

Stadt Diepholz

Landkreis Diepholz



Begründung

Bebauungsplan Heede Nr. 5, 1. Änderung „An der Grawiede“

mit örtlichen Bauvorschriften – Verfahren nach § 13a BauGB



Kartengrundlage: LGLN 2018

Unterlagen für den Satzungsbeschluss

Im Auftrag:



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

Begründung	2
1 Anlass und Ziel der Planung	2
2 Planungsgrundlagen	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange	7
3.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)	9
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	13
3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	14
3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	14
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	15
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)	16
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)	21
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	22
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)	25
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr.11 BauGB)	25
3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr.12 BauGB)	26
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr.13 BauGB)	29
4 Inhalte des Bebauungsplans	30
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	30
4.2 Textliche Festsetzungen	32
5 Örtliche Bauvorschriften	34
6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	36
7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	37

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im Ortsteil Heede, zwischen der Kreuzung der *Bremer Straße* mit der *Heeder Dorfstraße* und der *Grawiede* gelegen, befindet sich ein langjährig planungsrechtlich gesichertes, jedoch nie baulich in Anspruch genommenes Areal. Die Fläche, die bis auf zwei Gebäude als Weidefläche und Gartenareal genutzt wird, ist durch den Bebauungsplan Heede Nr. 5 „An der Grawiede“ als allgemeines Wohngebiet sowie als Dorfgebiet ausgewiesen. Für die Gebietserschließung war die Herstellung einer Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen, die jedoch nie realisiert wurde.

Das Areal befindet sich in privatem Besitz, wurde jedoch kürzlich an einen neuen Eigentümer veräußert. Dieser möchte nun die Fläche einer Wohnbebauung zuführen. Aus Sicht der Stadt sind die bestehenden Festsetzungen nicht mehr geeignet, um eine zeitgemäße Bebauung und Nutzungsstruktur herzustellen. Insbesondere das für Dorfgebiete kleinteilige Nebeneinander von landwirtschaftlichen Nutzungen, Gewerbe und Wohnnutzungen ist an dieser Stelle Heedes nicht mehr gegeben und entspricht auch städtebaulich nicht mehr den Zielvorstellungen der Stadt.

Um die Bebauung der Fläche entsprechend zeitgemäßer und nachfrageorientierter Zielvorstellungen zu ermöglichen und damit eine lange untergenutzte Fläche in zentraler Lage für Wohnbebauung zu aktivieren, soll daher der Bebauungsplan Heede Nr. 5 „An der Grawiede“ geändert werden.

Ziel

Es ist deshalb beabsichtigt, den Bebauungsplan Heede Nr. 5 in einem Teilbereich zu ändern. Alle Bauflächen im Änderungsbereich sollen als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen werden. Die Maße der baulichen Nutzungen werden in diesem Zuge so angepasst, dass eine gute Flächennutzbarkeit möglich ist, die sich aber weiterhin am umliegenden Bestand orientiert. Zudem ist eine An-

passung der Erschließung vorgesehen. Statt der bisherigen Stichstraße soll ein kleiner Erschließungsring entstehen, der alle zukünftigen Baugrundstücke anbindet und die Erforderlichkeit für Wende- und Rangiermaßnahmen insbesondere für Liefer- und Müllfahrzeuge minimiert. Mit einer privaten Verkehrsfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze werden Erschließungsansprüche der angrenzenden Grundstücke berücksichtigt. Weitere Festsetzungen werden zum Schutz eines Gehölzes und eines Altbaums, zur Sicherung eines Pumpwerks sowie zur Freihaltung eines Räumstreifens entlang der *Grawiede* getroffen bzw. aus dem bestehenden Plan übernommen.

Planerfordernis

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan Heede Nr. 5 „An der Grawiede“ aus dem Jahr 1981 planungsrechtlich gesichert, die getroffenen Festsetzungen entsprechen jedoch nicht länger den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt. Das festgesetzte Dorfgebiet stellt nicht mehr die angestrebte Nutzungsart dar und auch die interne Gebietserschließung soll zukünftig in anderer Weise ausgeführt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit dem Ziel der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, so dass das Verfahren nach § 13a BauGB –Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden kann.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Heede Nr. 5 „An der Grawiede“ am 27.08.2018 beschlossen.

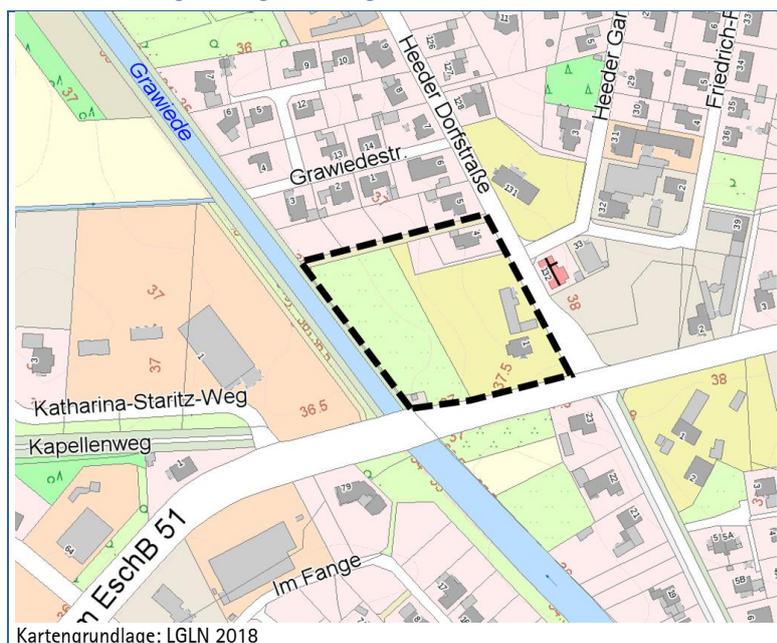
Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am Übergang zwischen Heede und Diepholz, nördlich der *Bremer Straße*. Es wird über die *Heeder Dorfstraße* erschlossen und hat eine Größe von etwa 12.830 m².

- Im Norden wird das Plangebiet von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 33/8 begrenzt;
- Im Osten begrenzt die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 139/3 (*Heeder Dorfstraße*) den Änderungsbereich;
- Im Süden begrenzt die nördliche Flurstücksgrenze der Verkehrsparzelle der *Bremer Straße*, Flurstück 140/4, das Plangebiet;
- Im Westen wird das Plangebiet durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 31/9, 31/10 und 143/9 (*Grawiede*) begrenzt.

Abb 1 Abgrenzung des Plangebiets

Geltungsbereich



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Heede umfasst:

31/2, 31/8, 31/12, 31/13, 33/8.

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

Verfahren nach §
13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Sie dient der Aktualisierung der bestehenden Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Es wird mit der Planung eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² fest. Es werden allgemeine Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von 10.310 m² und einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Planung ermöglicht damit das Entstehen von 4.124 m² Grundfläche, was deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m² zurückbleibt. Kumulative Aspekte mit anderen Bebauungsplänen liegen nicht vor.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a (1) BauGB).

Es wird mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind (§ 13a (1) letzter Absatz).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Es werden keine Vorhaben zugelassen, von denen besondere Gefährdungen oder eine erhöhte Unfallgefahr ausgehen.

- Mit der Planung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Mit der Planänderung wird die bestehende Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) aufgehoben und durch ein allgemeines Wohngebiet (WA) ersetzt. Zusätzlich soll die Gebietserschließung neu organisiert werden. Der Plan dient dazu, ein bis heute nicht entwickeltes, wenngleich langjährig planungsrechtlich gesichertes Areal in seiner baulichen Nutzbarkeit der geänderten Nachfrage anzupassen und einer Bebauung zuzuführen. Mit der bestehenden Festsetzung eines Dorfgebietes war nicht mehr von einer Umsetzung der Planung auszugehen. Das hier geforderte Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnnutzungen entspricht nicht mehr der Nachfrage und den tatsächlichen Flächennutzungen in den zentralen Lagen im Ortsteil Heede. Wohnbauflächen in gut erschlossenen Lagen sind hingegen im gesamten Stadtgebiet sehr gefragt. Als Maßnahme der innerstädtischen Wohnraumsicherung bzw. -entwicklung erfüllt das Vorhaben die Anforderungen des § 13a BauGB.

Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass „die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden“ sollen. Zudem sollen insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der Anpassung des bestehenden Planungsrechts zur verbesserten baulichen Nutzbarkeit eines gut erschlossenen Gebiets berücksichtigt. Weitere Bestimmungen des LROP stehen der Planung nicht entgegen.

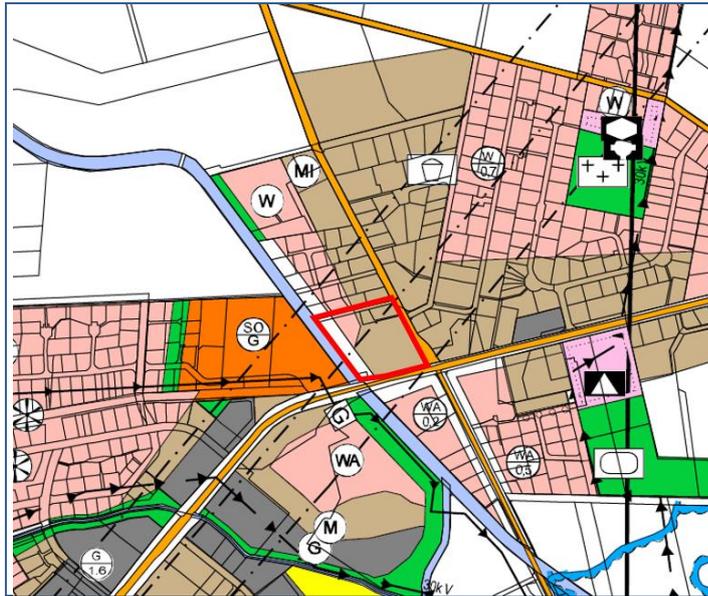
Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**² 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 dient der besseren baulichen Nutzbarkeit zu Wohnbauzwecken und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei. Die allgemeinen Aussagen des RROP werden berücksichtigt, insbesondere auch die Vorgaben zur Verringerung des Siedlungsverbrauchs. Die diesbezüglichen Ausführungen des Ziels 2.1 – Entwicklung der Siedlungsstruktur finden in der Planung, die der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen für Wohnbauzwecke dient, besondere Berücksichtigung.

Stadt (FNP)

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Diepholz stellt den Änderungsbereich zum überwiegenden Teil als gemischte Baufläche (M) dar. Eine Teilfläche im Nordwesten ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Flächen parallel zur *Grawiede* weisen derzeit keine explizite Darstellung auf bzw. sind derzeit als landwirtschaftliche Flächen dargestellt

Abb 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Mai 2010, Neubekanntmachung) der Stadt Diepholz



Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen im gesamten Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Ein eigenständiges Änderungsverfahren für den FNP ist im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Das Verfahren ermöglicht eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung dem nicht entgegensteht. Dies kann bei der kleinräumigen Änderung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen angenommen werden.

Die Freihaltung eines schmalen Streifens entlang der *Grawiede*, wie mit der derzeitigen Darstellung angedeutet, ist nicht mehr zielführend. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf, kleinteilige Abgrenzungen können hier nicht getroffen werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird auf Ebene der Festsetzungen dafür Sorge getragen, dass ausreichende Abstände zur *Grawiede* eingehalten werden. Für die vorgesehene Berichtigung des Flächennutzungsplans ist dies nicht relevant. Der gesamte Bereich wird zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

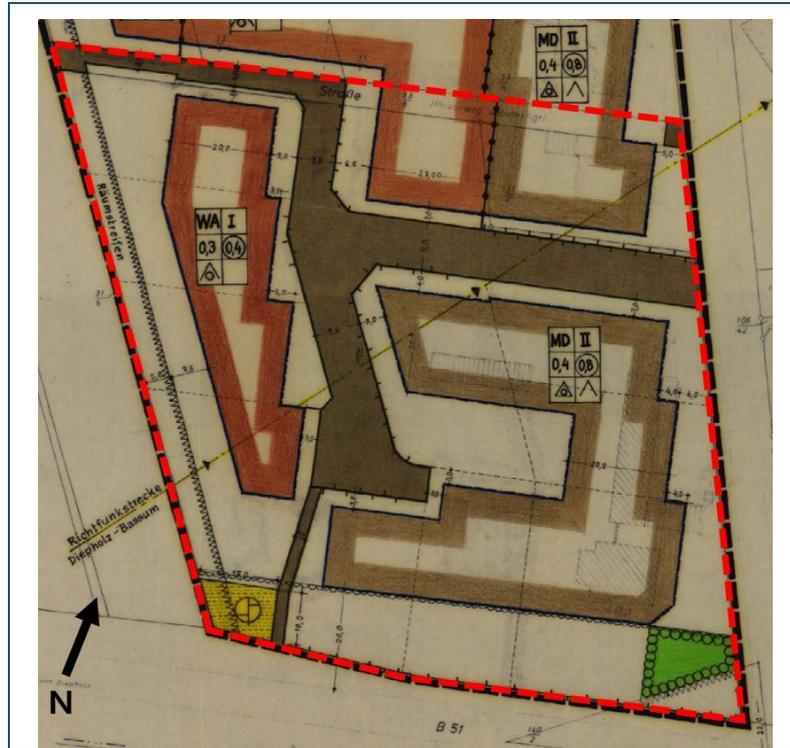
Weiterhin ist eine das Plangebiet von Südwest nach Nordost kreuzende Richtfunktrasse (Richtfunkstrecke Diepholz-Bassum) dargestellt. Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb des ausgewiesenen Schutzkorridors von beidseitig je 100 m, was nachrichtlich übernommen wird.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung vom 26.09.2017
Kap. 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Ziel 02.
2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016

Gültiges Baurecht

Derzeit wird das gültige Planungsrecht durch den Bebauungsplan Heede Nr. 5 „An der Grawiede“ aus dem Jahr 1981 bestimmt.

Abb 3 B-Plan Heede Nr. 5 „An der Grawiede“ (Ausschnitt)



Der Bebauungsplan setzt am westlichen Gebietsrand, entlang der *Grawiede*, allgemeine Wohngebiete (WA) fest, im Übrigen Dorfgebiete (MD).

Die zulässige Grundflächenzahl steigt dabei von Westen mit 0,3 auf in Richtung Osten bis auf 0,4 so dass entlang der *Heeder Dorfstraße* die höchste Grundstücksausnutzung zulässig ist. Dies spiegelt sich auch in den zulässigen Geschossflächenzahlen sowie maximalen Geschossigkeiten (West: I Vollgeschoss / Ost II Vollgeschosse) wieder.

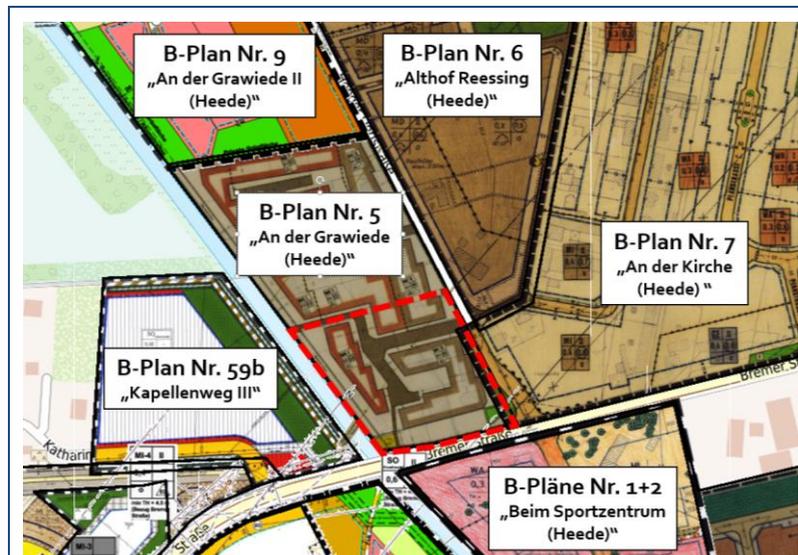
Die Erschließung des Gebiets ist über eine an die *Heeder Dorfstraße* angebundene Straßenverkehrsfläche vorgesehen, die innerhalb des Plangebiets nach Norden und Süden abzweigt und so auch die rückwärtigen Grundstücke erschließt. Ein schmaler Stichweg verbindet diese interne Erschließung mit der südlich (außerhalb des Geltungsbereichs) gelegenen Straßenparzelle der *Bremer Straße*.

Im Südwesten ist eine Versorgungsfläche für ein Pumpwerk gesichert, im Südosten eine private Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot für dort bestehende Baumpflanzungen. Diese wird im Süden durch ein Sichtdreieck des Aufmündungsbereichs der *Heeder Dorfstraße* auf die *Bremer Straße* begrenzt.

Aufgrund der zentralen Lage ist die Umgebung des Plangebiets annähernd vollständig durch Bebauungspläne erfasst.

 Angrenzende
Bebauungspläne

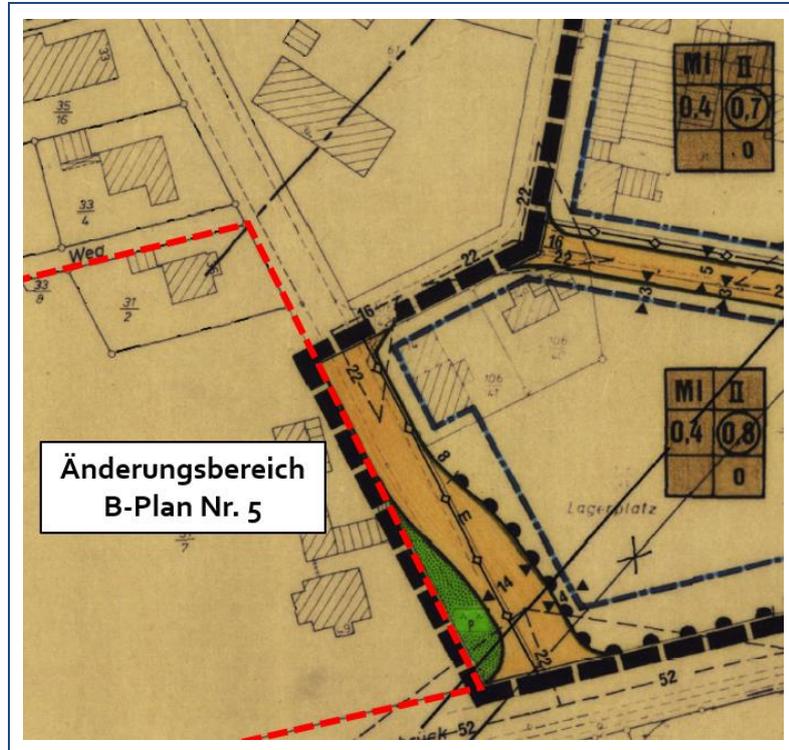
Abb 4 Übersicht über die umliegenden Bebauungspläne (Kartengrundlage: geoweb, LK Diepholz 2018)



In der Umgebung des Plangebiets werden im Wesentlichen gemischte Bauflächen (Mischgebiete, Dorfgebiete) sowie allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Im Bebauungsplan Nr. 7 „An der Kirche (Heede)“ (1984) werden Festsetzungen getroffen, die den Kreuzungsbereich der *Heeder Dorfstraße* mit der *Bremer Straße* betreffen und die unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzen.

Abb 5 B-Plan Nr. 7 „An der Kirche (Heede)“ (Ausschnitt)



Der Bebauungsplan Heede Nr. 7 sieht eine leichte Verschiebung der *Heeder Dorfstraße* in Richtung Osten vor, bevor diese auf die *Bremer Straße* mündet. Die so entstehende Fläche zwischen dem Änderungsbereich und der Verkehrsfläche ist als private Grünfläche festgesetzt. Im Gegensatz zu den Festsetzungen des älteren Bebauungsplans Heede Nr. 5 werden so nur noch untergeordnete Teile des Änderungsbereichs durch ein dargestelltes Sichtdreieck erfasst.

Die angrenzenden Bebauungspläne treffen keine Festsetzungen, die der geplanten Änderung entgegenstehen oder die in besonderer Weise in der Planung zu berücksichtigen sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Heede Nr. 7 bezüglich des Kreuzungsbereichs *Heeder Dorfstraße* / *Bremer Straße* werden berücksichtigt; hierzu wird auf Kapitel 3.9 verwiesen.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Änderungsbereich umfasst ein weitgehend unbebautes Areal zwischen der *Grawiede* im Westen, der Wohnbebauung um die *Grawiedestraße* im Norden, der *Heeder Dorfstraße* im Osten und der *Bremer Straße* im Süden. Innerhalb des Änderungsbereichs bestehen lediglich zwei Wohngebäude sowie ein größeres Nebengebäude, die alle an der östlichen Plangebietsgrenze liegen. Die Flächen in Richtung der *Grawiede* werden überwiegend als Pferdeweide genutzt. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze haben sich ruderalen Grünstrukturen entwickelt, im Südosten besteht ein kleines Gehölz mit Laubbäumen.

Die Umgebung des Plangebiets stellt sich als weitgehend bebaut dar. Die nördlich gelegenen Flächen haben sich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Heede Nr. 5 als kleinteiliges, dörflich geprägtes Wohngebiet entwickelt. Entlang der *Bremer Straße* bestehen neben Wohn- auch gewerbliche Nutzungen. Dies setzt sich auch in Richtung Westen, auf Diepholzer Seite, fort. Hier finden sich mehrere großflächige Gewerbenutzungen und Einzelhandelsangebote.

Abb 6 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Luftbild: LGLN 2018

Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Heede Nr. 5 wird ein Teilbereich des B-Plans „An der Grawiede“ planungsrechtlich neu beordnet und die getroffenen Festsetzungen werden aktualisiert. Bislang werden allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Dorfgebiete (MD) festgesetzt, die über eine Stichstraße an die *Heeder Dorfstraße* angebunden sind. Landwirtschaftliche Nutzungen, die typischerweise den Gebietstyp des Dorfgebiets prägen, finden sich hier oder in näherer Umgebung nicht mehr, weshalb die Überführung in ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen wird. Zusätzlich soll die Erschließung in Form eines kleinen Erschließungsring angelegt werden. Dies ist möglich, da sich das bisher geltende Planungsrecht nie umsetzte und entsprechend auch kein Wegebau stattfand.

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

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

Immissionsschutz: Verkehrslärm

Mit der *Bremer Straße* sowie der *Heeder Dorfstraße* grenzen zwei Verkehrsstrassen an das Plangebiet, von denen aufgrund der Zahl der hier bestehenden Verkehrsbewegungen Lärmemissionen ausgehen. Es wurde daher zur Untersuchung der aktuellen Lärmbelastungen durch ein Fachbüro eine schalltechnische Beurteilung³ erstellt. Es wird geprüft, ob die einzuhaltenden Orientierungs- und Grenzwerte nach Bundesimmissionsschutzgesetz sowie den darüber hinaus geltenden Rechtsvorschriften eingehalten werden. Da sich zeigt, dass dies im Plangebiet derzeit nicht der Fall ist, werden zudem Maßnahmen aufgezeigt, mit denen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Für städtebauliche Planungen ist generell die DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“⁴ zu berücksichtigen. Hierbei sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005, Beiblatt 1, zugeordnet. Diese Orientierungswerte sind eine sachverständige Konkretisierung der in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes und somit die Folgerung der §§ 50 BImSchG und 1 (5) BauGB.

Im Sinne der DIN 18 005 sind folgende Orientierungswerte für den Bebauungsplanbereich an der Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche im jeweiligen Baugebiet anzuhalten. Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Diese Orientierungswerte stellen keine DIN-Werte im engeren Sinne dar, da diese Werte ausdrücklich im Beiblatt zur DIN 18 005 veröffentlicht wurden, so dass in begründeten Fällen durchaus Abweichungen möglich sind.

Abb 8 Orientierungswerte der DIN 18 005, Beiblatt 1 (Auszug)

Gebietskategorie	Orientierungswerte in dB(A)	
	tags	nachts
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (Verkehrslärm) bzw. 40 (Gewerbelärm)

Verkehrslärm Bestandsituation

Die Ermittlung des bestehenden Verkehrslärms erfolgt gemäß DIN 18 005 und anhand aktueller bzw. prognostizierter Verkehrszahlen. Die Verkehrsbelastungen der Straßen wurden dem Verkehrsentwicklungsplan Diepholz (Prognose 2030) entnommen. Dort ist allerdings die DTVW (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24 für Werktage) angegeben. Aufgrund der Einbeziehung des Wochenendes ergibt sich für die DTV damit üblicherweise ein niedriger Wert. Die Verwendung des DTVW – anstelle der DTV – stellt damit den ungünstigeren Fall dar. Die für die schalltechnischen Berechnungen benötigten Schwerlastverkehrs (SV)-Anteile (p_s/p_n) wurden rechnerisch bestimmt.

Im Knotenpunkt *Bremer Straße | Heeder Dorfstraße* gibt es zudem eine Lichtsignalanlage. Die entsprechenden Zuschläge (bis 40 m: 3 dB(A), bis 40 - 70 m: 2 dB(A) und 70 - 100 m: 1 dB(A)) wurden berücksichtigt.

3 Bebauungsplan Nr. 5 „An der Grawiede“, 1. Änderung – Schalltechnische Beurteilung, Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW), Projektnummer 218341, 04.09.2018

4 DIN 18 005-1 "Schallschutz im Städtebau", Juli 2002

Dämmung der Gebäudefassaden erforderlich ist, die mit dem Einsatz bestimmter Materialien und Bauteile (z. B. Schallschutzfenster) erreicht werden kann.

In der schalltechnischen Beurteilung werden aus den rechnerischen Außenlärmpegeln mehrere Teilbereiche abgeleitet, denen Lärmpegelbereiche zugewiesen werden.

Abb 11 Teilbereiche für die Zuordnung von Lärmpegelbereichen nach schalltechnischer Beurteilung

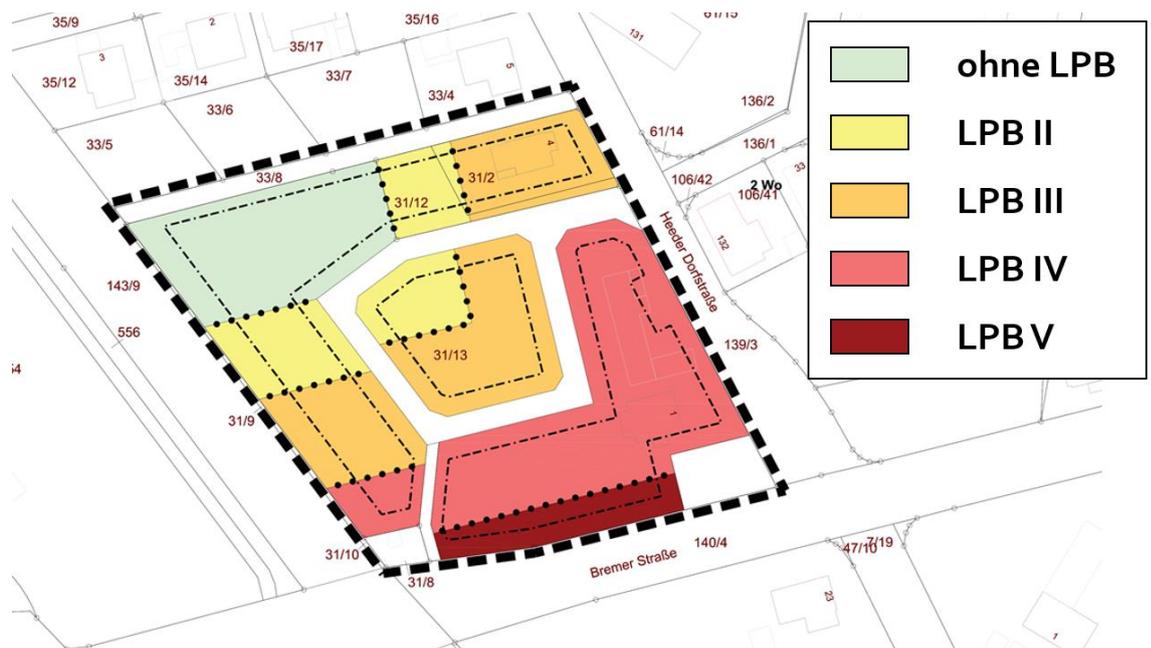


Für den Teilbereich 1 werden hiernach die umfangreichsten Anforderungen an die zu verwendenden Außenbauteile gestellt (Lärmpegelbereich V), für den Teilbereich 5 die niedrigsten (Lärmpegelbereich II). Der nordwestliche Teilbereich ohne Gebietszuweisung weist aufgrund seiner Lage in ausreichender Entfernung zu den Lärmquellen so geringe Lärmbelastungen auf, dass hier keine Minderungsmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

Bebauungsplan Nr. 5 „An der Grawiede“, 1. Änderung – Schalltechnische Beurteilung, Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW), Anlage 3

Die vorgeschlagene Aufteilung wird in den Bebauungsplan überführt. Die Abgrenzungen werden hier jedoch vereinfacht und an den örtlichen Gegebenheiten und weiteren Festsetzungen orientiert, um eine eindeutige Übertragung in die Örtlichkeit zu ermöglichen. Die in der schalltechnischen Beurteilung vorgeschlagene Unterteilung der Teilbereiche 1 und 2 wird nicht übernommen. Für beide Bereiche wird ein Lärmpegelbereich V vorgesehen; im Teilbereich 2 dürfte für rückwärtige Fassaden jedoch auch der verminderte Lärmpegelbereich IV angewandt werden. Aufgrund der Lage der Baugrenzen und dem so verbleibenden, nur rund fünf Meter breiten überbaubaren Streifen ist diese Regelung auf Bebauungsplanebene jedoch nicht erforderlich, da alle hier errichteten Bauteile der Lärmquelle zugewandt sein werden. Im Bebauungsplan wird daher für den gesamten Abschnitt ein Lärmpegelbereich V festgesetzt.

Abb 12 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) im Plangebiet



Es werden somit abgestuft die Lärmpegelbereiche II-V festgesetzt, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllen zu können. Um insbesondere in den Nachtzeiträumen auch das Lüften der Schlafräume zu ermöglichen, ohne dass es hierdurch zu Überschreitungen der einzuhaltenen Richtwerte kommt, wird darüber hinaus festgesetzt, dass in allen Schlaf- und Kinderzimmern

**Immissionsschutz /
Außenwohn-
bereiche**

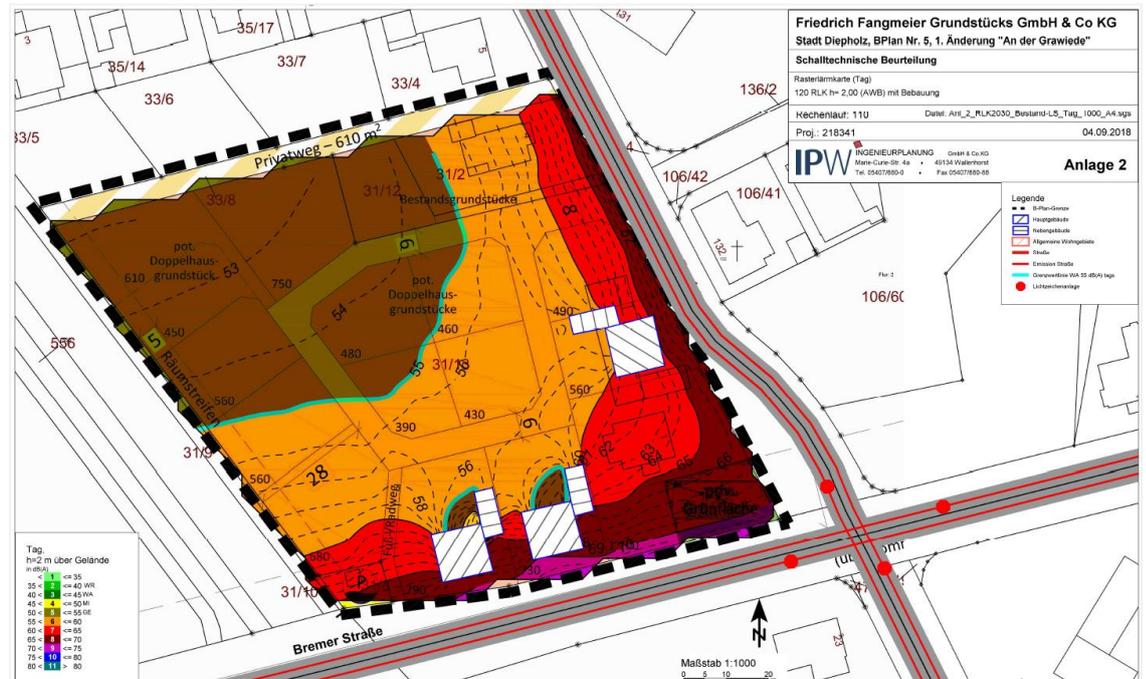
passive, schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen sind. Aufgrund der Lage der Lärmquellen südlich und östlich des Plangebiets ist dies in allen mit einem Lärmpegelbereich versehenen Gebieten erforderlich.

Neben den Wohnräumen müssen auch die Außenwohnbereiche ausreichend vor erheblichen Lärmbelastungen geschützt werden. Am südlichen Rand des Plangebietes werden maximale Pegel von ca. 71 dB(A) erreicht, was deutlich über den zulässigen Orientierungswerten liegt. Eine abschirmende Bebauung bzw. Teileinhausung von Terrassen ist aus Nutzersicht häufig nicht gewünscht. Die schalltechnische Beurteilung prüft, welche Möglichkeiten bestehen, um einen ausreichenden Schutz sicherzustellen.

Für Außenwohnbereiche wird im Rahmen der Abwägung regelmäßig der Tages-Immissionsgrenzwert aus der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen, der bei 59 dB(A) liegt. Damit wird zwar der Orientierungswert der DIN 18 005 überschritten, die Stadt erachtet diesen Grenzwert für Außenwohnbereiche jedoch als ausreichend. Es ist von einer vorwiegend temporären, in den Tageszeiträumen stattfindenden Nutzung auszugehen, die nicht mit derselben Regelmäßigkeit wie die Nutzung von Wohn- und Schlafräumen stattfindet, denen deshalb ein höherer Schutzanspruch zugeordnet wird.

Pegel von 59 dB(A) werden im Planfall etwa ab einem Abstand von rund 38 m zur *Bremer Straße* und damit ab der zweiten Bautiefe eingehalten. Für die erste Bauzeile wird daher der Empfehlung der schalltechnischen Beurteilung gefolgt: Außenwohnbereiche sind zwischen der südlichen Bauzeile und der *Bremer Straße* bzw. der östlichen Bauzeile und der *Heeder Dorfstraße* nicht zulässig. Sie müssen auf den Gebäuderückseiten (bezogen auf die genannten Straßen) im Schallschatten der Gebäude angeordnet werden. Hier besteht die Möglichkeit, zusätzlich zur Abschirmung der Hauptgebäude auch durch die Stellung der Nebenanlagen eine ausreichende schalltechnische Abschirmung zu erreichen. Die Berechnung einer Rasterlärmkarte mit einer fiktiven abschirmenden Bebauung weist dies nach.

Abb 13 Rasterlärmkarte mit fiktiver abschirmender Bebauung zum Schutz der Außenwohnbereiche



Bebauungsplan Nr. 5 „An der Grawiede“, 1. Änderung – Schalltechnische Beurteilung, Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW), Anlage 2

**Zusammenfassung
Immissionsschutz**

Zusammenfassend zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht ohne Schutzmaßnahmen in großen Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden. Es werden im Süden, am Rand des Plangebietes, maximal rd. 71/61 dB(A) erreicht. Es handelt sich um Verkehrslärm, der von der *Bremer Straße*, der *Heeder Dorfstraße* sowie der Ampelkreuzung dieser beiden Straßen ausgeht.

Die schalltechnische Beurteilung weist jedoch auch nach, dass durch entsprechende Festsetzungen ein ausreichender Schutz vor den erheblichen Lärmimmissionen gewährleistet werden kann. Den ausgesprochenen Empfehlungen wird gefolgt. Es werden Lärmpegelbereiche für den passiven Schallschutz ausgewiesen, der Einbau lärmgedämmter Lüftungsanlagen vorgeschrieben und Außenwohnbereiche in den besonders betroffenen Bereichen nur auf den lärmabgewandten Seiten zugelassen. Von allen Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern auf Baugenehmigungsebene nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.

Sonstige Immissionen

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Nutzungen, von denen weitere potentiell die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigende Emissionen ausgehen können.

Landwirtschaft – Aktive landwirtschaftliche Hofstellen liegen in solcher Entfernung, dass keine erheblichen Immissionen (insb. Gerüche aus landwirtschaftlicher Tierhaltung) zu erwarten sind.

Gewerbe – Ein auf der gegenüberliegenden Seite der *Grawiede* ansässiger Gartenbaubetrieb weist in Richtung des Änderungsbereichs fast ausschließlich Außen-Ausstellungsflächen auf, so von denen keine erheblichen Emissionen ausgehen. Das Areal ist als Sonstiges Sondergebiet „Gartencenter“ gesichert (Bebauungsplan Nr. 59b), entlang der Grawiede ist eine 20 m tiefe private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgartenbau“ festgesetzt. Kurzfristige Nutzungsänderungen und das Entstehen erheblicher, neuer Gewerbeemissionen sind damit ausgeschlossen. Weitere gewerbliche Betriebe, von denen potentiell erhebliche Emissionen ausgehen können, befinden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereichs

Emissionen aus dem Plangebiet

Bislang waren die Flächen im Änderungsbereich entlang der *Heeder Dorfstraße* als Dorfgebiete (MD) festgesetzt. Im Gegensatz zu allgemeinen Wohngebieten waren somit auch landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von Dorfgebieten kann daher eine höhere Störwirkung ausgehen, als von allgemeinen Wohngebieten. Zwar waren hier bisher keine gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen ansässig, hätten sich aber ansiedeln können. Mit der Planänderung ist dies zukünftig ausgeschlossen, was für die umliegenden Gebiete damit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sogar eine Verbesserung darstellt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch geeignete textliche Festsetzungen sichergestellt. Mit der Planung werden keine neuen Emissionsquellen geschaffen, die zu erheblichen Veränderungen der Bestandssituation führen.

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen steigt in Diepholz seit mehreren Jahren dauerhaft und überschreitet dabei auch die noch vor einigen Jahren prognostizierten Entwicklungen. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Die Einwohnerzahl der Stadt nahm seit dem Jahr 2010 konstant zu, ebenso die Zahl der in der Stadt Beschäftigten. Zwar wurden in den vergangenen Jahren immer wieder Flächen im Bestand für die Wohnbebauung aktiviert und mit dem Bebauungsplan Nr. 58 auch ein neues, größeres Wohngebiet ausgewiesen, das Angebot neuer Wohnbauflächen blieb dabei jedoch weiter hinter der an die Stadt herangetragene Nachfrage zurück. Auch in den umliegenden Städten und Gemeinden ist der Nachfragedruck hoch. Zum Teil, insbesondere im Landkreis Vechta, sind deshalb auch die Grundstückspreise deutlich gestiegen, so dass zu der innerstädtischen Nachfrage aus Diepholz selbst heraus auch externe Interessenten Zugang zum Wohnungsmarkt suchen.

Unabhängig der lokalen Gegebenheiten ist als Auswirkung des demografischen Wandels ein Trend hin zu kleineren Haushaltsgrößen bei gesteigertem Flächenbedarf pro Kopf festzustellen, der sich ebenfalls auf eine insgesamt wachsende Flächennachfrage auswirkt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt, um das Areal für Wohnnutzungen zu erschließen. Mit der getroffenen Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) ist fast ausschließlich mit dem Entstehen von Wohnbebauung zu rechnen. In der Randlage zwischen dem Ortsteil Heede und dem Kernort Diepholz stellen Einfamilien- und Doppelhäuser die typischen Baustrukturen dar, wie sich auch auf den in der Nachbarschaft realisierten Flächen zeigt. Dieser Wohnungstyp bietet für ein breites Nut-

zerspektrum geeignete Baumöglichkeiten. Junge Familien, aber auch z. B. auch private Altenwohnvorhaben stellen nur zwei der möglichen Nutzerstrukturen dar, für die die Fläche auch aufgrund ihrer Lage als geeignet zu bewerten ist. Spezifische Vorhaben oder die Ausweisung von exklusiven Flächen für einzelne Nutzergruppen (Altenwohnen, geförderter Wohnungsbau, o. ä.) werden mit der Planänderung nicht vorbereitet. Der Stadt ist bekannt, dass der private Eigentümer der Fläche an einer zeitnahen Erschließung des Gebiets interessiert ist, so dass von einer kurzfristigen Umsetzung der Planung auszugehen ist.

Die Planänderung trägt dazu bei, den aktuell von einem deutlichen Nachfrageüberhang gekennzeichneten städtischen Wohnungsmarkt zu entspannen. Je nach interner Parzellierung können voraussichtlich bis zu 15 Grundstücke entstehen. Die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden berücksichtigt.

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

Mit der Planung werden die getroffenen Festsetzungen im Änderungsbereich aktualisiert. Anstatt der bislang entlang der *Heeder Dorfstraße* festgesetzten Dorfgebiete (MD) werden zukünftig allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zudem wird die interne Erschließung des Gebiets angepasst. Aus Sicht der sozialen und kulturellen Bedürfnisse ergibt sich hieraus jedoch kein wesentlicher Anpassungsbedarf. Bereits heute sind Wohnnutzungen im Gebiet zulässig. Die Versorgung mit sozialen und kulturellen Angeboten sowohl im Ortsteil Heede als auch in Diepholz bedarf in Folge der Planänderung keiner Anpassung und ist ausreichend dimensioniert.

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Heede Nr. 5 „An der Grawiede“ erfasst eine derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Weidefläche genutzte Fläche im Ortsteil Heede. Die gut erschlossene Fläche ist zwar langjährig planungsrechtlich gesichert, die Planziele setzen sich allerdings nicht um. Im Gebiet finden sich, bis auf zwei Wohngebäude, keine baulichen Strukturen. Die vorgesehene Erschließung wurde – im Gegensatz zur nördlich gelegenen Wohnsiedlung um die *Grawiedestraße* – nicht realisiert. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz, so dass die Stadt Diepholz bislang nicht selbst in der Entwicklung aktiv werden konnte.

Nach einem Eigentümerwechsel trat der neue Eigentümer des Areals an die Stadt heran, um hier Wohnbauflächen zu entwickeln. Dem stehen jedoch in Teilbereichen die weiterhin gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Heede Nr. 5 entgegen, weshalb dieser geändert werden soll.

Bislang werden entlang der *Heeder Dorfstraße* Dorfgebiete (MD) festgesetzt. Die Baunutzungsverordnung sieht für diesen Gebietstyp das Nebeneinander von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Nutzungen und gewerblichen Nutzungen vor, wie es in kleinteiligen, dörflichen Strukturen üblich ist. Bedingt durch die in den vergangenen Jahrzehnten erfolgten Entwicklungen in der Landwirtschaft und den geänderten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, ist diese Nutzungsmischung hier jedoch nicht mehr gegeben und wird auch von Seiten der Stadt als nicht mehr zeitgemäß erachtet. Landwirtschaftliche Betriebe erfordern heute in der Regel großflächige Betriebsflächen, von denen häufig erhebliche Emissionen (Lärm, Gerüche aus der Tierhaltung) ausgehen. Die vormals traditionellen, kleineren Hofstellen verschwinden aufgrund des landwirtschaftlichen Strukturwandels zunehmend. Auch im Umgebungsbereich des Plangebiets, der vormals durch ein entsprechendes Nebeneinander geprägt war, finden sich keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mehr. Zwar bestehen entlang der *Bremer Straße* noch gewerbliche Nutzungen, landwirtschaftliche Neuansiedlungen sind jedoch weder wahrscheinlich noch aufgrund ihres anzunehmenden Emissionsverhaltens gewünscht. Lediglich in den Ortsrandlagen Heedes sind noch entsprechende Nutzungen aktiv.

Aufgrund der allgemein hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet sowie dem übergeordneten städtebaulichen Ziel, insbesondere in integrierten Lagen Flächenpotentiale zu aktivieren, steht die Stadt Diepholz den Plänen des privaten Vorhabenträgers positiv gegenüber. Aus

diesem Grund sollen alle Bauflächen des Plangebiets in allgemeine Wohngebiete (WA) überführt werden. Innerhalb dieser Festsetzung können vielfältigen Wohnnutzungen entstehen, gewerbliche Nutzungen hingegen höchstens in einem sehr begrenzten, nicht störenden Umfang. Alle aus Sicht des Ortsbildes (Kapitel 3.5) oder des Emissionsschutzes (Kapitel 3.1) relevanten Anforderungen können in dieser Festsetzung berücksichtigt werden.

Zudem ist vorgesehen, die gebietsinterne Erschließung anzupassen. Statt der bisherigen Stichstraße mit Wendemöglichkeit, wird eine ringförmig angelegte Erschließungsstraße vorgesehen. Damit können zukünftig alle Grundstücke aus dem Gebiet erschlossen werden. Die interne Erschließung wird übersichtlicher und auch für z. B. Liefer- und Müllfahrzeuge problemlos und ohne Wendevorgänge befahrbar. Private Zufahrten von der *Heeder Dorfstraße* oder der *Bremer Straße* werden vermieden.

Die Stadt Diepholz geht in Kenntnis des bestehenden privaten Entwicklungsinteresses davon aus, dass nach Änderung des Plans zeitnah eine Bebauung des Areals erfolgt. Die Planänderung dient somit der Aktivierung von Flächenpotentialen im Bestand. Sie trägt zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden/Fläche ebenso bei, wie zu einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung des Ortsteils Heede. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

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

Baukultur / Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebiets sind denkmalgeschützte Gebäude oder Objekte nicht bekannt.

Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Die nächste bekannte, im Flächennutzungsplan verzeichnete Fundstelle liegt mehr als 650 m in Richtung Norden entfernt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertätig sichtbar ist, können Funde nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

Mit Schreiben vom 05.03.2019 teilt das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Regionalreferat Hannover, mit, dass durch die Planänderung keine bekannte archäologische Fundstelle gestört wird. Mit dem Hinweis auf die Meldepflicht bei Ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden werden die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt. Das Benehmen nach § 20 Abs. 2 NDSchG ist hergestellt.

Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich in einer langjährig durch Bebauung geprägten Ortslage. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich zwei Wohngebäude sowie eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebenanlage. Im Übrigen wird das Gebiet von landwirtschaftlichen Grünlandnutzungen (Pferdeweide) sowie Gehölzstrukturen geprägt, die Umgebung von der südlich verlaufenden *Bremer Straße* (vormals B 51) sowie der umliegenden Wohnbebauung. Entsprechend des dörflichen Charakters des Ortsteils finden sich hier sowohl kleinteilige Einfamilien- und Doppelhäuser, wie auch (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen und gewerbliche Nutzungen. Die Bautypologien sind als einheitlich und weitgehend traditionell zu beschreiben. Es handelt sich mehrheitlich um typische Siedlungshäuser mit geneigten Dächern und gestalteten Hausgärten.

Im Westen wird das Plangebiet von der *Grawiede* begrenzt. Aus Richtung Diepholz kommend besteht daher im Bereich der das Gewässer querenden Brücke eine gute Einsehbarkeit in das Plangebiet, insbesondere auf die zukünftig dem Gewässer zugewandte Bebauung. Auch die südliche und östliche Bebauung des Gebiets ist aufgrund der an die *Bremer Straße* bzw. *Heeder Dorfstraße* angrenzenden Lage gut einsehbar bzw. exponiert gelegen. Es werden daher bestimmte bauliche Mindeststandards in Form von Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vorgegeben, die eine Fortführung der ortstypischen Bauweise sicherstellen und das Entstehen störender oder unpassender Elemente verhindern.

Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass im Änderungsbereich zukünftig ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Die Höhe neuer Gebäude wird auf maximal 9,5 m begrenzt, was an den Bestandsstrukturen orientiert ist.

Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften nach § 84 Nds. Bauordnung (NBauO) erlassen, die die zulässigen Dachformen (nur Schrägdächer) und –materialien (rot/rot-braune sowie dunkle Dacheindeckungen, nicht glänzend) bestimmen, Vorgaben zur Fassadengestaltung (Ziegel oder Putz) treffen und gegenüber den öffentlichen Straßenräumen ausschließlich eine Grundstückseinfriedung mit lebenden Hecken zulässig machen (siehe Kapitel 5).

Mit der Verbindung von Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird sichergestellt, dass eine neue Bebauung des Areals nicht zu einer erheblichen Veränderung des Ortsbildes führt und die bestehenden, kleinräumlichen und dörflichen Qualitäten erhalten bleiben. Es ist nur solche Bebauung zulässig, die sich an den ortsüblichen Strukturen orientiert. Trotzdem können sowohl klassische Gebäudetypen, aber auch moderne Bauformen, wie z. B. die aktuell stark nachgefragten „Stadtvillen“ entstehen, die jedoch ebenfalls Elemente der traditionellen Bauformen aufweisen müssen.

Mit dem bestehenden Bebauungsplan Heede Nr. 5 ist bereits heute die bauliche Inanspruchnahme der Fläche möglich. Auch wenn in Folge der Planänderung für den wesentlichen Teil des Gebiets das Entstehen der erstmaligen baulichen Nutzung zu erwarten ist, treten keine erheblichen Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand auf. Die Belange des Ortsbildschutzes werden berücksichtigt.

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

Die Belange werden von der Planung nicht berührt.

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

Ein formal eigenständiger Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und abzuwägen. In Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

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

Tiere / Pflanzen /
Artenschutz

Die Umgebung des Plangebiets ist in langjähriger Nutzung. Der Änderungsbereich selbst ist zwar planungsrechtlich gesichert, jedoch zum überwiegenden Teil unbebaut. Der Großteil wird landwirtschaftlich als Pferdeweide genutzt.

Entlang der östlich und südlich verlaufenden Straßen bestehen eingrünende Strukturen. Im Süden handelt es sich hierbei vorwiegend um Sträucher, insbesondere Brombeeren. Entlang der *Heeder Dorfstraße* finden sich auch Baumbestände (überwiegend Nadelgehölze) entlang der Gebietsgrenze. Von besonderer Wertigkeit ist eine hier ebenfalls vorzufindende alte Blutbuche. Im südöstlichen Plangebiet findet sich eine Gehölzstruktur mit mehreren Altbäumen (Eichen, Kastanie). Innerhalb der Weidefläche findet sich eine weitere Baumreihe mit jüngeren Bäumen (Eiche, Fichte, Kastanie), eine Buchengruppe im Nordwesten sowie eine Pappel als Einzelbaum.

Die Baumgruppe im südwestlichen Plangebiet ist bereits heute im bestehenden Bebauungsplan gesichert und wird auch im Zuge der Änderung als private Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot übernommen. Zusätzlich wird die am östlichen Plangebietsrand bestehende Blutbuche durch Aufnahme in den Bebauungsplan gesichert. Die Baugrenzen werden hier so angepasst, dass zukünftige Bebauung nicht zu dicht an den Baum heranrücken kann.

Abb 14 Zum Erhalt festgesetzte Buchen



Die Buchengruppe im Nordwesten der Weide wird von der Stadt auch als erhaltenswert angesehen. Bei einer näheren Prüfung zeigte sich jedoch, dass einige der Bäume starke Schäden an den Stämmen aufweisen und ein Erhalt aller Bäume über Festsetzung im Bebauungsplan daher nicht zielführend ist.

Die vier gesunden Bäume der Gruppe werden jedoch ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen und als dauerhaft zu erhalten festgesetzt (siehe hierzu auch Kapitel 3.12).

Die weiteren am südlichen und östlichen Plangebietsrand bestehenden Grünsäume sind in Folge ausbleibender Nutzung und Pflege als Ruderalstrukturen entstanden (Brombeeren und ähnliche Sträucher) bzw. als Teile von Hausgärten und Grundstückseingrünungen angelegt worden (Nadelgehölze). Ihnen kommt keine besondere Wertigkeit zu. Auch die weiteren Baumstrukturen innerhalb der Weidefläche sind weitgehend als standorttypisch zu bezeichnen, jedoch noch nicht als Altbäume mit besonderen Wertigkeiten anzusehen.

Die festgestellten Strukturen mit Wertigkeit werden in die Planänderung übernommen, bei den weiteren Anpflanzungen ist eine Entfernung möglich. Für den Änderungsbereich besteht langjähriges Baurecht. Zwar wurde dies bislang nicht umgesetzt, eine Überformung des Areals wäre dennoch schon heute auch ohne die vorliegende Planänderung einschließlich der möglichen Gehölzentfernungen zulässig.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden insbesondere die Belange der Flora und Fauna durch eine veränderte Beanspruchung von Lebensräumen berührt. Allen Gehölzen kann eine Bedeutung als Vogel-, bei Altbäumen mit Baumhöhlen ggf. auch als Fledermaushabitat zukommen, die Weidefläche kann als Nahrungshabitat dienen. Aufgrund der umliegenden Verkehrswege, der angrenzenden Wohnnutzungen sowie der Bewirtschaftung der Fläche als Pferdeweide ist vornehmlich von einer Bedeutung von Arten mit einer hohen Siedlungs- und Störungstoleranz auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten als geschützt. Hinweise darauf, dass das Plangebiet als Habitat besonders geschützter Vogel oder sonstiger Tierarten dient, liegen jedoch nicht vor.

Die Planung bereitet die bauliche Inanspruchnahme der Fläche vor. Die mit der wahrscheinlichen Überformung und Entfernung der Gehölz- und Grünlandstrukturen ausgelösten Beeinträchtigungen werden jedoch hinter dem Planziel zurückgestellt, die zentral gelegene, bereits heute planungsrechtlich gesicherte Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die Stadt Diepholz gewichtet das Ziel der Innenentwicklung höher, als den Erhalt der von Spontanvegetation geprägten Fläche. Da die als wertvoll erkannten Strukturen zudem planungsrechtlich gesichert werden bzw. bleiben, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erkannt. Es ist davon auszugehen, dass in Folge der Umsetzung von Wohnbauvorhaben Hausgärten entstehen, die ihrerseits Habitate für die Avifauna ausbilden. Für die westlich gelegene *Grawiede* und die hier potentiell vorzufindenden Habitate werden mit der Planung keine Veränderungen ausgelöst. Die Uferbereiche liegen außerhalb des Geltungsbereichs und bleiben somit unverändert erhalten.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sollten Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen generell außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchgeführt werden. Soweit Baumfällungen oder weitreichende Beschneidungen vorgenommen werden, sollten die

Bäume vor den Eingriffen auf ihre Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential überprüft werden. Gebäude sollten bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten überprüft werden. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden insgesamt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem zentralen Siedlungsbereich der Stadt nicht berührt bzw. können auf Ausführungsebene durch die Umsetzung der benannten Schutzmaßnahmen vermieden werden.

Boden

Eine Baugrunduntersuchung⁵ des Plangebiets liegt vor. Das Gelände ist hiernach aus baugrundtechnischer Sicht grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Nach einer bis zu 50 cm dicken Mutterbodenschicht, die zur Umsetzung von Baumaßnahmen ausgetauscht werden muss, stehen bis zu einer Tiefe von fast 5 m unter Geländeoberfläche Sande an. Darunter lagern ausreichend tragfähige, steifplastische Geschiebelehme.

Als Maßnahme der Innenentwicklung leistet die Planung einen Beitrag zum baurechtlich geforderten sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden. Zwar werden die bislang getroffenen Festsetzungen im Zuge der Änderung vollständig erneuert, bleiben jedoch in ihren Grundzügen erhalten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird zukünftig im gesamten Plangebiet mit 0,4 festgesetzt (vorher auf einer Teilfläche an der *Grawiede* 0,3). Hierbei, sowie durch die neue Anordnung der Erschließung können, sich zwar leichte Veränderungen in Bezug auf die maximal überbau- bzw. versiegelbare Fläche ergeben, die jedoch in ihrem Umfang als nicht erheblich zu bewerten sind.

Wie bei allen Planvorhaben sind im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Typische Beeinträchtigungen sind Bodenaustausch und Auftrag von Fremdmaterial mit anderen Eigenschaften, das Entstehen neuer Versiegelungen und auch Bodenverdichtungen durch den Baubetrieb und die anschließende Nutzung. All dies wirkt sich negativ auf die natürlichen Bodenfunktionen aus. Da für das Areal jedoch bereits Planungsrecht besteht, können diese Auswirkungen schon heute, ohne die Durchführung der 1. Änderung, eintreten. Sie sind in Folge aller Bauvorhaben wahrscheinlich. Grundlegende neue Beeinträchtigungen werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Fläche

Es werden lediglich solche Bereiche überplant, die bereits planungsrechtlich gesichert sind. Es findet keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme statt. Vielmehr tragen Maßnahmen der Innenentwicklung wie diese 1. Änderung des Bebauungsplans zu einem sparsamen Umgang mit Fläche bei.

Wasser

In Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind keine relevanten Veränderungen gegenüber dem heutigen Planzustand zu erwarten. Bereits heute können die Bauflächen in Teilen versiegelt werden (GRZ von 0,3 bzw. 0,4), auch die Anlage einer Zufahrtstraße ist schon zulässig. Zwar werden durch die veränderten Flächenaufteilungen und die Anpassung der GRZ ggf. geringfügige Veränderungen ausgelöst, da jedoch auch ein neues Konzept für die Oberflächenentwässerung aufgestellt wird, können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden (siehe Kapitel 3.12). Mit der Änderung von Dorfgebieten in allgemeine Wohngebiete werden keine wesentlichen Veränderungen ermöglicht, die sich auf das Schutzgut Wasser auswirken.

Luft / Klima

Infolge der vorgenommenen Änderung ist aus Sicht der Schutzgüter Luft und Klima keine Veränderung gegenüber der bestehenden Plansituation zu erwarten.

Landschaftsbild

Belange des Landschaftsbildes sind in dieser innerörtlichen Lage nicht betroffen. Die Uferbereiche der Grawiede sind sowohl auf der gegenüberliegenden Seite als auch nördlich und südlich des Änderungsbereichs schon heute bebaut, so dass sich auch hieraus keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

5 Geotechnischer Bericht, Projekt 126-18-2 – Erschließung eines Neubaugebiets, Bremer Straße/Heeder Dorfstraße, 49356 Diepholz, Ingenieurgeologie Dr. Lübke, Vechta, 10.07.2018

Eingriff

Es wird geprüft, ob in Folge der Planung ein rechnerisches Wertdefizit ausgelöst wird. Die Beschreibung der Biooptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biooptypen in Niedersachsen. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts erfolgt die Erfassung nicht anhand der tatsächlich vorzufindenden Strukturen, sondern nach der plangegebenen Situation des Bebauungsplans Heede Nr. 5 „An der Grawiede“ aus dem Jahr 1981. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages⁶:

Abb 15 Bestand – Wertigkeiten vor der 1. Änderung / nach geltendem B-Plan Nr. 5 (1981)

Bestand – Biooptyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m ²	Wertpunkte
Dorfgebiet (MD)				
- GRZ 0,4 + 50 %	X	0	3.912	0
- unversiegelte Bereiche	PZA	1	2.608	2.608
Allgemeines Wohngebiet (WA)				
- GRZ 0,4 + 50 %	X	0	468	0
- unversiegelte Bereiche	PZA	1	312	312
Allgemeines Wohngebiet (WA)				
- GRZ 0,3 + 50 %	X	0	1.512	0
- unversiegelte Bereiche	PZA	1	1.848	1.848
Straßenverkehrsfläche	OVS	0	1.770	0
Versorgungsfläche – Pumpwerk	OWZ	0	120	0
Private Grünfläche (Gehölz)	HN	3	280	840
Summe	-	-	12.830	5.608

Abb 16 Planung – Wertigkeit nach der 1. Änderung

Bestand – Biooptyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m ²	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (WA)				
- GRZ 0,4 + 50%	X	0	6.186	0
- unversiegelte Bereiche	PZA	1	4.124	4.124
Straßenverkehrsfläche	OVS	0	1.350	0
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – Privatweg	OVW	0,5*	610	305
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – Fuß- u. Radweg	OVW	0	90	0
Versorgungsfläche – Pumpwerk	OWZ	0	120	0
Private Grünfläche (Gehölz)	HN	3	350	1.050
Summe	-	-	12.830	5.479

* Aufgrund der textlichen Festsetzung, nach der der Privatweg ausschließlich aus versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden darf, wird eine leicht erhöhte Wertigkeit (Wertfaktor 0,5) gegenüber den sonstigen Verkehrsflächen (Wertfaktor 0) angenommen.

In Folge der Planung kann ein rechnerisches Defizit von etwa 129 Wertpunkten entstehen, was einen sehr geringen Wert darstellt. Zwar wird die Erschließung neu organisiert und die GRZ der Bauflächen in Teilen erhöht, aber auch die Gehölzfläche im Südwesten entsprechend ihrer heutigen Ausdehnung in den Plan übernommen und dabei geringfügig erweitert. Eine Blutbuche (Altbaumbestand) wird neu in den Plan aufgenommen und so langfristig gesichert. Der bilanzielle Wert der Flächen verändert sich mit der Änderung des Baurechts kaum.

Insgesamt sind die zu erwartenden Veränderungen der Schutzgüter infolge der Änderung des Bebauungsplans Heede Nr. 5 „An der Grawiede“ geringfügig. Im positiven Sinne schont die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung die Umwelt an anderer Stelle des Stadtgebietes.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung ggf. zu erwarten wären, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt (§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Wie die Kompensationsrechnung zeigt, wird mit

den getroffenen Festsetzungen zudem fast kein Wertdefizit ausgelöst, so dass auch trotz des Verzichts auf die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Belange der Umwelt werden berücksichtigt.

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

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

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

Mit dem Planvorhaben werden keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen ausgelöst. Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen sind im Kapitel 3.1 dargestellt. Beeinträchtigungen treten nicht auf.

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

Besonders geschützte Sach- und Kulturgüter kommen innerhalb des Plangebiets nicht vor.

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

Mit der getroffenen Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) werden keine Nutzungen vorbereitet, die besondere Emissionen, Abfälle oder Abwässer erwarten lassen.

■ **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; z. B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden häufig auch ohne gesonderte Festsetzungen realisiert. Der Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

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

Für die innerstädtische Fläche werden im Landschaftsplan sowie in sonstigen Plänen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts keine besonderen Darstellungen getroffen.

■ **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 werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen.

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)

Belange der Wirtschaft werden mit der Planänderung nur am Rande berührt. Im Zuge der Umsetzung ist von positiven Auswirkungen für die lokale Bauwirtschaft auszugehen. Untergeordnet können in allgemeinen Wohngebieten bestimmte Formen von nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetrieben zulässig sein.

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

Bislang ist im Plangebiet eine Teilfläche als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Dorfgebiete dienen vornehmlich der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen (§ 5 BauNVO). Es handelt sich um eine typische Festsetzung für dörfliche Lagen, in denen sich aktive landwirtschaftliche Betriebe in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen finden.

Der Ortsteil Heede ist historisch von einer ebensolchen Nutzungsmischung geprägt. Aktive landwirtschaftliche Nutzungen innerhalb des Änderungsbereichs oder dessen näherer Umgebung bestehen jedoch nicht mehr und werden sich an dieser Stelle auch nicht mehr einstellen. Entsprechend beabsichtigt die Stadt, das festgesetzte Dorfgebiet aufzuheben und im Änderungsbereich ausschließlich allgemeine Wohngebiete festzusetzen. Auch in der Umgebung haben sich fast ausschließlich Wohnnutzungen etabliert. Durch ihre Lage weist die Fläche großes Potential für weitere Wohnbauvorhaben auf. Die so planungsrechtlich in einem geringen Umfang berührten Belange der Landwirtschaft werden hinter dem Ziel der Wohnbauentwicklung zurückgestellt.

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

Die Belange werden von der Planung nicht berührt. Es werden keine bestehenden Arbeitsstätten überplant.

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

Das Gebiet wird von der Richtfunktrasse Diepholz-Bassum gekreuzt. Die Trasse verläuft von Südwesten nach Nordosten und verfügt über einen beidseitigen Schutzstreifen von 100 m, der den Änderungsbereich annähernd vollständig erfasst.

Der Trassenverlauf wird nachrichtlich aus dem bestehenden Bebauungsplan bzw. dem geltenden Flächennutzungsplan übernommen. Bereits heute bestehen Baurechte für die Fläche, auch im weiteren Streckenverlauf liegen großflächige, bebaute Gebiete, die in vergleichbarer Weise umgesetzt wurden, wie es mit der 1. Änderung ermöglicht wird. Es liegen daher keine Hinweise darauf vor, dass die Richtfunktrasse durch die Planung beeinträchtigt wird. Die Belange sind hinreichend berücksichtigt.

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

Die technische Ver- und Entsorgung kann durch die Anbindung an die im Umfeld bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:

- Die **Wasserversorgung** erfolgt durch die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH.
- Die **Stromversorgung** erfolgt durch das Niederspannungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH.
- Die **Gasversorgung** erfolgt durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.
- Die **Müllentsorgung** erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH des Landkreises Diepholz.
- Die Abwässer werden zum zentralen Klärwerk der Stadt geleitet. Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Diepholz.

Richtfunk

Technische Ver- und Entsorgung

Es fällt kein besonders zu behandelndes Abwasser an. Es bestehen ausreichende Kapazitätsreserven.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung oder bei Bau- oder Erdarbeiten konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfundten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Bodenschätze

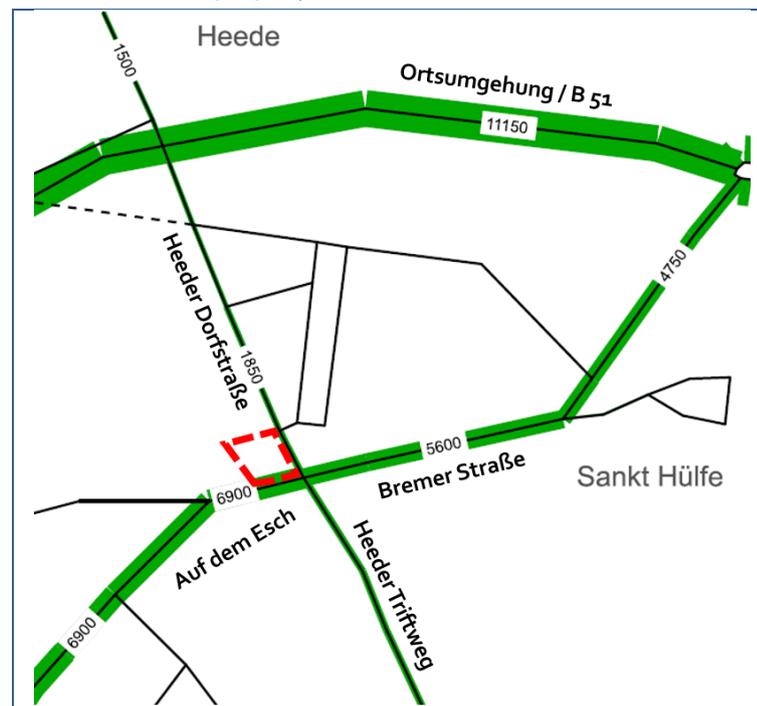
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Erlaubnisgebiets für den Abbau von Bodenschätzen. Es gehört zum Erlaubnisfeld „Ossenbeck“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Vermilion Energie Germany GmbH & Co. KG⁷. Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Heede und wird über die *Heeder Dorfstraße* erschlossen, die unmittelbar südlich des Plangebiets auf die *Bremer Straße* mündet. Die *Bremer Straße*, die in Richtung Westen ab der *Grawiede* den Namen *Auf dem Esch* führt, ist die vormalige Hauptverkehrsachse durch das Diepholzer Stadtgebiet (ehemaliger Verlauf der B 51). Heute wird der überörtliche Verkehr über Umgehungsstraßen (heutige B 51) um die zentralen Lagen herumgeleitet, dennoch kommt dieser Trasse weiterhin eine hohe Bedeutung für den innerörtlichen Verkehr und der Erschließung des Innenstadtbereichs zu. Nach Erhebungen des aktualisierten Verkehrsmodells für die Stadt Diepholz⁸ ist auf Höhe des Plangebiets von täglich 6.900 Verkehrsbewegungen (PKW/24h) auszugehen. Im Prognosefall für das Jahr 2030 wird von bis zu 7.850 Verkehrsbewegungen ausgegangen. Die Straße fungiert damit weiterhin als wichtige Ein- und Ausfahrt in das Diepholzer Stadtgebiet sowie als Zuführung zum überörtlichen Verkehrsnetz.

Abb 17 KFZ-Bewegungen pro 24 Stunden / Stand 2017



Auszug aus dem Verkehrsmodell, Fortschreibung 2017, Zacharias Verkehrsplanungen

Die das Plangebiet in Richtung Osten begrenzende *Heeder Dorfstraße* stellt die Verbindung zu den weiteren Ortslagen Heedes dar. In Richtung Süden verläuft der *Heeder Triftweg*, über den die östlichen Diepholzer Stadtgebiete erreicht werden können. Diese Straßen weisen mit 1.850 bzw. 2.200 täglichen Fahrtbewegungen (Prognose 2030: 2.050/2.600) ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen auf. Der Kreuzungsbereich mit der *Bremer Straße* ist als Ampelkreuzung ausgebaut und befindet sich unmittelbar an der südöstlichen Plangebietsgrenze.

7 Erlaubnisgebiete, LEBG Niedersachsen 2008, Stand 04/2018

8 Nullfall 2017 und Verkehrsprognose für das Jahr 2030 – Aktualisierung des Verkehrsmodells der Stadt Diepholz, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover September 2017

Bezüglich der durch die Verkehrsmengen potentiell ausgelösten Lärmbeeinträchtigungen für Wohnnutzungen wird auf Kapitel 3.1 verwiesen.

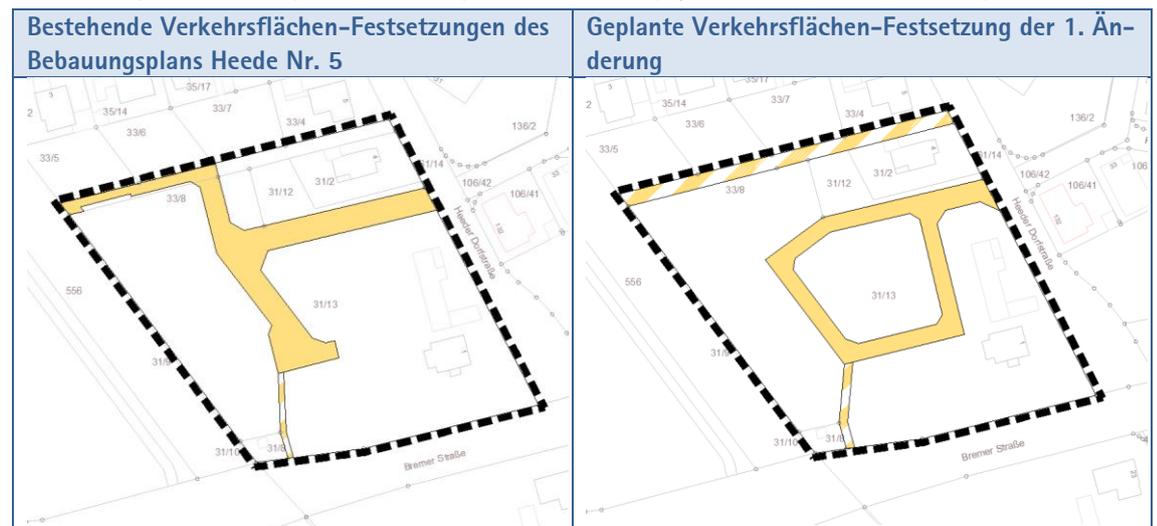
Im bestehenden Bebauungsplan werden für den Kreuzungsbereich *Heeder Dorfstraße / Bremer Straße* Sichtdreiecke ausgewiesen, die eine Teilfläche im Südosten des Plangebiets erfassen und die entsprechend von Bebauung bzw. anderen Sichtbehinderungen freizuhalten sind. Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „An der Kirche (Heede)“ aus dem Jahr 1983 wurde die Lage der *Heeder Dorfstraße* im Aufmündungsbereich leicht in Richtung Osten verschwenkt, so dass sich auch die Sichtdreiecke verschoben (siehe Kapitel 2). Der Änderungsbereich wird damit schon jetzt kaum mehr von den Sichtdreiecken berührt.

Im Zuge der 1. Änderung wird daher ganz auf die Übernahme der Sichtdreiecke verzichtet. Trotz der bestehenden Ausweisung hat sich im südöstlichen Änderungsbereich sowie auf den daran angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen eine Grünfläche mit Altbaumbestand entwickelt. Die Kreuzung wird über eine Ampel reguliert und verfügt über ausreichend große Aufstellflächen, um selbst bei einem Ausfall der Anlage die *Bremer Straße* weit einsehen zu können. Es wird daher keine Notwendigkeit erkannt, die (ohnehin nicht realisierte) Festsetzung bzw. Darstellung der Sichtdreiecke in die 1. Änderung zu übernehmen, insbesondere, da in diesem Bereich der Erhalt der bestehenden Bäume gesichert werden soll. Die Belange der Verkehrssicherheit werden hierdurch nicht negativ berührt.

Mit dem Bebauungsplan Heede Nr. 5 „An der Grawiede“ besteht bereits heute geltendes Planungsrecht, das auch Festsetzungen bezüglich der internen Gebietserschließung trifft. Vorgesehen war die Erschließung über eine Stichstraße mit Wendeanlage. Die Zufahrt in das Gebiet erfolgt über einen Anbindungspunkt an die *Heeder Dorfstraße* gegenüber der *Heeder Gartenstraße*. Innerhalb des Gebiets waren zwei Abzweige nach Norden und Süden vorgesehen, um alle potentiellen Baugrundstücke entlang der *Grawiede* zu erschließen. Die Grundstücke entlang der *Heeder Dorfstraße* werden direkt von dieser aus erschlossen. Die geplante Straße wurde nie hergestellt. Die bestehenden Gebäude, ausschließlich an der östlichen Plangebietsgrenze gelegen, verfügen über Zufahrten auf die *Heeder Dorfstraße*.

Im Zuge der 1. Änderung ist neben der Anpassung der Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung auch die Überarbeitung der internen Gebietserschließung vorgesehen.

Abb 18 Gegenüberstellung der bisher festgesetzten und der geplanten internen Erschließung



Zukünftig soll die Erschließung des Gebiets statt über eine Stichstraße mit Wendeanlage in Form einer ringförmigen Erschließungsstraße erfolgen. Die Lage der Zufahrt bleibt unverändert gegenüber der *Heeder Gartenstraße* angeordnet, so dass hier ein übersichtlicher Kreuzungspunkt entstehen kann. Der Erschließungsring ist so angelegt, dass zukünftig alle Baugrundstücke innerhalb des Änderungsbereichs über diese interne Straße erschlossen werden können. Zwar bestehen heute schon Grundstücke, die an die *Heeder Dorfstraße* direkt angebunden sind, es sollen aus Gründen der Ver-

kehrssicherheit (Nähe zum Kreuzungspunkt mit der *Bremer Straße*) aber keine neuen Zufahrten entstehen. Entlang der östlichen und der südlichen Plangebietsgrenze wird dafür für die Grundstücke südlich der Erschließungsstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Für das heute hier erschlossene Grundstück gilt Bestandsschutz.

Der Erschließungsring wird mit einer Breite von 6 m, im Einmündungsbereich 8 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs steht genug Raum für eine der Gesamtgröße des Gebiets angemessene Verkehrsparzelle zur Verfügung. Die konkrete Ausbauplanung ist nicht Teil der Bauleitplanung.

Zusätzlich wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Fläche als Privatweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Weg besteht als landwirtschaftliche Zufahrt zu den rückwärtigen Flächen bereits heute und reicht bis an die *Grawiede* heran. Nach geltendem Planrecht des Bebauungsplans Heede Nr. 5 ist der östliche Abschnitt auf einer Länge von rund 70 m nicht als Wegeparzelle festgesetzt, sondern Teil der angrenzenden Bauflächen. Er dürfte damit aktuell überbaut werden. Der westlich gelegene Teilbereich hingegen ist als Teil der internen Gebietserschließung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Aufnahme des Weges als private Verkehrsfläche in den Plan erfolgt, um die bis heute bestehende Nutzung als Zufahrt in Richtung der *Grawiede* auch zukünftig zu ermöglichen. Die Wegeparzelle ist trotz der in Teilen bestehenden Festsetzungen als Baugebiet nicht den angrenzenden Grundstücken zugeordnet. Mit der Aufhebung der hier nach Plan existenten Baurechte entstehen daher keine Benachteiligungen für die Anlieger. Vielmehr wird sichergestellt, dass für die nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücke weiterhin die Möglichkeit besteht, die rückwärtigen Gartengrundstücke einer Bebauung zuzuführen.

Abb 19 Lage der zukünftigen privaten Verkehrsfläche und potentiell darüber erschlossene Grundstücke



Kartengrundlage: LGLN 2018

Die betroffenen Grundstücksteile sind nach bisherigem Planrecht als erschlossen anzusehen, wengleich sich die derzeitige Realnutzung als Garten der über die *Grawiedestraße* erschlossenen Grundstücke darstellt. Mit der Aufnahme der Wegeparzelle in den Bebauungsplan bleibt die Erschließung für den Bedarfsfall sichergestellt.

Für die private Verkehrsfläche wird zudem ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie zur Gewässerunterhaltung ausgesprochen. Schon heute verlaufen Versorgungsleitungen innerhalb der Parzelle. Zudem bleibt, unabhängig von Eigentumsfragen, die Zugänglichkeit zur *Grawiede* für Räumarbeiten erhalten.

Um eine hohe Durchlässigkeit und damit kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer herzustellen, wird, wie im bisher geltenden Plan auch, eine Wegeverbindung zwischen dem Erschließungsring und der südlich gelegenen *Bremer Straße* im Bereich des Pumpwerks vorgesehen. Damit können insbesondere Ziele in Richtung der Diepholzer Innenstadt wie der südwestlich gelegene Nahversorger vom nicht motorisierten Verkehr noch besser erreicht werden.

Die Belange des Verkehrs finden in der Planänderung Berücksichtigung.

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

Militärischer Flugplatz

Bei Vorhaben im Diepholzer Stadtgebiet weist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr regelmäßig auf den Bauschutzbereich um den militärischen Flugplatz Diepholz gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG hin. Insbesondere in Bezug auf die zulässigen Bauhöhen können sich Einschränkungen ergeben, um die Flugsicherheit nicht zu gefährden.

Die Umgebung des Plangebiets ist langjährig bebaut, für den Änderungsbereich selbst besteht ebenfalls schon heute Planungsrecht, das das Entstehen von typischen Siedlungshäusern ermöglicht. Es sind auch zukünftig nur solche Baukörper zulässig, die den in der Umgebung bestehenden bzw. heute schon genehmigungsfähigen Ausprägungen entsprechen. Neue Beeinträchtigungen für die Flugsicherheit werden nicht ausgelöst.

Ein Hinweis auf das Bauschutzgebiet ist nachrichtlich in den Plan aufgenommen. Der Einsatz von Baukränen ist gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln einzureichen, was ebenfalls in der Planzeichnung nachrichtlich vermerkt ist. Die Belange der Verteidigung, insbesondere des militärischen Flugplatzes bzw. der Flugsicherung sind berücksichtigt.

Rüstungsaltposten

Aus der Umgebung und im Plangebiet selbst sind bisher keine Funde bzw. eine erhöhte Wahrscheinlichkeit auf das Auftreten von Kampfmitteln bekannt. Kampfmittelfunde können jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden.

Mit Schreiben vom 11.02.2019 teilt der LGLN Regionaldirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass für das Plangebiet keine Luftbildauswertung vorliegt und damit ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittelfunde besteht.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt in Planverfahren in diesen Fällen regelmäßig Maßnahmen der Gefahrenerforschung. Dies kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Den privaten Flächeneigentümern und Vorhabenträgern wird im Vorfeld von Baumaßnahmen die Durchführung dieser oder andere geeignete Maßnahmen empfohlen, um einen ausreichenden Schutz vor möglichen Kampfmittelfunden sicherzustellen. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 17 Wochen ab Antragstellung. Entsprechend wird eine rechtzeitige Antragsstellung empfohlen.

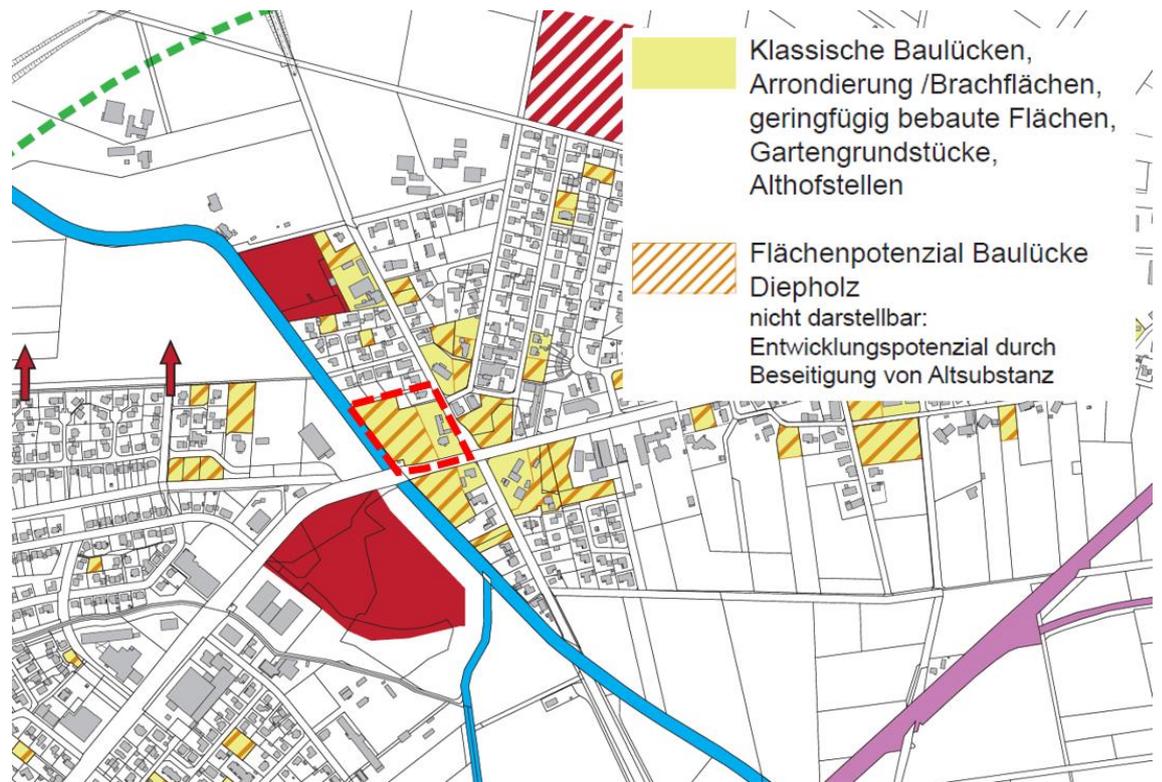
Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltposten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) Diepholz⁹ liegt der Stadt ein städtebauliches Entwicklungskonzept vor, das Prognosen zu zentralen Themen wie Wohnen und Arbeiten trifft und darauf abgestimmt Handlungsfelder der Stadtentwicklung benennt.

Der Änderungsbereich ist im Plan als „klassische Baulücke, Arrondierung / Brachflächen, geringfügig bebaute Flächen, Gartengrundstücke, Althofstellen“ sowie als „Flächenpotential Baulücke Diepholz“ ausgewiesen. Die Änderung zielt darauf ab, die Fläche durch eine Anpassung des Planungsrechts zu reaktivieren und damit die im STEP dokumentierten Potentiale nutzbar zu machen.

Abb 20 Darstellung des Änderungsbereichs im STEP Diepholz



Insgesamt benennt der STEP das Ziel, zur Stärkung des Wohnstandorts Diepholz die Wohnangebote für alle Nachfragegruppen zu verbessern. Dies wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Die gewählte interne Plangebieterschließung ermöglicht das Entstehen unterschiedlicher Grundstückszuschnitte. Es können nach den getroffenen Festsetzungen Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen, was den umliegenden Bestandsstrukturen entspricht und gleichzeitig erfahrungsgemäß Baumöglichkeiten für ein breites Nutzerspektrum schafft.

Die Empfehlungen des STEP finden in der Planänderung Berücksichtigung. Weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte stehen der Planung nicht entgegen.

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

Hochwasserschutz

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

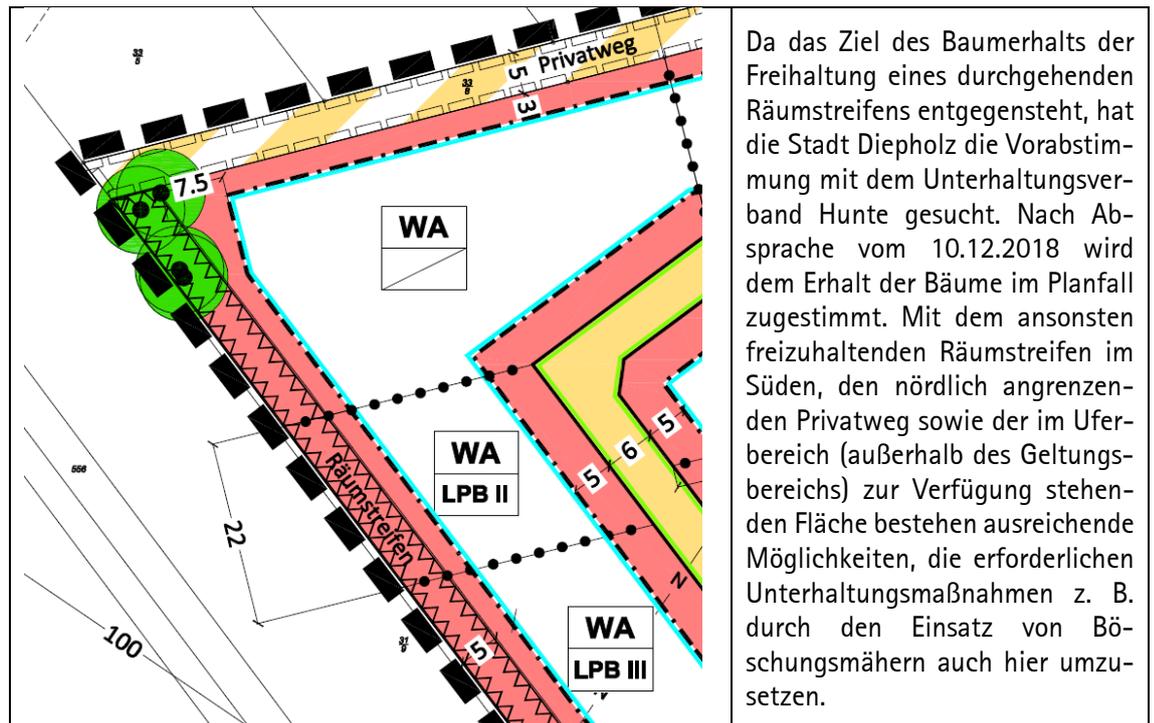
Räumstreifen

Westlich an den Änderungsbereich angrenzend verläuft mit der *Grawiede* ein Gewässer II. Ordnung. Um dessen Beräumung dauerhaft sicherzustellen, wird zum einen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gewässerunterhaltung auf dem nördlich gelegenen Privatweg ausgesprochen (siehe Kapitel 3.9). Damit ist sichergestellt, dass Räumfahrzeuge jederzeit bis an das Gewässer heranfahren können.

Zusätzlich wird parallel zur *Grawiede* ein fünf Meter breiter Streifen auf den privaten Wohnbauflächen als nicht überbaubare Fläche – Räumstreifen gesichert. Per textlicher Festsetzung ist definiert, dass hier neben dem Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen auch keine Zäune errichtet oder Anpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Der Streifen ist in einer solchen Art und Weise zu unterhalten, dass er jederzeit mit Räumfahrzeugen befahren werden kann. Dies ist von den Eigentümern zu tolerieren und entspricht der schon heute bestehenden Festsetzung des Bebauungsplans Heede Nr. 5.

Innerhalb des Räumstreifens bzw. unmittelbar an diesen angrenzend finden sich die Standorte von vier aus naturschutzfachlichen Gründen zum Erhalt festgesetzten Buchen.

Abb 21 Standorte der zum Erhalt festgesetzten Buchen



Oberflächen- entwässerung

Im Zuge Planänderung soll die Oberflächenentwässerung des Plangebiets vollständig neu organisiert werden. Hierzu liegt das Oberflächenentwässerungskonzept eines Fachbüros vor, das in Kenntnis der beabsichtigten Festsetzungen geeignete Maßnahmen aufzeigt¹⁰.

Das Plangebiet wird zurzeit als Weidefläche und Gartengrundstück genutzt. Auf einer Teilfläche im Nordosten und Südosten befinden sich zwei Wohngebäude. Das im Geltungsbereich des B-Plans zurzeit anfallende Oberflächenwasser versickert, bzw. fließt bei Starkregenereignissen dem westlich gelegenen Gewässer Grawiede zu. Im Wesentlichen versickert sämtliches hier anfallendes Niederschlagswasser. Auch zukünftig soll sämtliches im Plangebiet auf den privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken über Versickerungsmulden in das Grundwasser eingeleitet werden.

Der Grundwasserstand wurde bei einer bautechnischen Untersuchung des Gebiets¹¹ auf einer Tiefe von 34,38 bis 34,93 m NN festgestellt. Der Abstand zur Geländeoberfläche beträgt damit 1,9 m bis 2,7 m gemessen im Sommer 2018 (Niedrigwasserstände). Der Grundwasserspiegel korrespondiert mit dem Wasserspiegel der Grawiede und ist nach den Untersuchungen auch mit einem Gefälle zur Grawiede ausgerichtet. Nach dem geotechnischen Bericht ist der Bemessungswasserstand auf etwa 1,60 m Tiefe unter der jetzigen Geländeoberkante anzunehmen. Zudem kann aufgrund des leicht zur Grawiede abfallenden Geländes angenommen werden, dass im Zuge des Straßenausbaus leichte Aufschüttungen der Baugrundstücke vorgenommen werden, so dass die Abstände sich zukünftig noch leicht vergrößern.

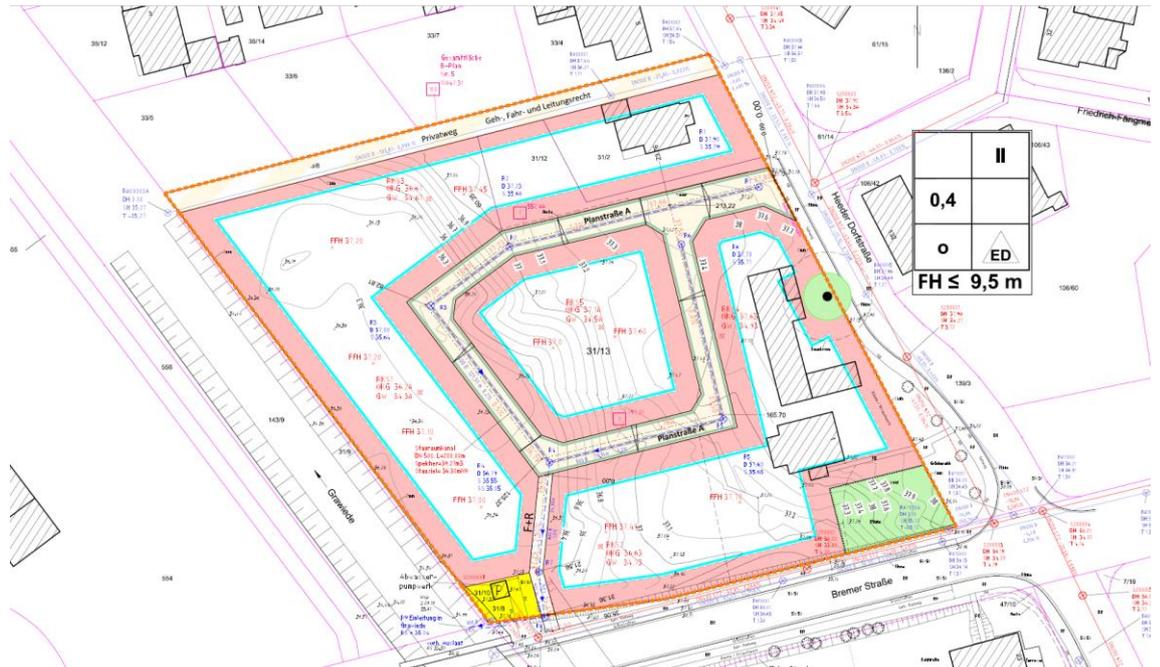
Als geeignete Methode zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser wird eine Muldenversickerung über die belebte Bodenschicht benannt. Die Dimensionierung und Ausbildung der Versickerungsmulden hat nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen.

Im Zuge der Auslegung des Plans teilte die Untere Wasserbehörde des Landkreises Diepholz mit Schreiben vom 28.02.2019 mit, dass zur Konkretisierung der vorgesehenen Versickerung in der textlichen Festsetzung eine Mindestsohlhöhe für die Versickerungsmulden vorgesehen werden sollte.

10 B-Plan Nr. 5 „An der Grawiede“, Niederschlagsentwässerung – Entwässerungskonzept zum B-Plan, Addicks Ingenieurbüro und Vermessung, 29.09.2018

11 Geotechnischer Bericht, Projekt 126-18-2 – Erschließung eines Neubaugebiets, Bremer Straße/Heeder Dorfstraße, 49356 Diepholz, Ingenieurgeologie Dr. Lübke, Vechta, 10.07.2018

Abb 23 Auszug aus dem Lageplan zum Entwässerungskonzept



Lageplan Entwässerungskonzept, Addicks Ingenieurbüro und Vermessung, 29.09.2018

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Straßenflächen im Plangebiet soll in einem Stauraumkanal zurückgehalten und über ein Drosselbauwerk mit Anschlussleitung gedrosselt in das Gewässer Grawiede eingeleitet werden. Die Ausbildung des Stauraumkanals ist mit einem geringen Längsgefälle von 0,2 ‰ vorgesehen. Die hydraulische Vorbemessung ergibt einen Rohrdurchmesser DN 500. Die Kanaltiefen betragen voraussichtlich 1,20 m bis 2,20 m.

Die Verschmutzung des zu erwartenden Regenabflusses von den Verkehrsflächen und die Belastbarkeit des betroffenen Gewässers sind über das Bewertungsverfahren nach dem Merkblatt DWA-M 153 zu überprüfen. Das Oberflächenentwässerungskonzept kommt hierbei zu der Einschätzung, dass keine Regenwasserbehandlung des Oberflächenwassers von den Straßenflächen erforderlich wird. Eine abschließende Überprüfung erfolgt mit Aufstellung der wasserbehördlichen Anträge.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der privaten Baugrundstücke wird per textlicher Festsetzung vorgegeben. Es wird auf den einzuhaltenden Flurabstand von 1,0 m zwischen Sohle der Versickerungsmulde und der Grundwasserfläche verwiesen. Aufgrund des festgestellten Abstandes von etwa 1,60 m zwischen der heutigen Geländeoberfläche und dem oberen Grundwasserspiegel wird auf eine kleinteilige Festsetzung von Höhenlagen verzichtet. Durch die vorgesehene Auffüllung des Geländes ist von einer weiteren Vergrößerung des Abstandes auszugehen, so dass bei der Anlage von voraussichtlich rund 0,4 m tiefen Mulden keine Probleme zu erwarten sind. Für die Entwässerung der öffentlichen Straßen, die vollständig innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen erfolgen soll, ist keine eigenständige Festsetzung erforderlich.

Die Belange der Oberflächenentwässerung werden berücksichtigt. Mögliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können hiermit weitgehend aufgehoben werden.

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

Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen; auch sind im Plangebiet keine konkreten Projekte vorgesehen.

Dennoch kann die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen, wie sie mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten getroffen wird, immer einen indirekten Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden leisten. So entlastet die Schaffung neuer Baugrundstücke den (Miet-)Wohnungsmarkt der Stadt, was sich wiederum positiv auf das Marktsegment günstigerer

Wohnflächen auswirkt. Die Festsetzungen stehen der Umsetzung neuer Vorhaben zudem nicht entgegen. Anlagen für soziale Zwecke sind im Plangebiet allgemein zulässig.

Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Alle Bauflächen des Änderungsbereichs werden als **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht. Ziel ist die Aktivierung eines kleinräumigen Areals für den Wohnungsbau. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in der Regel flächenintensiv, häufig mit besonderen Emissionen verbunden und weisen regelmäßige Besucherverkehre auf. Mit der vorgesehenen, kleinteiligen Erschließung stellen diese Betriebstypen daher aus Sicht der Stadt keine geeigneten Nutzungen für das Areal dar. Die Lage an der *Grawiede* am Rande des Ortsteils Heede soll für die Entwicklung derzeit stark nachgefragter Wohnbaugrundstücke vorbehalten bleiben. Für die benannten, ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Stadtgebiet andere, besser geeignete Grundstücke zur Verfügung.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden aufgrund der geringen Größe einheitliche Maße der baulichen Nutzung festgesetzt.

Es wird eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,4** festgesetzt. Es sind bis zu **II Vollgeschosse** bei einer maximalen **Firsthöhe (FH)** von **9,5 m** zulässig. Gebäude dürfen als **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** errichtet werden. Die Bebauung hat in Form der **offenen Bauweise (o)** zu erfolgen. Je Wohngebäude sind **maximal zwei Wohneinheiten** zulässig, wobei ein Doppelhaus als ein Wohngebäude definiert wird (eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte, siehe textliche Festsetzung § 2).

Die **Höhe des Fertigfußbodens der Erdgeschosse** darf maximal 0,3 m betragen. Damit wird ein übermäßiges Anfüllen der Baugrundstücke mit daraus regelmäßig resultierenden, nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke (Wasserabfluss) verhindert.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen wird die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks definiert (siehe textliche Festsetzung § 3).

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Gegenüber der internen Erschließungsstraße sowie der *Heeder Dorfstraße* und *der Bremer Straße* halten sie einen Abstand von 5,0 m ein. Entlang der Parzellengrenze zur *Grawiede* wird ein leicht erhöhter Abstand von 7,5 m eingehalten, um dauerhaft einen ausreichend dimensionierten Räumstreifen zu sichern, sowie durch ein weiteres Zurückspringen der Gebäude eine zu dominante Raumwirkung in Richtung des Gewässers zu vermeiden. Gegenüber dem nördlichen Privatweg sowie dem Fuß- und Radweg im Süden des Plangebiets wird ein Zurückspringen der Baugrenzen von 3,0 m als ausreichend erachtet. Um die durch die zurückspringenden Baugrenzen geschaffenen offene Straßenräume auch langfristig als solche zu erhalten, wird die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Innerhalb eines 5 m-Streifens entlang der *Grawiede* wird darüber hinaus ein **nicht überbaubarer Bereich** festgesetzt, in dem zusätzlich auch keine Zäune angelegt und keine Bepflanzungen vorgenommen werden dürfen, um dauerhaft eine Beräumung des angrenzenden Gewässers zu ermöglichen (siehe textliche Festsetzung § 4).

Grünordnung

Eine im Südosten des Plangebiets gelegene Baumgruppe wird als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölz** in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die Fläche wird zudem ein **Erhaltungsgebot** für die dort befindlichen Altbäume (Laubbäume) ausgesprochen. Die Fläche ist bereits im heutigen Bebauungsplan als private Grünfläche gesichert, hier aber zu Teilen noch durch

ein Sichtdreieck überlagert. Im Zuge der Änderung erfolgt eine Anpassung der Abgrenzung entsprechend der heutigen Ausdehnung des Gehölzes. Das Sichtdreieck wird nicht übernommen, da sich die entsprechende Freihaltung nie umsetzte und durch eine Verschwenkung der *Heeder Dorfstraße* hin-fällig wurde. Die Gehölzfläche wird damit zukünftig besser umfangreicher als bisher gesichert (siehe textliche Festsetzung § 5).

Für die privaten Grundstücke wird ein Pflanzgebot ausgesprochen. Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung § 6).

Ein an der *Heeder Dorfstraße* bestehender Altbaum (Blutbuche) wird aufgrund seiner hohen natur-schutzfachlichen Wertigkeit sowie seiner Bedeutung für das Ortsbild als **Einzelbaum für den Erhalt** festgesetzt. Ebenfalls ist eine Gruppe aus vier Buchen im nordwestlichen Plangebiet zu erhalten (siehe textliche Festsetzung § 7).

Verkehrsflächen

Für die interne Erschließung wird eine **Straßenverkehrsfläche** mit einer Parzellenbreite von 6,0 m, im Einmündungsbereich auf die *Heeder Dorfstraße* von 8,0 m festgesetzt. Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt keine Ausbauplanung. Die vorgesehene Parzelle ist jedoch ausreichend dimensioniert, um eine für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichende Fahrbahn und ggf. Anlagen im Seitenraum (Fußwege, Stellplätze o. ä.) anzulegen. Organisatorische Entscheidungen, wie die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich oder eine Einbahnstraßenregelung, trifft die Stadt nach Fertigstellung. Eine Widmungsfunktion ist in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe textliche Festsetzung § 10).

Über einen **Fuß- und Radweg**, der als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** im Süden des Plangebiets ausgewiesen wird, ist eine gute Anbindung an die umliegenden Verkehrsnetze für den nicht motorisierten Verkehr sichergestellt.

Als weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird entlang der nördlichen Geltungsbe-reichsgrenze ein **Privatweg** ausgewiesen. Die Abgrenzung entspricht den Dimensionen einer schon heute entsprechend genutzten Wegeparzelle, die aber bislang zumindest zu Teilen im Bestandsplan als Baufläche ausgewiesen ist. Die Festsetzung dient dem Erhalt dieser Verbindung. Es wird zudem bestimmt, dass eine Befestigung des Weges ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) erfolgen darf (siehe textliche Festsetzung § 8).

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Flächengleich mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ wird ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie zum Zweck der Gewässerunterhaltung** ausgesprochen. Schon heute befinden sich innerhalb der Parzelle Versorgungsleitungen. Auch im Fall der Erschließung weiterer Grundstücke über diesen Weg ist so sichergestellt, dass hier Leitungen verlegt und unterhalten werden können. Zudem wird die Erreichbarkeit der *Grawiede* bzw. des parallel verlaufenden Räumstreifens zu Unterhaltungszwecken gesichert (siehe textliche Festsetzung § 9).

Versorgungsanlage

Die planungsrechtliche Sicherung eines Pumpwerks wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Hierfür wird eine **Fläche für Versorgungsanlagen – Pumpwerk** festgesetzt.

Richtfunk

Nachrichtlich wird eine über das Gebiet verlaufende **Richtfunktrasse** einschließlich eines **beidseitigen Schutzstreifens von 100 m** in die Planzeichnung übernommen. Bereits der heute geltende Bebauungsplan stellt die Trasse in dieser Lage und mit den entsprechenden Schutzstreifen dar.

Oberflächen entwässerung

Für die privaten Baugrundstücke wird eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers innerhalb der Grundstücksflächen festgesetzt. Die Versickerung hat über vegetationsbedeckte Mulden zu erfolgen, deren Sohle einen Mindestabstand von 1,0 m zur Grundwasseroberfläche einhält. Dies ist mit den örtlichen Gegebenheiten (Lage des Grundwassers, Versickerungsfähigkeit des Bodens) nach Kenntnislage einer bautechnischen Bodenuntersuchung möglich und entspricht den Empfehlungen eines für den Bebauungsplan erarbeiteten Oberflächenentwässerungskonzepts. Das auf den Straßenflächen anfallende Wasser kann innerhalb dieser abgeleitet werden. Vorgesehen ist eine Sammlung in Stauraumkanälen mit anschließender, gedrosselter Einleitung in die Grawiede. Gesonderte Festsetzungen sind hierzu nicht erforderlich.

Schallimmissions-
schutz

Aus Gründen des Schallimmissionsschutzes werden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Das Gebiet wird hierzu in unterschiedliche **Lärmpegelbereiche (II-V)** unterteilt. Die Lage und Größe der Bereiche orientiert sich an den in der schalltechnischen Beurteilung ermittelten Flächen. Per textlicher Festsetzung werden den Lärmpegelbereichen II-V die einzuhaltenden passiven Schallschutzmaßnahmen zugeordnet. Grundlage stellt die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ dar. Diese definiert die einzuhaltenden Anforderungen an das Schalldämm-Maß der zu verwendenden Außenbauteile der Gebäude. Für die unmittelbar an die *Bremer Straße* und die *Heeder Dorfstraße* angrenzenden Baugrundstücke wird zudem vorgegeben, dass Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen) ausschließlich auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen und ggf. durch die Stellung der Nebenanlagen zusätzlich abzuschirmen sind. Für eine Teilfläche im Nordwesten des Änderungsbereichs besteht keine Zuordnung zu einem Lärmpegelbereich, da hier aufgrund der Entfernung zu den Lärmquellen (*Bremer Straße / Heeder Dorfstraße einschließlich Ampelkreuzung*) keine erheblichen Beeinträchtigungen mehr zu erwarten sind (siehe textliche Festsetzung § 12).

4.2 Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

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

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über dem benannten unteren Bezugspunkt liegen.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 4.1 Nebenanlagen, Garagen, Carports

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

§ 4.2 Nicht überbaubarer Bereich – Räumstreifen

Entlang der *Grawiede* wird ein 5 m breiter Streifen zeichnerisch als nicht überbaubarer Bereich – Räumstreifen ausgewiesen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich wird neben den vorgenannten Nebenanlagen, Garagen und Carports auch die Errichtung von Zäunen ausgeschlossen. Es dürfen keine Bepflanzungen vorgenommen werden. Die Fläche ist so zu erhalten, dass ein Befahren mit Räumfahrzeugen jederzeit möglich ist (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

§ 5 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gehölz

Die innerhalb der privaten Grünfläche bestehenden Laubbäume sind zu erhalten. Zulässig sind Pflegemaßnahmen, sofern sie dem Schutz und Erhalt des Gehölzes dienen. Bei Abgang sind die Bäume artgleich spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

§ 6 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).

§ 7 Baumerhalt

Die zur Erhaltung ausgewiesenen Altbäume (Blutbuche an der Heeder Dorfstraße, vier Buchen im nordwestlichen Plangebiet) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Blutbuche ist eine artgleiche Neuanpflanzung vorzunehmen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

§ 8 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg ist einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke o. ä.) (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

§ 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie zur Gewässerunterhaltung der *Grawiede* ausgesprochen (§ 9 (1) Nr. 21 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 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. Zur Einhaltung eines ausreichenden Grundwasserabstandes ist eine Mindestsohlhöhe der Versickerungsmulden von 36,60 mNHN einzuhalten (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

§ 12 Schallimmissionsschutz

§ 12.1 Anforderungen an Außenbauteile

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen der nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume, müssen entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllen.

Abb 24 Auszug aus Tabelle 2, DIN 4109 (Tabelle 8) – Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich (LPB)	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä., erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45

§ 12.2 Belüftungsanlagen

Um für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes in allen Bereichen, für die ein Lärmpegelbereich festgesetzt ist, bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

§ 12.3 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sind an Gebäuden in der ersten Bauzeile zur *Bremer Straße* bzw. zur *Heeder Dorfstraße* nicht zulässig. Vielmehr dürfen diese beim Bau oder der genehmigungspflichtigen Änderung nur auf der von der genannten Straße abgewandten Seite, im Schallschatten der jeweiligen Gebäude, vorgesehen werden. Alternativ ist auch das Vorsehen von zusätzlichem aktiven Lärmschutz oder die Anordnung von Nebengebäuden als schallabschirmende Maßnahmen möglich, sodass insgesamt die Einhaltung der Tages-Orientierungswerte (55 dB(A)) sichergestellt werden kann.

§ 12.4 Ausnahmen

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erbringen.

5 Örtliche Bauvorschriften

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Heede Nr. 5 „An der Grawiede“.

Nr. 2 Dächer

Nr. 2.1 Dachneigungen

Die Dächer von Hauptgebäuden sind geneigt zu errichten. Die Dachneigung muss hierbei mindestens 30° betragen. Untergeordnete Gebäudeteile gem. § 5 (3, 4) NBauO, Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, sowie Dächer und Dachteilflächen, die zu mehr als 80% begrünt sind, sind von dieser Vorgabe ausgenommen (§ 84 NBauO (3) Nr. 1).

Nr. 2.2 Dacheindeckungen / Dachfarben

Als Dachmaterial für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

Es dürfen nur Farbtöne des Spektrums rot bis rotbraun oder dunkelgrau gewählt werden. Sie müssen sich an den nachfolgenden benannten RAL-Tönen* orientieren:

rot bis rotbraun		dunkelgrau	
RAL 2001 Rotorange		RAL 7005 Mausgrau	
RAL 3004 Purpurrot		RAL 7010 Zeltgrau	
RAL 3009 Oxidrot		RAL 7011 Eisengrau	
RAL 3011 Braunrot		RAL 7012 Basaltgrau	
RAL 3013 Tomatenrot		RAL 7015 Schiefergrau	
RAL 3016 Korallenrot		RAL 7016 Anthrazitgrau	
RAL 3032 Perlrubinrot		RAL 7021 Schwarzgrau	
		RAL 7024 Graphitgrau	
		RAL 7026 Granitgrau	
		RAL 7043 Verkehrsgrau B	

* Die abgebildeten Farben dienen lediglich der Übersicht. Abweichungen der Farbdarstellung durch den Druck sind möglich. Als Bewertungsgrundlage für die Zulässigkeit der Dacheindeckung gelten die angegebenen RAL-Farben.

Nr. 3 Einfriedungen

Die Einfriedung von Baugrundstücken gegenüber öffentlichen Straßen sowie entlang der Grawiede darf nur in folgender Weise ausgeführt werden:

- Lebende Hecken, es sind nur standortheimische Heckenpflanzen (z. B. Rot- o. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe) zulässig;
- Drahtgeflechtzäune, soweit diese durch lebende Hecken verdeckt werden.

Die Höhe dieser Einfriedungen darf maximal 1,5m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse betragen. Entlang der *Bremer Straße* und der *Heeder Dorfstraße* sind bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

Nr. 4 Materialien für die Fassadengestaltung

Als Hauptmaterial für Außenwände sind Ziegel und Putz 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. 2-4 der örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Begründung

Das Plangebiet liegt am Ortseingang bzw. Ortsausgang der Stadt Diepholz, am Übergang zum dörflich geprägten Ortsteil Heede. Die südlich angrenzende *Bremer Straße* stellt eine wichtige Verbindung in die Diepholzer Innenstadt dar. Es ist aus Sicht der Stadt daher von besonderer Bedeutung, für die Entwicklung der Fläche bestimmte qualitative Anforderung an die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken zu stellen. Dies wird durch die westlich an das Gebiet angrenzende *Grawiede* weiter gestärkt. Entlang des Gewässers sollen hochwertige Baugrundstücke für die zukünftigen Nutzer entstehen. Die westlich gelegenen Grundstücke sind zudem aus der Stadt kommend gut einsehbar, weshalb das Entstehen störender oder unpassender Elemente verhindert werden soll. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Dächer – Die Bauvorschrift zu den zulässigen Dachformen, -farben und -materialien zur Dacheindeckung orientiert sich an den vorhandenen Ausprägungen im Umfeld, das durch traditionelle und kleinteilige, dörfliche Baustrukturen geprägt ist. Die Festsetzung einer Mindestdachneigung von 30° erfolgt, um die Ausbildung ortsteiltypischer Steildächer sicherzustellen. Eine Bebauung mit Siedlungshäusern, aber auch den in jüngerer Vergangenheit immer häufiger nachgefragten Stadtvillen (zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss, häufig mit flachen Zeltdächern) bleibt mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe von 9,5 m grundsätzlich möglich. Es wird lediglich verhindert, dass untypisch flach geneigte Dächer entstehen. Mit der Vorgabe zur Farbgebung (traditionelle rote und dunkle Dacheindeckungen) und den Ausschluss glänzender Materialien wird eine Fortführung der in

der Umgebung bestehenden Strukturen sichergestellt. So entsteht eine einheitliche, regionaltypische Dachlandschaft. Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind bei dieser Bewertung nicht von Bedeutung, weshalb sie von den Bestimmungen ausgenommen werden.

Fassaden – Auch die Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden orientieren sich an den traditionell verwendeten und regional üblichen Materialien, die sich auch in der Umgebung wiederfinden. Detaillierte Vorgaben, wie etwa zur Farbgebung, werden nicht getroffen, da auch der umliegende Bestand diesbezüglich Varianzen aufweist. Dennoch ist 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 ausreichende Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung der Gebäude, ohne das Orts- und Straßenbild zu erheblich zu beeinträchtigen.

Grundstückseinfriedungen – Für das städtebauliche Erscheinungsbild von Siedlungsräumen ist die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen von ähnlich hoher Bedeutung wie die Dachlandschaft und Fassaden. Unterschiedliche Materialien, Höhen und Gestaltungsweisen schaffen ein unruhiges Straßenbild, das den Charakter und die optische Erscheinung eines Gebiets negativ beeinflussen kann. Die Lage des Gebiets am Kreuzungsbereich der *Heeder Dorfstraße* und der vielbefahrenen *Bremer Straße* erfordert eine besondere Berücksichtigung dieses Belangs. Die Ausbildung unverhältnismäßig hoher Grundstückseinfriedungen kann in solch exponierten Ecklagen besondere Beeinträchtigungen auslösen bzw. als übermäßig störend wahrgenommen werden. Zur Wahrung eines einheitlichen Stils werden daher ausschließlich lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über dem Niveau der angrenzenden Straßen zugelassen. Gegenüber den überörtlichen Straßen (*Bremer Straße / Heeder Dorfstraße*) wird dieser Wert auf maximal 2,0 m erhöht. Das von Grünstrukturen geprägte Erscheinungsbild des Plangebiets bleibt so auch bei einer baulichen Inanspruchnahme erhalten; für die neuen Bauherren bestehen trotzdem hinreichende Möglichkeiten, ihr Grundstück gegenüber dem öffentlichen Raum abzugrenzen und die Privatsphäre auf den Grundstücken zu schützen. Die örtliche Bauvorschrift betrifft auch die Grundstückseinfriedungen entlang der Planstraße, um die positive Wirkung auch innerhalb des kleinteiligen Plangebiets zu erzielen. Ebenso werden entlang der Grawiede ausschließlich lebende Hecken zugelassen, da das Gebiet hier durch die Wasserlage gut einsehbar ist und eine ungeordnete Zaunlandschaft an dieser Stelle ebenfalls deutlich negative Auswirkungen auf das Ortsbild nehmen würde.

Insgesamt tragen die örtlichen Bauvorschriften somit zur Ausprägung eines einheitlichen, qualitativ hochwertigen Ortsbildes bei (siehe auch Kapitel 3.5). Die Stadt erachtet die gewählten Bauvorschriften als geeignet, um ihre städtebaulichen Ziele (ortsverträgliche Nachverdichtung in Form kleinteiliger Wohnbebauung) umzusetzen bzw. zu sichern. Für die Bauherren stehen trotz der zu berücksichtigenden Einschränkungen ausreichende Gestaltungs- und Umsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

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

Richtfunk – Das Plangebiet wird von der Richtfunktrasse Diepholz–Bassum gekreuzt. Der Verlauf einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von jeweils 100 m wird nachrichtlich aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Flugsicherheit – Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzgebiets des militärischen Flughafens Diepholz. Der Einsatz von Kränen ist daher frühzeitig mit dem Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org), abzustimmen.

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher

Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover – unverzüglich gemeldet werden (§ 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. ist für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

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

Verkehrslärm – Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrswegen (*Bremer Straße* und *Heeder Dorfstraße*) beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber den Bau- lastträgern der Verkehrsanlagen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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

Teilaufhebung – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Heede Nr. 5 „An der Grawiede“ (1981) außer Kraft gesetzt.

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

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 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190) geändert worden ist.
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) geändert worden ist.

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt (gerundet)	Ca. 12.830 m ²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	10.310 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.350 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg	610 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	90 m ²
Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gehölz	350 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen: Pumpwerk	120 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt für § 13 a BauGB	Grundlage
27.08.2018	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
06.12.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
entfällt nach § 13a BauGB	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
01.02.2019-05.03.2019	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
23.01.2019-05.03.2019	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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

 Durchführung der
Planungen

Es geht um die baurechtliche Neuordnung eines bereits planungsrechtlich erschlossenen, jedoch bislang nicht bebauten Bereichs. innerstädtischen Bereichs. Der Stadt Diepholz ist das Entwicklungsinteresse eines privaten Eigentümers für die Fläche bekannt. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung baulicher Maßnahmen auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	gez. Planverfasser
Stadt Diepholz, den	gez. Bürgermeister
