch ohne negative Beeinträchtigungen der umgebenden Baufelder auszulösen.
- Abweichend zu den Festsetzungen zur First- und Traufhöhe werden für **Gebäude mit Flachdächern** die maximal zulässigen Höhen der **Gebäudeoberkante** festgesetzt. Diese betragen in den (**WA1**) **7,0 m** und in den (**WA2**) **9,5 m**. Damit liegen die Werte jeweils 50 cm über den zulässigen Traufhöhen der jeweiligen Baugebiete, so dass ausreichende Spielräume für die Anlage der Dachkonstruktion, ggf. einschließlich einer Attika o. ä. vorgehalten werden.

Die **Höhe der Erdgeschossfußböden** darf einheitlich **maximal 30 cm** oberhalb der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Somit wird ein unverhältnismäßiges Anfüllen der Grundstücke, welches auch zu Problemen bei der Entwässerung führen kann, ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung § 3).

Die **Bezugspunkte** für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhen sind in der textlichen Festsetzung § 4 bestimmt.

Bauweise	<p>In allen allgemeinen Wohngebieten wird eine <b>offene Bauweise (o)</b> festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen (§ 22 (2) BauNVO). In den allgemeinen Wohngebieten (<b>WA1</b>) dürfen Gebäude nur als <b>Einzel- und Doppelhäuser (ED)</b> errichtet werden.</p>
Überbaubare Fläche	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung von <b>Baugrenzen</b> definiert. Diese halten zu den gebietsinternen Erschließungsstraßen, Grünflächen und Fuß- und Radwegen in der Regel einen Abstand von <b>3 m</b> ein. Einzig zu den parallel zum nördlich und östlich verlaufenden grabenbegleitenden Radwegen sowie zur südlich gelegenen <i>Masch</i> wird ein Abstand von <b>5 m</b> freigehalten.</p> <p>Die Bauteppiche lassen insgesamt den größtmöglichen Spielraum für die Stellung der Gebäude zu. Damit ist eine optimale Ausrichtung hinsichtlich der Himmelsrichtung oder des Immissionsschutzes möglich.</p>
Nebenanlagen	<p>Außerhalb der Baugrenzen dürfen keine <b>Nebenanlagen</b> wie Garagen und Carports errichtet werden, um den öffentlichen Straßenraum zu schützen und eine kanalisierende Wirkung durch Garagen, die direkt an Verkehrsflächen gebaut werden, zu vermeiden. Die Flächen entlang der Straßen werden hierdurch als Vorgärten freigehalten. Auch entlang der Radwege wird so sichergestellt, dass Garagen nicht unmittelbar auf deren Grenze errichtet werden und dadurch Räume mit bedrängender Wirkung entstehen (siehe textliche Festsetzung § 5).</p>
Straßenverkehrsfläche	<p>Die Planstraßen wie auch die für den Ausbau vorgesehene Straße <i>Masch</i> werden als <b>Straßenverkehrsflächen</b> festgesetzt. Eine innere Gliederung der Verkehrsflächen in Parkbereiche etc. findet nicht statt. Die Detaillierung der konkreten Flächenausgestaltungen ist als gesonderte Ausbauplanung vorzunehmen. Mit den gewählten Maßen sind die Flächen hierfür ausreichend dimensioniert, um einen für Wohngebiete geeigneten und nicht zu gedrängten Straßenquerschnitt herzustellen. Um eine problemlose Anbindung an die <i>Graftlage</i> zu ermöglichen, ist auch diese in den Geltungsbereich aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche gesichert. Eine Widmungsfunktion ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen (siehe textliche Festsetzung § 10).</p>
Fuß- und Radwege	<p>Die geplanten <b>Fuß- und Radwege</b>, die eine hohe Durchlässigkeit des Gebietes sowie den Anschluss an die nördlich angrenzende Wohnbebauung gewährleisten, werden als <b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> festgesetzt.</p>
Landwirtschaftlicher Weg	<p>Das westliche Teilstück der Straße <i>Masch</i>, das nicht mehr für die Erschließung des Plangebiets benötigt wird, wird entsprechend seiner jetzigen Funktion als <b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „Landwirtschaftlicher Weg“</b> festgesetzt. Auch zukünftig erfolgt die Anfahrt der westlich verbleibenden Ackerfläche (außerhalb des Plangebiets) auf diesem Wege, was so planungsrechtlich gesichert wird.</p>
Öffentliche Grünflächen	<p>Es werden <b>öffentliche Grünflächen</b> mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt (textliche Festsetzung § 6).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebiets wird als <b>Regenrückhaltebereich (RRB)</b> bestimmt. Sie dient der Rückhaltung und gedrosselten Ableitung anfallenden Oberflächenwassers aus den nördlich gelegenen Bestandsgebieten (siehe textliche Festsetzung § 6.1).</li> <li>• Die das Plangebiet im Norden, Osten und Süden umlaufenden Gräben werden als öffentliche Grünflächen „<b>Graben</b>“ / „<b>Graben / Räumstreifen</b>“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Flächen dienen sowohl der dauerhaften Sicherung des Ordnungsgewässers, wie auch der Anlage ausreichender Unterhaltungswege, wo dies nicht über öffentliche Straßen erfolgen kann. Der Verlauf des Grabens wird nachrichtlich in zeichnerischer Form in den Plan aufgenommen (siehe textliche Festsetzung § 6.2).</li> <li>• Zentral im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die als „<b>Parkanlage / Spielplatz</b>“ festgesetzt wird. Sie dienen der Schaffung von Aufenthaltsqualität und Freiräumen. Aufgrund der Größe des Plangebiets und der überschlägigen Abschätzung über die mögliche Anzahl von hier lebenden Kindern soll eine gebietseigene Spielfläche geschaffen werden, obwohl im Umfeld bereits mehrere Spielmöglichkeiten bestehen.</li> </ul>

Anpflanzungen	<p>Innerhalb der Baugebiete ist auf jedem Baugrundstück <b>mindestens ein hochstämmiger Laubbaum</b> anzupflanzen. Dies stellt sicher, dass die entstehenden Hausgärten eine gesteigerte ökologische Qualität aufweisen und trägt zu einem positiven Ortsbild bei. Auch die Pflanzung von Obstbäumen ist zulässig. Einschränkungen der Nutzbarkeit oder der Besonnung für die Baugrundstücke sind hierdurch nicht gegeben (siehe textliche Festsetzung § 7).</p>
Oberflächenentwässerung	<p>Entsprechend den Ergebnissen des erarbeiteten Oberflächenentwässerungskonzepts wird – ergänzend zur Ausweisung eines Regenrückhaltebeckens – festgesetzt, dass das innerhalb des Plangebiets anfallende <b>Oberflächenwasser</b> der Baugrundstücke auf diesen zur <b>Versickerung</b> zu bringen ist.</p> <p>Das Straßenwasser ist in den Straßenseitenräumen zu versickern.</p> <p>Die Mächtigkeit des Sickerraums (Abstand der Sohle der Versickerungsmulden zur Bemessungshöhe des Grundwassers) muss mindestens 70 cm betragen. Die einzuhaltenden Höhenlagen werden durch die textliche Festsetzung vorgegeben. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Flächen vorzuhalten. Auf den privaten Grundstücken erfolgt die Versickerung innerhalb der nicht versiegelten Flächen (Hausgärten) (siehe textliche Festsetzung § 8).</p>
Grundstückszufahrten	<p>Um die für die Oberflächenentwässerung der Straßen erforderlichen Versickerungsmulden freizuhalten, wird festgesetzt, dass jedes Baugrundstück auf einer maximalen Breite von 4,5 m an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden darf. Dies stellt sicher, dass zwischen den einzelnen Zufahrten und den öffentlichen Verkehrsflächen in hinreichendem Maße Offenbodenbereiche verbleiben, die zum Zwecke der Versickerung genutzt werden können. Ein höherer Versiegelungsanteil durch breitere Zufahrten würde eine Vergrößerung der Sickermulden erforderlich machen, was zu einer Aufweitung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen führen würde (siehe textliche Festsetzung § 9).</p>
Zuordnung Kompensation	<p>Die vorgesehene Ablösung des durch die Planung ausgelösten Wertpunktedefizits im Kompensationsflächenpool „Eggers Brücke“ wird über eine textliche Festsetzung abgesichert (siehe textliche Festsetzung § 11).</p>

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### § 1 Art der baulichen Nutzung

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

### § 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

### § 3 Festsetzung der Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

### § 4 Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) werden abweichend zu den im Plan bestimmten Vorgaben folgende maximalen Höhen der Oberkante der Gebäude festgesetzt:

- In den Wohngebieten (WA1): 7,0 m;
- In den Wohngebieten (WA2): 9,5 m.

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

## **§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

## **§ 6 Öffentliche Grünflächen**

### **§ 6.1 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken**

Die für die Regenrückhaltung bestimmten Flächen dienen der Rückhaltung des Oberflächenwassers und sind von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Anpflanzungen sind zulässig, sofern die wasserwirtschaftliche Funktion hierdurch nicht eingeschränkt wird.

Weiterhin zulässig sind Anlagen, die für die Schmutzwasserentsorgung erforderlich sind (Schmutzwasserpumpwerk) (§ 9 (1) Nr. 14, Nr. 15 BauGB).

### **§ 6.2 Zweckbestimmung: Graben; Graben / Räumstreifen**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Graben“ dienen dem dauerhaften Erhalt des als Gewässers III. Ordnung klassifizierten Grabens. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Graben / Räumstreifen“ dienen dem Erhalt des Ordnungsgewässers, einschließlich eines angrenzenden Gewässerrandstreifens. Die Gewässerrandstreifen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Insbesondere ist die Anlage von Unterhaltungswegen zulässig, die auch als Fuß- und Radwege genutzt werden können, sofern dies der Gewässerbewirtschaftung nicht entgegensteht (§ 9 (1) Nr. 14, Nr. 15 BauGB).

### **§ 6.3 Zweckbestimmung: Parkanlage / Spielplatz**

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz dient insbesondere der Anlage eines Spielplatzes. Landschaftsgestalterische Maßnahmen, dem Nutzungszweck entsprechende bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen sind zulässig (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

## **§ 7 Anpflanzungen**

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Zu wählen ist aus der nachfolgenden Liste:

Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Schwarzerle und Obstbäume (Kernobst, möglichst alte Sorten).

Folgende Baumschulqualitäten sind zu pflanzen: Hochstämme, mindestens 10 – 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 – 250 cm Höhe. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten, Abgänge sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode in gleicher Weise und Artenauswahl nach zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

## **§ 8 Oberflächenentwässerung – Versickerung**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle flächenhaft oder in flachen Mulden zur Versickerung zu bringen. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickerraums (Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsmulde und dem

Bemessungs-Grundwasserstand) muss mindestens 0,7 Meter betragen. Folgende Höhenlagen sind zu Grunde zu legen:

- maximaler bzw. Bemessungs-GW-Stand 36,90 m+NN
- Mindestflurabstand 0,70 m
- max. Tiefe der Versickerungsmulden 0,40 m

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsstraßen ist innerhalb der Straßenseitenräume zur Versickerung zu bringen. Es gelten die vorgenannten Vorgaben. Ein Anschluss der Bauflächen an die Versickerungsflächen der Straßenräume ist nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

### § 9 Zufahrten

Um ausreichende Versickerungsflächen in den Straßenseitenräumen zu erhalten, darf die Breite der Grundstückszufahrten und -zugänge je Baugrundstücke eine Breite von insg. 4,5 m nicht überschreiten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

### § 10 Widmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet gelten gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 6 (5) NStrG als für den öffentlichen Verkehr gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

### § 11 Zuordnung der Kompensationsfläche

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird dem Planvorhaben folgende Kompensationsfläche zugeordnet: Städtischer Kompensationsflächenpool „Eggers Brücke“ – Gemarkung Diepholz, Flur 112, Flurstück 1. Die vormals als Acker genutzte Fläche wird entsprechend der potentiellen, heutigen natürlichen Vegetation als Rohrglanzgras-Röhricht entwickelt. Durch das Planvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 58 werden 27.980 Wertpunkte in Anspruch genommen (§ 9 (1a) BauGB).

## 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung

Zur Verwirklichung baugestalterischer Absichten werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 NBauO erlassen.

### Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Willenberger Masch“.

### Nr. 2 Dächer

#### Nr. 2.1 Material und Farbton der Dacheindeckung

Für die Deckung von Hartdächern auf Hauptgebäuden sind reflektierende Materialien (zum Beispiel Glasuren oder Engobierungen) nicht zulässig; es sind Farbtöne rot bis rotbraun oder dunkelgrau zu wählen (in Anlehnung an die RAL-Töne 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031, 3032, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 7037, 7039, 7043, 7046, 9004, 9011). Von dieser Festsetzung sind ausgenommen: a) verglaste Anbauten b) Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

#### Nr. 2.2 Dachgauben

Dachgauben dürfen höchstens die Hälfte der jeweiligen Teildachfläche überdecken. Sie müssen zu Firsten und Traufen mindestens einen halben Meter, zu Graten, Kehlen und Ortgängen mindestens 1,5 Meter Abstand halten.

### Nr. 3 Einfriedung

Die Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen darf nur mit lebenden Hecken (z. B. Schnitthecken, Strauchbepflanzung) bis zu 1,5 Metern Höhe erfolgen. Es sind nur standortheimische Heckenpflanzen (z. B. Rot- o. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe) zulässig.

Sonstige Zaunelemente zur Abgrenzung des Grundstücks sind erlaubt, soweit sie hinter oder zwischen den lebenden Hecken angeordnet werden und die Grünstruktur nicht dominieren.

#### Nr. 4 Materialien für die Fassadengestaltung

Als Hauptmaterial für Außenwände sind Ziegel, Putz und Holz zulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasanbauten in Form von z. B. Wintergärten. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können für bis zu 25 % der Fläche jeder Fassadenseite auch andere Materialien zugelassen werden.

#### Nr. 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nr. 2-3 der örtlichen Bauvorschriften verstößt.

#### Begründung

Dachfarben und die Dachmaterialität tragen einen wesentlichen Teil zur optischen Wirkung eines Gebäudes bei. Gerade in einem Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Bebauung sind die Dächer eines der prägend wahrnehmbaren Gestaltungselemente. Am Siedlungsrand hat die Farbgestaltung der Dachlandschaft besondere Bedeutung für dessen Einbindung in das Landschaftsbild. Die traditionelle, regionaltypische Farbgebung soll gewahrt werden.

Die Festsetzung zu den zulässigen Dachfarben und -materialien zur Dacheindeckung orientiert sich an den vorhandenen Ausprägungen im Umfeld und dient der Einbindung neuer Baukörper in das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild. Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind bei dieser Bewertung nicht von Bedeutung, weshalb sie von den Bestimmungen ausgenommen werden.

Die Bauvorschrift zu den Dachgauben dient dazu, bei der Wahl eines traditionellen Dachtypus dessen formgebende Charakteristik zu schützen. Dachgauben, die abweichend von den getroffenen Vorgaben ausgeführt werden, wirken häufig störend und das Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. des Ortsbildes beeinträchtigend.

Auch die Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden orientieren sich an den traditionell verwendeten und regional üblichen Materialien. Detaillierte Vorgaben, wie etwa zur Farbgebung, werden nicht getroffen, da auch die umliegenden Gebiete hier eine entsprechende Varianz aufweisen. Dennoch wird sichergestellt, dass gebietsuntypische bzw. -unverträgliche Abweichungen, etwa in Form von die gesamte Fassade erfassenden Metall- oder Kunststoffverkleidungen, ausgeschlossen sind. Für untergeordnete Fassadenteile (bis zu 25 % pro Fassadenseite) werden Ausnahmen zugelassen. So bleiben ausreichend große Gestaltungsmöglichkeiten für eine individuelle Umsetzung der Gebäude möglich, gleichzeitig wird jedoch auch das Orts- und Straßenbild geschützt.

Für das städtebauliche Erscheinungsbild von Siedlungsräumen ist die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen von ähnlich hoher Bedeutung wie die Ausbildung der Gebäude und der Dachlandschaft wie auch der Fassaden. Unterschiedliche Materialien, Höhen und Gestaltungsweisen schaffen ein unruhiges Straßenbild, das den Charakter und die optische Erscheinung eines Gebiets negativ beeinflussen kann. Die örtliche Bauvorschrift zur maximalen Höhe der Einfriedungen sowie die Beschränkung auf lebende Hecken soll einerseits den Schutz der Privatsphäre ermöglichen, zugleich aber auch den durchlässigen Charakter des öffentlichen Straßenraumes und der zusammenhängenden Garten- bzw. Grünräume wahren. Gerade in Hinblick auf die Größe des Plangebiets sowie dessen Nähe zum offenen, grü geprägten Landschaftsraum kann hierdurch ein ruhiges und einheitliches Ortsbild geschaffen werden, das den einheitlichen Gebietscharakter stärkt.

## 6 Rechtsgrundlagen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

### 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, S. 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.

### Nachrichtliche Übernahmen

**Flurbereinigung** – Das Plangebiet liegt im Flurbereinigungsgebiet „Diepholz-Südwest“.

**Bodenschätze** – Das Gebiet gehört zum **Erlaubnisfeld „Dümmersee-Uchte“** für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energie Germany GmbH & Co. KG.

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

### Hinweise

**Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie-, Scharnhorststraße 1,30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Geländeaufhöhung** – Im Zuge des Straßenausbaus ist aufgrund der lokalen Gegebenheiten vorgesehen, die öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf eine Höhe von im Mittel rund 38,20 m+NN aufzuheben. Für die angrenzenden Grundstücke ergibt sich hierdurch ebenfalls ein Auffüllungserfordernis, das auch aus Gründen der Oberflächenentwässerung (textliche Festsetzung § 8) umzusetzen ist.

**Altlasten** – Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

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

**Gewässerbewirtschaftung** – Das Plangebiet ist von offenen, wasserführenden Gräben und Regenrückhaltebereichen umgeben, die regelmäßig bewirtschaftet werden. Die entlang dieser Flächen verlaufenden Gewässerrandstreifen dienen ausdrücklich der Gewässerunterhaltung. Sie

sind entsprechend herzustellen und von Bebauung (z. B. Zäune, dauerhafte bauliche Absperrungen) freizuhalten. Bei den Unterhaltungsmaßnahmen anfallende Verunreinigungen (Aushub, Schlamm) können innerhalb der Grünflächen verbleiben und sind zu dulden. Eine Nutzung der Wege für Fußgänger und Radfahrer kann zugelassen werden, sofern dies der wasserwirtschaftlichen Funktion nicht entgegensteht.

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

**Leitungsbetreiber** – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen. Ferner wird für den zukünftigen Anschluss neuer Gebäude an das Telekommunikations-Hochgeschwindigkeitsnetz auf § 77k (4) Telekommunikationsgesetz hingewiesen. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten. Ausgenommen hiervon sind Einfamilienhäuser (§ 77k (6) TelKG).

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

**Teilaufhebung B-Plan Nr. 57** – Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Willenberger Masch“ erfassten Teilbereiche des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 57 „Graftlage / Alte Poststraße“ werden mit dem Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) des Bebauungsplans Nr. 58 aufgehoben (Teilaufhebung).

## 7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt (gerundet)	Ca. 71.830 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	40.060 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	13.220 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Fuß-/Radwege)	810 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg)	710 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (RRB)	10.870 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (Graben / Räumstreifen)	4.790 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	1.370 m <sup>2</sup>

Zeitlicher  
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
Juli 2015	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
27.04.2016	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
30.03.-02.05.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
27.12.2016-27.01.2017	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
19.12.2016-27.01.2017	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
18.04.-18.05.2018	Erneute öffentliche Auslegung des Planes	§ 4a (3) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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

Durchführung der  
Planungen

Es geht um die baurechtliche Neuordnung eines städtischen Bereichs. Investitionsvorhaben und Baumaßnahmen sind im Geltungsbereich des Plans wahrscheinlich. Alle innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Diepholz. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung des Planvorhabens auszugehen.

## Anhang

- Ingenieurgeologie Dr. Lübke: Projekt 028-15-4 – B-Plan Nr. 58 „Willenberger Masch“, 49356 Diepholz, Vechta, 23. Mai 2015
- Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG): Stadt Diepholz, Bebauungsplan Nr. 58 „Willenberger Masch“ – Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserversorgung. Wasserwirtschaftliche Vorplanung, 22.02.2018

**Im Auftrag ausgearbeitet von:**P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

Planverfasser

Stadt Diepholz, den

Bürgermeister

## B UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden.

Der Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt nicht im Umweltbericht, sondern nur in Teil A, der Begründung.

### 1 Einleitung

#### Kurzdarstellung Inhalte und Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Willenberger Masch“ verfolgt die Stadt Diepholz das Ziel, durch die Umwidmung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen der Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken zu entsprechen. Angrenzend an die bestehenden Wohngebiete *C.-F.-Müller-Straße / Zwickertstraße / Samenfeldstraße* und *Graftlage / Werrastraße / Alte Poststraße* sollen im Süden der Stadt etwa 84 neue Wohngrundstücke für Einzel-, Doppel und Reihenhäuser entstehen. Hierzu werden allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die GRZ wird je nach Baufeld mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt.

#### Umweltziele

Abb. 1 Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen

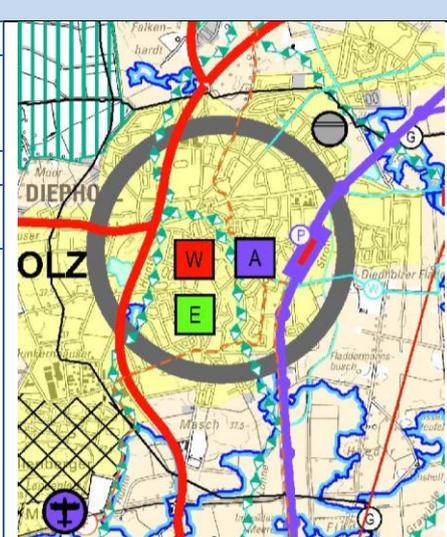
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung
<b>BNatSchG</b>	Bundesnaturschutzgesetz
<b>NAGBNatSchG</b>	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
<b>WHG</b>	Wasserhaushaltsgesetz
<b>NWG</b>	Niedersächsisches Wassergesetz
<b>NBodSchG</b>	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

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

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

Fachplanung	Schutzbereich	Definition	Schutzzweck	Lage Im Gebiet / außerhalb (Himmelsrichtung)	
<b>Land Niedersachsen</b>					
Natura 2000	FFH-Gebiet	3315-331 Diepholzer Moor	Durch Torfabbau nur wenig verändertes, wiedervernässtes Hochmoor	Nein	W 1,9 km
	EU-Vogelschutzgebiet	DE 3415-401 Dümmer		Nein	S 2,2 km
		DE 3418-401 Diepholzer Moorniederung		Nein	SO 6,2 km
Naturschutzprogramme	Nds. Moorschutzprogramm	Diepholzer Moor	Hochmoor	Nein	W 1,9 km
	Fließgewässerschutzsystem	Hunte		Nein	W 0,4 km
Naturschutzrechtlich besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft	Naturschutzgebiet (NSG)	NSG HA 00148 Diepholzer Moor	moortypische Biotoptypen/feuchtes und nasses Grünland	Nein	W 1,9 km
		NSG HA 00204 Huntebruch und Huntebruchwiesen	Feuchtgrünlandtypen und Erlen-Bruchwald	Nein	S 2,2 km
	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	LSG DH 00042 Wetscher Fladder und Vossen Neufeld		Nein	O 2,9 km
	LSG DH 00019 Diepholzer Moor/LSG VEC 00076 Haverbecker Moor		Nein	SW 2,7 km	
<b>Landkreis Diepholz (RROP 2016)</b>					
	Vorranggebiet Natur und Landschaft	Am Steinfelder Moor			W 2,0 km
		Huntebruch und Huntebruchwiesen			S 2,3 km
	Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft	Hunte (linienhaft)			W 0,4 km
Lohne (linienhaft)				O 0,5 km	
	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials	landwirtschaftliche Flächen unmittelbar südlich der Straße <i>Masch</i> und anschließend			S 0,0 km
					
<b>Stadt Diepholz</b>					
Kompensationsflächen	An der Beeke				NW 3,1 km
	An der Lohne				SO 1,3 km

Aussagen der Fachpläne

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

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

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz<sup>16</sup> wie auch die Kartierung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche<sup>17</sup> verzeichnet für das Plangebiet keine Biotope.

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

#### Auswirkungen

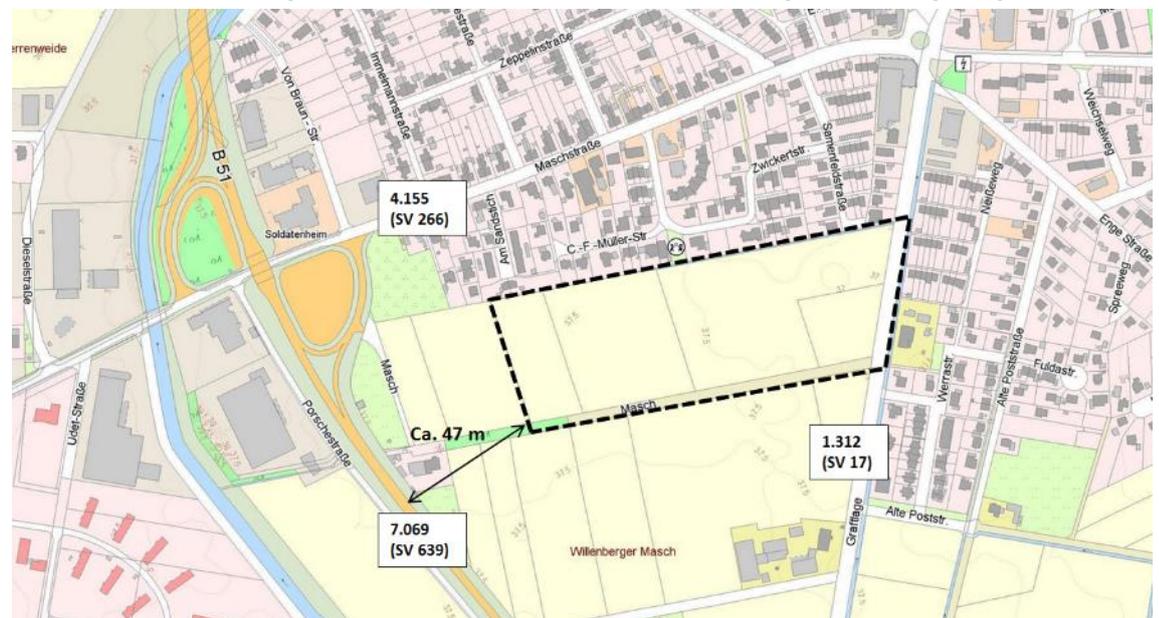
Aussagen der Fachpläne stehen der Planung nicht entgegen. Durch die Planung werden keine geschützten Gebiete oder Strukturen beeinträchtigt oder gefährdet.

## 2.1 Schutzgut Mensch

#### Immissionen – Verkehrslärm

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

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



Etwa drei Kilometer südlich des Plangebiets existiert an der Bundesstraße 51 eine automatische Verkehrszählstelle. 2014 wurden hier 7.069 Kfz/Tag verzeichnet, bei einem Schwerlastanteil von 9 % (639)<sup>18</sup>. Da zwischen dem Messpunkt und dem Plangebiet nur wenige Abfahrtsmöglichkeiten bestehen, kann angenommen werden, dass diese Werte in unveränderter Höhe auch hier gültig sind.

Die östlich gelegene Straße *Graflage* verzeichnet rd. 1.312 Kfz/Tag, bei einem geringfügigen Schwerlastanteil von 1,3 % (17).

Die nördlich gelegene *Maschstraße* wird von 4.155 Kfz/Tag frequentiert, bei einem Schwerlastanteil von rd. 6,4 % (266)<sup>19</sup>.

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

<sup>17</sup> NLWKN: Landesweite Biotopkartierung / Fauna – wertvolle Bereiche 2015

<sup>18</sup> Bundesanstalt für Straßenwesen (BAST)- Automatische Zählstellen auf Autobahnen und Bundesstraße, 2014, Zählstelle Nr. 3361 / B 51

<sup>19</sup> Verkehrstechnische Untersuchung, Stadt Diepholz 2009, Tabelle 1 Verkehrsmengen am Kernstadtrand, Quelle Verkehrszählung vom 28.04.2009

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


**Auswirkungen**

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

Abb. 5 Parameter für die Berechnung

B 51 - Durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) 2014 - Kfz / 24 h Lkw-Schwerlastanteil (absolut 639 / 24h) p)	7.069 9,0 %
Zubringer - Durchschnittliches tägl. Verkehrsaufkommen (DTV) Schätzung 20 % - Kfz / 24 h	1.400
Maschstraße - Durchschnittliches tägl. Verkehrsaufkommen (DTV) 2009 - Kfz / 24 h Lkw-Schwerlastanteil (absolut 266 / 24h) p)	4.155 6,4 %
<i>Grafftage</i> - Durchschnittliches tägl. Verkehrsaufkommen (DTV) 2009 - Kfz / 24 h Lkw-Schwerlastanteil (absolut 17 / 24h) p)	1.312 1,3 %
Zulässige Höchstgeschwindigkeiten (v) -Pkw / Lkw	80 / 100 km/h (B 51) 50 km/h (Stadtstraßen)
Art der Fahrbahnoberflächen	Nicht geriffelter Gussasphalt
Bundesstraße erhöht über Gelände, Steigung 3 %	Ca. 10 m ansonsten eben
Sonstige Zuschläge z.B. für erhöhte Störwirkung durch Kreuzungen, Lichtzeichen	keine
Angenommener Regelquerschnitt Bundesstraße	RQ - 10,5 <sup>20</sup>
Angenommener Regelquerschnitt Maschstraße	RQ - 9,5 <sup>21</sup>
Angenommener Regelquerschnitt <i>Grafftage</i>	RQ - 7,5 <sup>22</sup>

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

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

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

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

Abb. 6 Orientierungswerte für ankommende Verkehrsräusche gemäß DIN 18005

Art der zu schützenden Nutzung	Orientierungswerte in dB (A)	
	Tags (6 h – 22 h)	Nachts (22 h – 6 h)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45
Mischgebiete (MI)	60	50

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

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

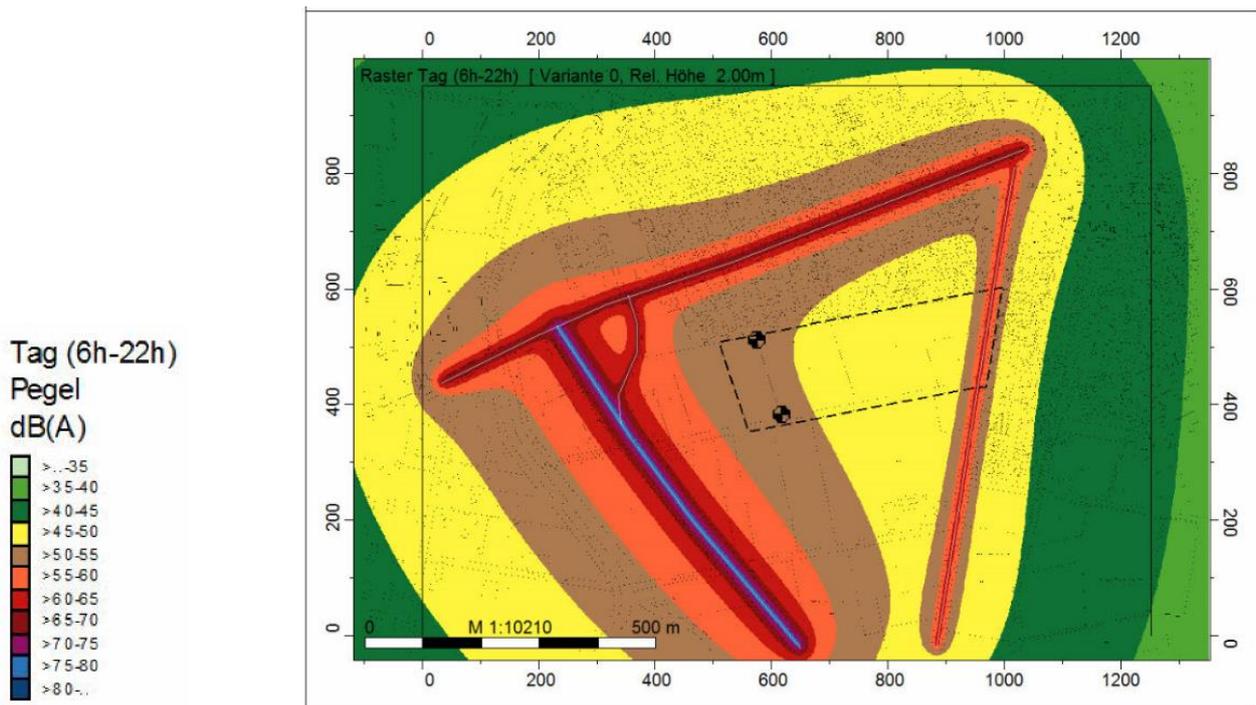
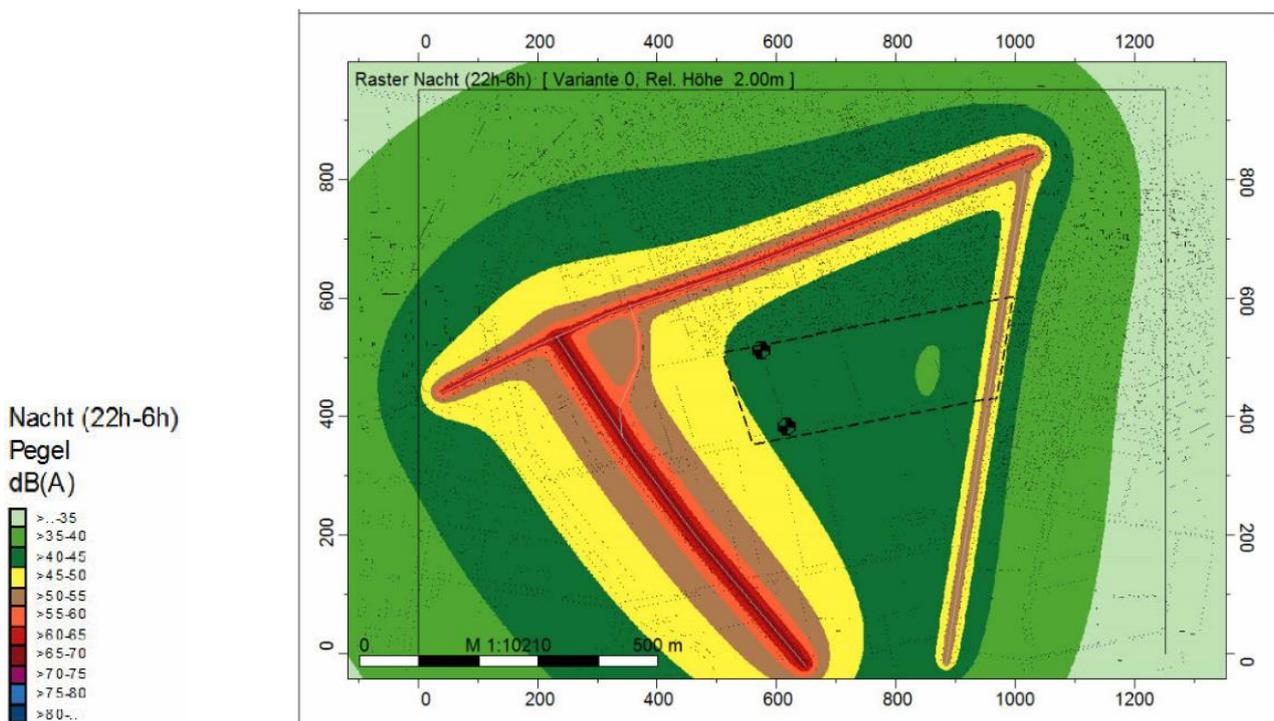


Abb. 8 Rasterberechnung (Isoflächen) der Nachtwerte im geplanten Baugebiet Willenberger Masch (22 h – 6 h)



**Immissionen –  
Fluglärm**

Damit werden die zugrunde zu legenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete unterschritten. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm der umliegenden Straßen, insbesondere der westlich gelegenen Bundesstraße 51, entstehen somit nicht. Gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sind sichergestellt.

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

Eine Beeinträchtigung zukünftiger Anwohner durch Immissionen aus dem Flugbetrieb ist grundsätzlich möglich, jedoch aufgrund der bekannten Bestandssituation nicht in einem erheblichen Umfang zu erwarten.

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

Die Planung selbst weist ausschließlich Wohngebiets- und öffentliche Grünflächen aus, denen als mögliche Emissionsquelle keine Relevanz zukommt. Emissionsintensive Nutzungen sind hier nicht zulässig bzw. liegen deutlich unterhalb der Grenze der Erheblichkeit. Es sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch zu erwarten.

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

**Schutzgut Tiere**

**Vögel** – Hinsichtlich der vorzufindenden Habitatstrukturen ist für das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für die Avifauna anzunehmen. Im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes (umliegende Hausgärten, Baum- und Strauchsäume von Straßen und Feldern) ist vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten als geschützt. Insbesondere eine Strauch-Baum-Hecke entlang der *Graftlage* im östlichen Plangebiet, Strauchstrukturen entlang des südlich der *Masch* verlaufenden, trocken gefallen Grabens sowie die umliegenden Hausgärten können Funktionen als Brut- und Nahrungshabitate für Vogelarten zukommen.

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

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

**Amphibien und Libellen** – Die umliegenden Gräben können als Habitate für geschützte Amphibien und Libellen dienen, wenngleich das Vorhandensein besonders geschützter Arten nicht bekannt ist. Die Grabenstrukturen werden gemäß den Ergebnissen des Oberflächenentwässerungskonzepts als offene Gräben erhalten. Eine Überformung aus Gründen der Oberflächenbewirtschaftung sowie regelmäßige Unterhaltungsarbeiten sind jedoch möglich. Gewässerrandstreifen bleiben im Norden und im Osten erhalten und werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Süden werden zukünftig Hausgärten an die Grabenparzelle angrenzen, so dass auch hier das dauerhafte Entstehen von Grünstrukturen wahrscheinlich ist. Die Funktion der Ableitung des Wassers in die Hunte wird durch die Planung nicht verändert.

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

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

Die Überplanung des Gebiets und die hierdurch bedingte mögliche Zerstörung einzelner Gehölzsäume und die Überformung der derzeit bestehenden Grabenstrukturen stellen einen Eingriff in potentielle Habitatstrukturen insbesondere für Vögel sowie Amphibien und Libellen dar. Es können Störungen in Folge der Durchführung der Planungen, z. B. durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen, verursacht werden. Es werden jedoch auch Grünflächen (und damit potentielle Habitate) als Gewässerrand- und Räumstreifen entlang des Grabens, sowie in Form des Regenrückhaltebereichs und als Grünanlage gesichert. Der Verlust von Nahrungshabitaten durch Überbauung der Ackerfläche kann in der angrenzenden, weiträumigen Agrarlandschaft mit zahlreichen ähnlichen Habitaten ausgeglichen werden.

Der überwiegende Teil des Gebiets unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Die westlich verlaufende Straße *Graftlage* weist an ihrer Ostseite eine Strauch-Baum-Hecke auf. Der südlich des Plangebiets verlaufende Weg *Masch* ist derzeit unbefestigt und weist an seinem südlichen Rand einen Strauchsaum in einem trockenengefallenen Graben auf.

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

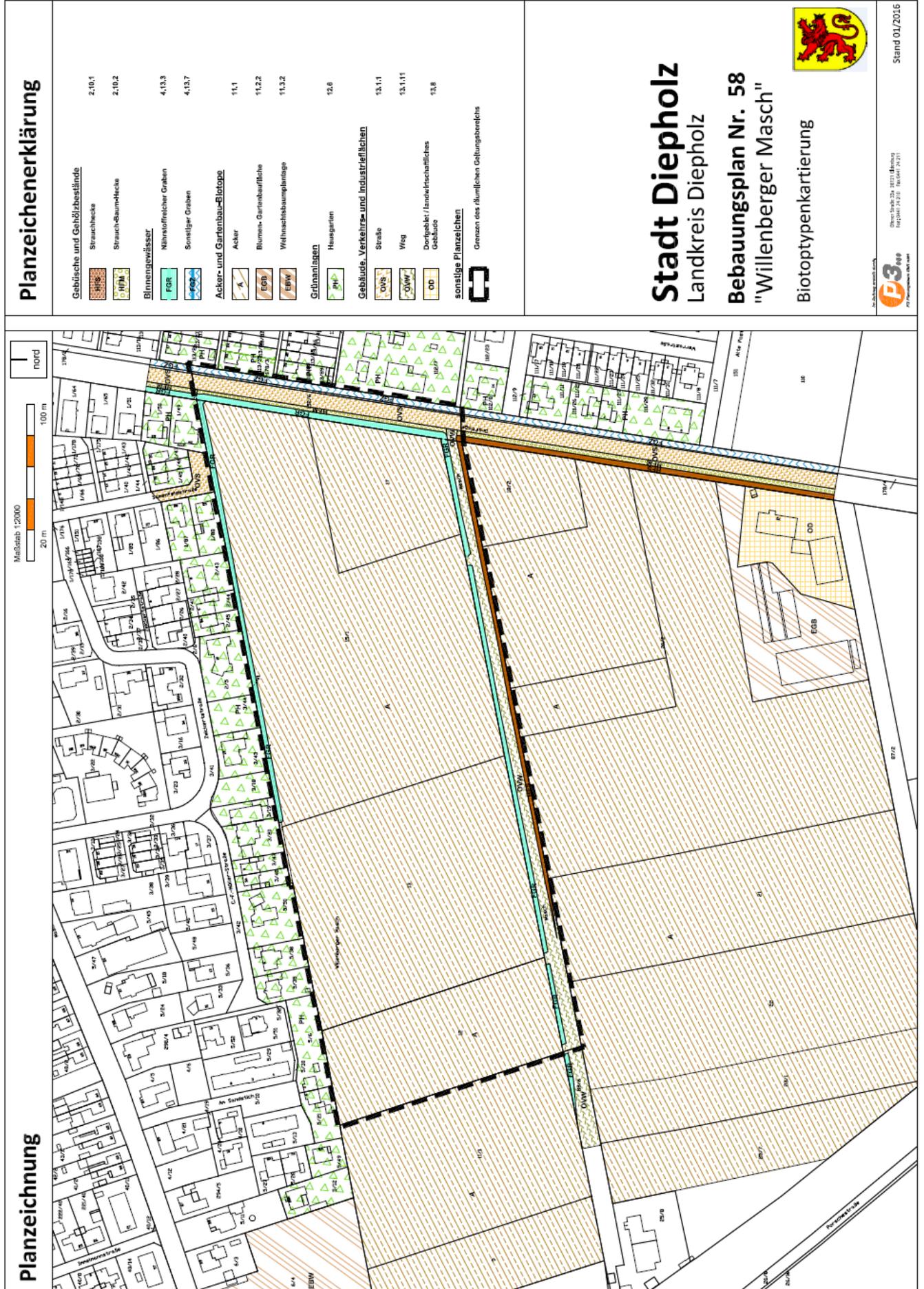
Nördlich und östlich grenzen Wohngebiete mit Hausgärten an das Plangebiet an. Im Süden finden sich landwirtschaftliche Nutzungen, auch westlich bleibt eine (räumlich eher kleine) landwirtschaftliche Fläche bestehen.

Schutzgut  
Pflanzen

Abb. 9 Biotypen im Plangebiet

Landwirtschaftliche Nutzung / südlicher Graben (März 2015)	Nördlicher Graben / Hausgärten Zwickerstraße (März 2015)
	
<b>Graftlage mit Baumbestand (März 2015)</b>	

Abb. 10 Biotoptypen im Plangebiet



Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (2016). Sie wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung, der Einmessung des Plangebiets und der Auswertung des Luftbildes sowie der zur Verfügung stehenden Fachkarten vorgenommen. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages<sup>23</sup>.

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

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

Die umlaufenden Grabenstrukturen werden durch ihre Aufnahme in den Bebauungsplan gesichert. Im Norden und Osten wird durch die über die Grabenparzelle hinausgehende Festsetzung von öffentlichen Grünflächen einerseits die Zugänglichkeit für Bewirtschaftungsvorgänge sichergestellt, andererseits auch ein gewässerbegleitender Grünstreifen erhalten, innerhalb dessen sich ökologische Qualitäten entwickeln können. Der südliche Grabenabschnitt liegt zukünftig zwischen den Bauflächen (allgemeines Wohngebiet WA) sowie der Straßenverkehrsfläche des heutigen Wirtschaftsweges *Masch*. Insbesondere im Bereich der Hausgärten ist vom Entstehen eines begrünten Gewässerrandstreifens auszugehen.

Im Gegensatz zur bisherigen Ackernutzung, die bis fast unmittelbar an die Gräben heranreichte, können punktuell auch Verbesserungen der ökologischen Qualitäten der gewässerbegleitenden Grünstrukturen eintreten. Mit dem Erhalt von Räumstreifen sowie einer möglichst naturnahen Gestaltung der Regenrückhaltebecken können neue Habitate und Lebensräume geschaffen werden. Zudem wird der Eintrag von Stoffen aus der landwirtschaftlichen Nutzung in die Gewässer deutlich minimiert. Weitere Grünflächen entstehen innerhalb des Plangebiets (öffentliche Grünfläche / Spielplatz). Durch das Entstehen vielfältiger Hausgärten sind neue ökologische Qualitäten zu erwarten. Per textlicher Festsetzung ist zudem in jedem Hausgarten ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum anzupflanzen, was die in Folge der Planung zu erwartende ökologische Qualität weiter steigert.

#### Artenschutz

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

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

#### Ausgleich und Ersatz

Das nach Wertpunkten entstehende Defizit (siehe Kap. 3.1) beträgt – trotz der berücksichtigten Minimierungsmaßnahmen – etwa 27.980 Wertpunkte. Diese können durch die Stadt an anderer Stelle ausgeglichen werden.

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

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

### 2.3 Schutzgut Boden

<b>Relief</b>	Das Gebiet ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe von 37,0 – 37,5 m ü. NN. Dem Plangebiet wird eine gute Eignung für die Nutzung von Erdwärmekollektoren zugesprochen <sup>24</sup> .
<b>Boden</b>	Der Bodentyp des überwiegenden Teils des Planungsgebiets wird als Gley-Podsol angegeben, am östlichen Rand des Gebiets als Gley <sup>25</sup> . Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet <sup>26</sup> . Für eine Tiefe von 0 bis 1 Meter wird die Bodenklasse 3 festgestellt, es handelt sich demnach um leicht lösbare Bodenarten <sup>27</sup> . Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz spricht dem Boden eine „beeinträchtigte/gefährdete Funktionsfähigkeit“ zu und weist ein hohes bis sehr hohes Winderosionsrisiko aus <sup>28</sup> .  Für das Plangebiet wurden Untersuchungen der Boden- und Grundwasserverhältnisse durchgeführt <sup>29</sup> . Die 0,25 m bis 0,45 m mächtige obere Mutterbodenschicht ist nicht tragfähig und muss vor Beginn von Baumaßnahmen abgeschoben werden. Darunter stehen Fein- bis Mittelsande mit vorwiegend mitteldichter Lagerung und Geschiebelehme mit weich bis steifer bzw. steifer Konsistenz an. Diese Böden sind als Baugrund grundsätzlich geeignet.
<b>Fläche</b>	Infolge der Planung können rund 7,2 ha Fläche erstmals baulich in Anspruch genommen werden, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden. Etwa 4 ha werden davon als allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt, rund 1,4 ha als Verkehrsflächen. Insbesondere innerhalb dieser Bereiche ist vom Entstehen neuer, versiegelter Fläche auszugehen.
<b>Rohstoffe</b>	Rohstoffvorkommen sowie Erdöl- oder Erdgaslagerstätten liegen nicht im Plangebiet <sup>30</sup> .  Das Plangebiet liegt, wie weite Teile der Umgebung, im Erlaubnisfeld Dümmersee-Uchte (Flächennummer 1622). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe, der aktuelle Rechtsinhaber (Laufzeit bis zum 31.12.2018) ist die Vermilion Energie Germany GmbH & Co. KG <sup>31</sup> .
<b>Altlasten</b>	Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor. Sie sind infolge der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten.
<b>Rüstungsaltlasten</b>	Eine durch den LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) durchgeführte Luftbildauswertung <sup>32</sup> ergab keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs.
<b>Auswirkungen</b>	Durch die Planung werden das Überbauen der Flächen und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens ermöglicht. Es können Verkehrsflächen, Gebäude, gepflasterte Zufahrtsbereiche usw. entstehen, die gegenüber dem jetzigen, unbebauten und offenen Charakter eine deutliche Veränderung darstellen.  Die Bodenverhältnisse sind für eine Bebauung geeignet. Die oberste Mutterbodenschicht muss jedoch abgetragen werden, da diese Bodenart keine Tragfähigkeit für Bauvorhaben aufweist. Infolge der Planung sind deshalb erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Durch die zulässige Versiegelung von bis zu 30 %-40 % der Grundstücksflächen sowie eine hinzuzurechnende zulässige Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert hiervon werden die natürlichen Funktionen des bislang unversiegelten Areals deutlich eingeschränkt.

24 Ingenieurgeologische Übersichtskarte Geothermie, Geozentrum Hannover, NIBIS

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

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

27 Ingenieurgeologische Übersichtskarte Bodenklassen nach DIN 18300, Geozentrum Hannover, NIBIS

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

29 Ingenieurgeologie Dr. Lübke: Projekt 028-15-4 B-Plan Nr. 58 „Willenberger Masch“, 49356 Diepholz, 23.05.2016

30 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25:000, Rohstoffsuchung; Erdgas- und Erdöllagerstätten Geozentrum Hannover, NIBIS

31 Bodenschätze: Erlaubnisse, LEBG Niedersachsen 2008, Stand 08/2016

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

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Grundwasser

Mit einer Höhe von 35 m bis 37,5 m liegt die Grundwasseroberfläche nur knapp unter der Geländeoberfläche<sup>33</sup>; bei einer Untersuchung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse im Mai 2016 wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 0,63 und 1,31 m unter Geländeoberkante gelotet<sup>34</sup>. Die Schutzbedürftigkeit der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate variiert im Gebiet. Ein Großteil der Flächen wird mit  $-30$  mm/a als grundwasserzehend klassifiziert. Für den östlichen Bereich wird eine geringe Grundwasserneubildung von 37 mm/a angegeben, Teilflächen im Norden mit bis zu 145 mm/a<sup>35</sup>. Dennoch bezeichnet der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz<sup>36</sup> das Gebiet als Zone mit hoher/sehr hoher Grundwasserneubildung. Das Nitratauswaschungsrisiko wird als hoch bis sehr hoch angegeben<sup>37</sup>.

### Gewässer

Das Plangebiet wird auf drei Seiten von einem offenen, wasserführenden Graben umgeben, der als Gewässer III. Ordnung klassifiziert ist. Der Unterhaltungsverband Hunte ist für die Gewässerbewirtschaftung zuständig. Westlich des Plangebiets, in etwa 450 m Entfernung verläuft die Hunte, in die auch der das Plangebiet umfließende Graben eingeleitet.

### Hochwasserschutz

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

### Oberflächen-entwässerung

Durch die zu erwartende Versiegelung des Plangebiets im Zuge der Ausweisung von Wohnbauflächen (z. B. durch Erschließungsstraßen, Gebäude und Dachflächen, Stellplätze etc.) kann anfallendes Oberflächenwasser nicht wie bisher innerhalb der Flächen versickern. Aus diesem Grund werden Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung vorgesehen. Für die Bestimmung geeigneter Maßnahmen wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet<sup>38</sup>.

Das Konzept sieht vor, auf den Baugrundstücken sowie den neu anzulegenden Erschließungsstraßen anfallendes Oberflächenwasser lokal innerhalb des Plangebiets zu versickern. Hierzu sind auf den Grundstücken bzw. innerhalb der Straßenseitenräume Sickermulden anzulegen. Zwischen der Muldensohle sowie dem definierten Bemessungsstand des Grundwassers (36,90 m+NN) ist ein Mindestflurabstand von 70 cm einzuhalten. Die Festsetzung dieser Wertigkeiten erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

Gemäß Schreiben des Landkreises – Untere Wasserbehörde vom 02.05.2016 – waren bei der Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzepts nicht nur die neu überplanten Flächen, sondern auch Teilbereiche der angrenzenden Bestandsgebiete zu berücksichtigen. Bereits langjährig war vorgesehen, deren geregelte Oberflächenentwässerung auf die Entwicklungen innerhalb des Plangebiets abzustimmen. Bislang erfolgt die Ableitung des hier anfallenden Oberflächenwassers ungedrosselt über die das Plangebiet umgebenden Grabenstrukturen. Die Vorgaben wurden bei der Aufstellung des Konzepts berücksichtigt. Eine Versickerung dieses Wassers ist innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächen nicht möglich, weshalb das Konzept die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im westlichen Plangebiet vorsieht. Das Wasser der zu berücksichtigenden, nördlich gelegenen Bestandsgebiete wird hier gesammelt und dann gedrosselt in den südlichen Graben abgeleitet.

### Abwasser

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt über das Kanalnetz der Stadt Diepholz, an das es im Zuge des Ausbaus der Erschließung angebunden werden kann. Das Abwasser wird in der städtischen Kläranlage gereinigt und an die Vorflut abgegeben.

33 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200 000 – Grundwasserneubildung

34 Ingenieurgeologie Dr. Lübke: Projekt 028-15-4 B-Plan Nr. 58 „Willenberger Masch“, 49356 Diepholz, 23.05.2016

35 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50 000 – Grundwasserneubildung

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

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

38 NLG – Stadt Diepholz, B-Plan Nr. 58 „Willenberger Masch“, Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserversorgung – Wasserwirtschaftliche Vorplanung, 02/2018

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

Es werden geeignete Maßnahmen vorgesehen, um anfallendes Oberflächenwasser geordnet in den natürlichen Kreislauf zurückzuführen. Für die neu bebaubaren Flächen des Plangebiets wird dabei eine lokale Versickerung auf den Grundstücken bzw. innerhalb der Straßenseitenräume festgesetzt, so dass die Veränderungen gegenüber der heutigen Bestandssituation so gering wie möglich gehalten werden. Ein im Westen des Plangebiets angelegtes Regenrückhaltebecken dient der Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers aus dem nördlich gelegenen Bestandsgebiet, die bislang ungedrosselt über das Grabensystem erfolgte.

Es findet zwar ein Eingriff in das Schutzgut Wasser statt, der jedoch mit geeigneten Maßnahmen deutlich abgemildert werden kann. Die verbleibenden Auswirkungen sind geringfügig und werden wieder aufgelöst, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. In Hinblick auf das Oberflächenwasser der Bestandsbebauung kann sogar eine Verbesserung erzielt werden.

Negative Auswirkungen auf umliegende Gewässer sind aufgrund der Planung und den daraus hervorgehenden Maßnahmen im Plangebiet sowie der Entfernung nicht zu erwarten. Einträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung in das Gewässer sind im Bereich des Plangebiets nicht länger zu erwarten.

## 2.5 Schutzgüter Luft und Klima

### Großklima

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beschreibt das Großklima als am Übergangsbereich zwischen dem eher kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales und dem eher atlantisch geprägten Klima der Diepholzer Moorniederung liegend. Es weist eine maritime Prägung mit milden Wintern und geringen Jahresniederschlägen auf. Die Moore und ihre nähere Umgebung werden besonders durch lokalklimatische Effekte geprägt (Spät- und Frühfrostgefährdung, Nebelbildung). Die Hauptwindrichtung ist West<sup>39</sup>.

### Kleinklima

Das Plangebiet nimmt eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion für den Siedlungsbereich der Stadt Diepholz ein und trägt zur Kaltluftproduktion bei. Die westlich verlaufende B 51 wird als Hindernis für den thermischen Luftaustausch beschrieben<sup>40</sup>.

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

Durch die Planung sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Durch die Bebauung der Fläche können sich für die nördlich angrenzenden Wohngebiete lokalklimatische Veränderungen einstellen, wie sie auch innerhalb des Plangebiets selbst zu erwarten sind. Auf den versiegelten Flächen ist z. B. teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt jedoch nicht vor. Auch weiterhin stehen in ausreichendem Maß Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der durch den Siedlungskörper verursachten Klimateffekte zur Verfügung. Wichtige Durchlüftungsschneisen der Stadt werden nicht überplant.

<sup>39</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Kapitel 3.5: Klima/Luft, 2008

<sup>40</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 14: Lokalklimatische Situation in Diepholz, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

## 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Haupteinheit der Diepholzer Moorniederung zugeordnet. Es liegt an der Grenze der Landschaftseinheiten „Dümmer Moorniederung“ (westlich) und „Diepholzer und Wagenfelder Talsandplatten“ (östlich)<sup>41</sup>.

Gemäß des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Diepholz<sup>42</sup> weist das Landschaftsbild an dieser Stelle keine sehr hohe oder hohe Bedeutung auf.

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

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

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

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

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

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

Am direktesten sind die Anwohner des Wohngebiets *Zwickertstraße* von den Veränderungen betroffen. Das langjährig bestehende Gebiet grenzte bisher direkt an den sich in Richtung Süden öffnenden Landschaftsraum an. Die Bezüge in die offene Landschaft gehen durch das Entstehen des neuen Wohngebiets für die Anwohner verloren. Durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen entlang des hier verlaufenden Grabens sowie zurückspringende Baugrenzen wird ein zu dichtes Heranrücken an das Bestandswohngebiet verhindert. Der hier verlaufende Graben wird erhalten. Darüber hinaus sieht die Planung die Neuanlage einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Bestandsgebiet und der Straße *Masch* vor, so dass die Erreichbarkeit des offenen Landschaftsraums gegenüber des vorherigen Zustands sogar verbessert wird.

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

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

## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

### Bodendenkmale

Archäologische Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

## 2.8 Wechselwirkungen

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

Abb. 11 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	keine relevanten Auswirkungen	-
Pflanzen	Verlust, aber auch Schutz von Arten und Lebensräumen	o
Tiere	Verlust, aber auch Schutz von Arten und Lebensräumen	o
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort	oo
Fläche	Ermöglichung der Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen	oo
Wasser	Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, aber auch Ausgleichs-/Sicherungsmaßnahmen Verbesserung durch die Anbindung der umliegenden Gebiete an die geordnete Regenrückhaltung	••
Klima / Luft	nur geringe Auswirkungen auf das örtliche Klima	-
Landschaftsbild	Auswirkungen auf Ortsrand/Übergang zur Kulturlandschaft	-
Kultur- / Sachgüter	keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	-

Negativ: ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich  
 Positiv: ••• deutliche Verbesserung / •• Verbesserung / • geringe Verbesserung

## 3 Prognose

### Bei Durchführung der Planung

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

### Bei Nichtdurchführung der Planung

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

### 3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### Vermeidung

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

Minimierung/  
Ausgleich im  
Gebiet

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

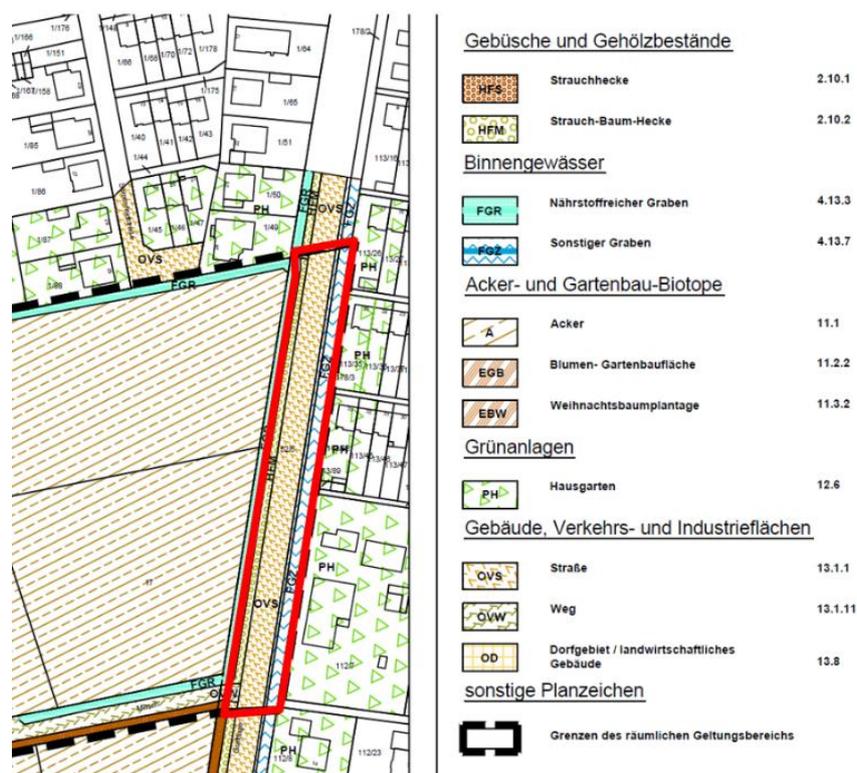
Abb. 12 Übersicht über die Minimierungsmaßnahmen

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

 Externer Ausgleich  
und Ersatz

Trotz der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet wird die Planung ohne weitere Maßnahmen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt und zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen. Zur Bestimmung der ökologischen Wertigkeiten vor dem geplanten Eingriff wird das Plangebiet in zwei Teilbereiche unterteilt.

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



Der überwiegende Teil der Fläche wird dem Teilbereich 1 zugeordnet, in dem die Wertigkeiten entsprechend des Kartierschlüssels des Landes Niedersachsen / Ausgleichsmodell des Niedersächsischen Städtetags (2013) den erfassten Biotoptypen zugeordnet werden.

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

Abweichend zum Modell des Städtetages wird der nährstoffreiche Graben (FGR) mit dem Wertfaktor 2,0 statt den empfohlenen 3,0 angesetzt. Aufgrund der bisher unmittelbar an den Graben heranreichenden, intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und den davon ausgehenden Auswirkungen auf die Qualität des Gewässers als Lebensraum für Flora und Fauna wird ein verminderter Wertansatz von Stadt als gerechtfertigt angesehen. Bei der Bewertung des Weges *Masch*, der mit einem Wertfaktor von 0,5 angesetzt wird, wird berücksichtigt, dass es sich zwar um einen regelmäßig befahrenen Wirtschaftsweg handelt, der jedoch zumindest geringe ökologische Qualitäten aufweist.

Abb. 14 Bestand – Wertigkeiten vor geplantem Baurecht

Bestand – Biotoptyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
<b>Teilbereich 1: Plangebiet (westlich der <i>Grafftage</i>)</b>				
Acker	A	1,0	62.640	62.640
Nährstoffreicher Graben	FGR	2,0	2.650	5.300
Strauchhecke	HFS	3,0	800	2.400
Straße	X	0,0	0	0
Weg	X	0,5	2.750	1.375
Summe Teilbereich 1	-	-	68.840	71.715
<b>Teilbereich 2: „<i>Grafftage</i>“ (Überplanung als Verkehrsfläche)</b>				
Nährstoffreicher Graben	FGR	0,0	900	0
Strauch-Baum-Hecke	HFM	0,0	450	0
Straße	X	0,0	1.600	0
Weg	X	0,0	50	0
Summe Teilbereich 2	-	-	3.000	0
Summe Gesamt (TB 1 + 2)	-	-	71.900	71.715

Abb. 15 Planung – Wertigkeiten nach geplante Baurecht

Bestand – Biotoptyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet WA1 – bebaute Fläche (GRZ 0,3 + 50% Überschreitung) – Hausgarten	X	0	12.834	0
	PZA	1	15.686	15.686
Allgemeines Wohngebiet WA2: – bebaute Fläche (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung) – Hausgarten	OZ	0	6.876	0
	PZA	1	4.584	4.584
Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltebecken)		1	10.870	10.870
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Parkanlage)		2	1.370	2.740
Öffentliche Grünfläche (Gewässerrandstreifen / Graben)		2	4.750	9.500
Verkehrsfläche	X	0	13.530	0
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. (Fuß- und Radwege)	X	0	630	0
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. (Landwirtschaftlicher Weg)	X	0,5	710	355
Summe	-	-	71.840	43.735

Abb. 16 Saldo der Bewertung vor und nach der Planung

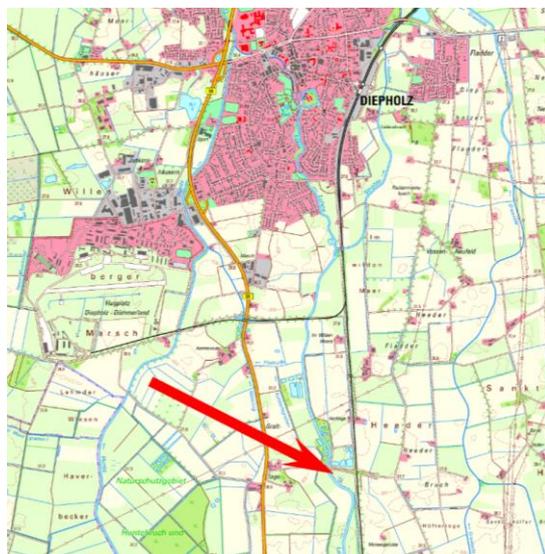
	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Vor dem Eingriff	71.840	71.715
Nach dem Eingriff	71.840	43.735
Saldo	71.840	-27.980

Die angestrebte Nutzung der Fläche ermöglicht zwar zu einem gewissen Grad die Kompensation innerhalb des Plangebiets selbst, indem etwa in Form von Hausgärten, dem Erhalt bzw. Ausbau der Gewässerrandstreifen und weiterer Grünflächen ökologische Qualitäten geschaffen werden. Eine vollständige Kompensation ist jedoch nicht gegeben und kann mit dem Ziel, neue Wohnbauflächen zu schaffen, nicht erreicht werden. Die Planung löst ein Defizit in Höhe von voraussichtlich 27.980 Wertpunkten aus.

#### Kompensations- fläche

Die Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Willenberger Masch“ sollen im Kompensationsflächenpool „Eggers Brücke“, Gemarkung Diepholz, Flur 112, Flurstück 1 im Süden der Stadt (ca. 3 km südlich des Plangebiets) umgesetzt werden (ehemals Flurstück 36/11, Flur 22).

Abb. 17 Lage des Kompensationsflächenpools



Die vormals als Acker genutzte Fläche wurde von der Stadt Diepholz erworben und entsprechend der potentiellen, heutigen natürlichen Vegetation (hpnV) als Rohrglanzgras-Röhricht entwickelt. Die hierdurch auf der Kompensationsfläche zur Verfügung stehende Ausgleichspunktzahl wurde nach Modell des Niedersächsischen Städtetags mit folgenden Annahmen berechnet.

Abb. 18 Ermittlung der insg. zur Verfügung stehenden Ausgleichspunktzahl auf der Kompensationsfläche

	Flächengröße	Wertfaktor	Wertpunkte
<b>Ausgangssituation</b>			
Acker	8.880 m <sup>2</sup>	1	8.880
<b>Entwicklungsziel</b>			
Rohrglanzgras-Landröhricht	8.880 m <sup>2</sup>	5	44.400
Kompensationswert	8.880 m <sup>2</sup>	-	35.520

Die Stadt Diepholz hat die Anerkennung der Kompensationsfläche mit dem benannten Kompensationswert mit Schreiben vom 12.02.2001 beim Landkreis Diepholz, Fachdienst Regionalplanung und Naturschutz, beantragt. Mit Schreiben vom 12.02.2001 wurde der Flächenpool mit dem benannten Entwicklungsziel durch den Landkreis anerkannt. Die Werteinheiten wurden dem Ausgleichskonto der Stadt Diepholz bei der Unteren Naturschutzbehörde gutgeschrieben.

Bislang wurde nur ein geringer Teilbetrag des Wertpunktekontos für den Ausgleich eines Vorhabens (Bau eines Rasenfußballfeldes in St. Hülfe) in Anspruch genommen.

Abb. 19 Verbleibende Wertpunkte im Kompensationsflächenpool „Eggers Brücke“

	Wertpunkte
Kompensationswert Flächenpool „Eggers Brücke“ (Ausgangswert)	35.520
Bereits angerechnetes Vorhaben: „Bau eines Rasenfußballfeldes in St. Hülfe“	1.510
Zugewiesene Kompensationspunkte für den Bebauungsplans Nr. 58 „Willenberger Masch“	27.980
Verbleibende Wertpunkte im Kompensationsflächenpool „Eggers Brücke“	6.030

Im Pool stehen derzeit noch rund 34.010 Wertpunkte zur Verfügung, so dass die Planung mit dem berechneten Wertpunktedefizit von etwa 27.980 Wertpunkten hier vollständig kompensiert werden kann. Nach Zuweisung des Vorhabens verbleiben im Flächenpool „Eggers Brücke“ noch 6.030 Wertpunkte, die für zukünftige Maßnahmen zur Verfügung stehen. Unverträgliche Belastungen der Schutzgüter können durch die Kompensation vermieden bzw. ausgeglichen werden.

### 3.2 Planungsalternativen

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

## 4 Zusätzliche Angaben

### Prüfverfahren und Kenntnislage

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

### Maßnahmen zur Überwachung

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

## 5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Planvorhaben sieht die Entwicklung eines Wohngebiets (Wohnbaufläche rund 40.000 m<sup>2</sup>) von etwa 72.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche auf einer bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche vor, die bereits durch die an zwei Seiten vorhandenen Siedlungslagen geprägt ist. Infolge der Bebauung wird vor allem in die Schutzgüter Boden und Fläche eingegriffen. Für wildlebende Arten wird der Lebensraum von Arten und Lebensgemeinschaften der Ackerbiotope abgelöst durch Hausgartenbiotope. Es werden umfangreiche Maßnahmen der Oberflächenbewirtschaftung vorgesehen, die neben den neuen Bauflächen auch die nördlich gelegene Bestandsbebauung berücksichtigen. Das innerhalb des Plangebiets anfallende Wasser wird zukünftig versickert werden, für die angrenzenden Gebiete wird ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die bestehenden Gräben werden erhalten und als Grünflächen festgesetzt, so dass das Plangebiet umlaufenden von Grünsäumen gefasst wird, die – soweit dies der Oberflächenentwässerung nicht entgegensteht – naturnah gestaltet werden. Einheimische Gehölzpflanzungen in den Hausgärten dienen der Herstellung einer gesteigerten ökologischen Qualität und dem Entstehen neuer Lebensräume. Insgesamt verbleibende erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden über externe Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

## C ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG

### Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Diepholz beabsichtigt aufgrund großer Nachfrage die Ausweisung eines neuen Wohngebiets. Die bestehenden, planungsrechtlich gesicherten Wohngebiete sind bis auf einzelne Baulücken bebaut. Um ein ausreichendes und attraktives Flächenangebot vorhalten zu können, wird die Ausweisung neuer Allgemeiner Wohngebiete (WA) im südlichen Stadtgebiet, unmittelbar angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper, angestrebt. Bereits in den 1990er-Jahren wurde hier diese Entwicklung vorgesehen, die jedoch aufgrund unterschiedlicher Faktoren nicht realisiert wurde. Die Stadt erachtet das Areal weiterhin für Wohnentwicklungen als gut geeignet.

### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung am 27.04.2016) und der Träger öffentlicher Belange (Jan./Feb. 2016) wurden keine Eingaben gemacht, die das Planungsziel grundsätzlich infrage gestellt hätten.

Auf der Bürgerversammlung wurden die geplante Oberflächenentwässerung und die mögliche Gebäudegestaltung im Plangebiet diskutiert. Die Erkenntnisse fanden bei der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzepts sowie den örtlichen Bauvorschriften Berücksichtigung. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden Hinweise zur geplanten Oberflächenentwässerung vorgebracht, die im Zuge der Erarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzepts berücksichtigt wurden. Eine zuvor vorgesehene Nutzung der Regenrückhaltebereiche als Spielfläche erwies sich

dabei als nicht realisierbar. Weiterhin wurden Voruntersuchungen zu möglichen Schallimmissionen von den umliegenden Straßen sowie zu möglichen Kampfmittelvorkommen vorgenommen. Anpassungen der Planung bzw. weitergehende Sicherungsmaßnahmen waren nicht erforderlich. Die übrigen Hinweise waren vornehmlich informativer Natur und wurden bei der weiteren Ausarbeitung der Begründung sowie des Umweltberichts berücksichtigt.

#### Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Im Rahmen der Offenlegung der überarbeiteten Planunterlagen im Zeitraum vom 27.12.2016 bis zum 27.01.2017 wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Die Landwirtschaftskammer brachte aufgrund der Novellierung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Diepholz und dem darin enthaltenen landwirtschaftlichen Fachbeitrag zusätzliche Hinweise zur Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange vor, die in die Abwägung aufgenommen wurden. Weitere Hinweise bezogen sich zumeist auf untergeordnete Aspekte der Planung.

Unabhängig von den eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Stadt Anpassungen der Planunterlagen vorgenommen. Aus Gründen einer bestmöglichen Flächennutzbarkeit wurde der bisherige Entwurf überarbeitet. Bei der internen Gebietserschließung wurde auf zwei Wendehämmer verzichtet, die durch eine Ringstraße ersetzt wurden. Die Verkehrsparzellen wurden entsprechend der Ausbau-Vorplanung angepasst. Zudem wurde das Konzept für die Oberflächenentwässerung vollständig überarbeitet, um die bestehenden Anforderungen wirtschaftlicher umsetzen zu können. Weiterhin fand eine Neuordnung der Kompensationsflächen statt, da die für die Ablösung vorgesehene Fläche zwischenzeitig anderweitig in Anspruch genommen wurde. Stattdessen wurde das Vorhaben dem städtischen Kompensationsflächenpool „Eggers Brücke“ zugeordnet, der in räumlicher Nähe zur vorherigen Kompensationsfläche liegt und die geeignet ist, das gesamte durch die Planung ausgelöste Wertpunktedefizit aufzunehmen. Da die Anpassungen die Grundzüge der Planung berührten, wurde die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

#### Ergebnisse der erneuten Offenlegung der Planung

In der erneuten Offenlegung nach § 4a (3) BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht. Aus Reihen der Träger öffentlicher Belange gingen nur wenige Stellungnahmen ein. Lediglich der Landkreis Diepholz brachte inhaltliche Anregungen vor. Zur Absicherung der Kompensationsmaßnahmen wurde eine zusätzliche textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen; weiterhin wurde ein Hinweis über erforderliche Auffüllungen der Baugrundstücke in der Planzeichnung ergänzt. Durch die Stadt wurde zudem eine weitere Festsetzung zur Widmung der öffentlichen Straßen nach deren Verkehrsfreigabe in den Plan aufgenommen. Alle Ergänzungen kommt lediglich ein formeller Charakter zu, inhaltliche Abweichungen von den Planzielen ergeben sich nicht.

#### Gesamtergebnis der Abwägung

Unter Berücksichtigung aller Abwägungsergebnisse war keine Änderung oder Modifikation der übergeordneten Planungsziele (Entwicklung Allgemeiner Wohngebiete) im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 58 erforderlich. Die wesentlichen Anpassungen und Veränderungen erfolgten aufgrund der wasserwirtschaftlichen Vorplanungen, die aus technischen und wirtschaftlichen Gründen mehrfach angepasst wurde, sowie für eine verbesserte Flächenausnutzung und damit die Schaffung weiterer Wohnbaufläche.

#### Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 13.07.2015 eingeleitet. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 (§ 8 (3) BauGB), der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 25 erfolgte jedoch schon am 28.09.2017. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 58 wurde am ..... gefasst.

-----