

# Stadt Diepholz

Landkreis Diepholz



## Begründung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“

Verfahren nach §12 BauGB



Bildquelle: LGLN 2019

Unterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB  
sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Stand: 09-08-2019

Im Auftrag:



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

<b>Begründung .....</b>	<b>2</b>
1 Anlass und Ziel der Planung .....	2
2 Planungsgrundlagen .....	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange .....	7
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	9
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) .....	9
3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) .....	9
3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) .....	9
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	9
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	10
3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) .....	10
3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	12
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) .....	14
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	14
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) .....	14
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	15
3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	15
4 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	15
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick .....	16
5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen .....	16
6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....	18

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Eine Handwerksfirma aus dem Bereich Heizung- und Klimatechnik will ihren Betrieb am Standort modernisieren. Es soll für die nachfolgende Generation gerüstet sein. Für die Firmenübergabe an die nächste Generation ist neben einer Teilerweiterung von gewerblich genutzten Hallen auch der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Büroräumen, Ausstellungsraum und Besprechungsraum erforderlich.

#### Ziel

Ziel ist es, den seit langem ortsansässigen Betrieb zu halten. Die Stadt will den Betrieb stützen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beantragte Vorhaben schaffen. Eine Erweiterung am Standort ist dafür städtebaulich sinnvoll und zielführend.

#### Planerfordernis

Der Standort liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Erfordernis für eine kommunale Bauleitplanung ergibt sich somit aus dem vorgetragenen betrieblichen Interesse. Zur Umsetzung der baulichen Ziele wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt, der sowohl das bauliche Vorhaben wie auch die Freiflächnennutzungen konkret beschreibt.

Die Stadt Diepholz macht mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht umsetzbar sind, durch ihre Bauleitplanung mit Baurechten zu versehen. Die vom Antragsteller vorgelegte Planung ist darauf gerichtet, den Standort und die dort vorhandene betriebliche Nutzung sinnvoll städtebaulich zu ordnen und zu arrondieren.

## 2 Planungsgrundlagen

### Aufstellungs- beschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 10.09.2018 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz beschlossen.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis (2018) wurde fachlich empfohlen, den Plan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu verfassen. Dies wurde berücksichtigt (siehe auch Seite 5 dieser Begründung). Der Verwaltungsausschuss hat daher am 24.04.2019 beschlossen, im Plangebiet keine Angebotsplanung zuzulassen, sondern die Überbaubarkeit der Fläche nur für das präzise umrissene Projekt des Vorhabenträgers zu ermöglichen. Das Verfahren wurde von einem Angebotsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geändert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus drei Elementen (§ 12 BauGB):

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (des genauen Projektes). Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es sind nur solche Vorhaben im Rahmen der Festsetzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet hat.
- dem Durchführungsvertrag. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Projektes innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

### Lage und Größe / Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet liegt im Bereich von Lindloge, westlich der Ortslage Aschen. Das Vorhaben umfasst das Grundstück Nr. 61/26 der Flur 22, Gemarkung Aschen. Das Grundstück steht im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezieht sich auf dieses Grundstück sowie den östlich angrenzenden Erschließungsweg und ist insgesamt ca. 10.050m<sup>2</sup> groß.

Abb. 1 Lage des Vorhabengebietes im Stadtgebiet

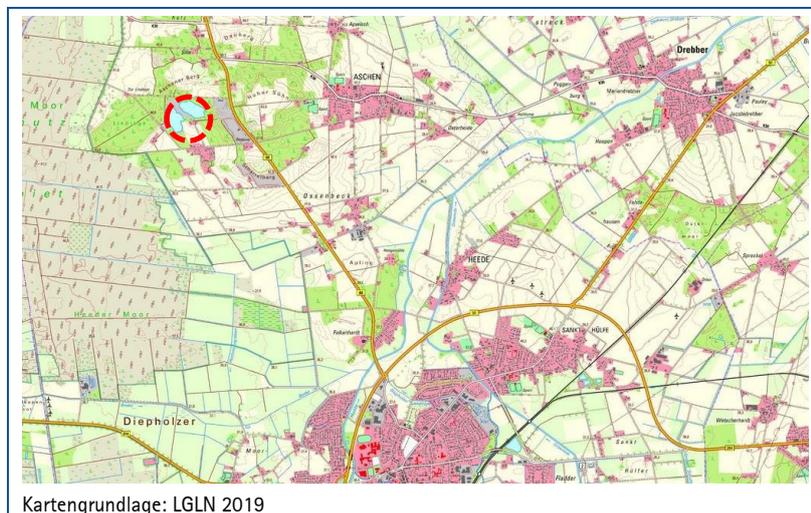
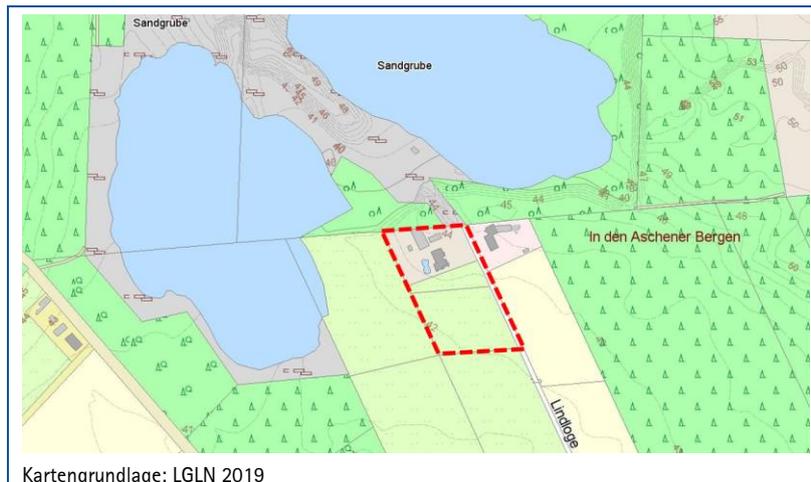


Abb. 2 Abgrenzung des Vorhabengebietes



Kartengrundlage: LGLN 2019

Zur Erschließung werden die Grundstücke 62/26 (Wegeparzelle: *In den Aschener Bergen*) und 59/26 (Wegeparzelle: *Lindloge*) genutzt.

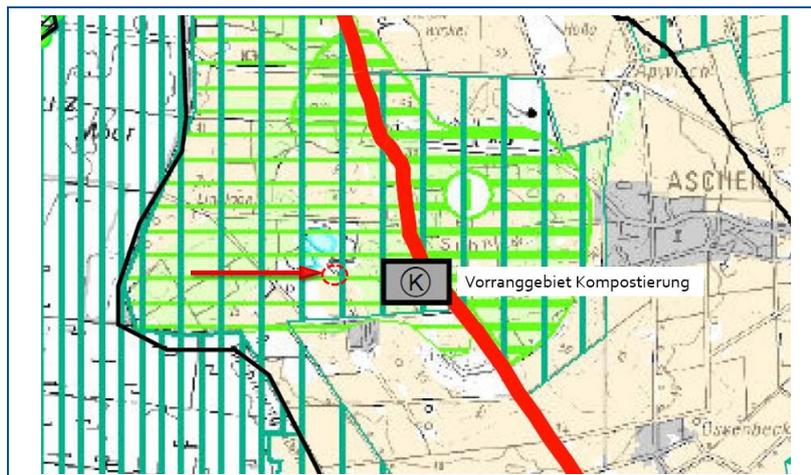
Land (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen<sup>1</sup> werden keine gegenteiligen Aussagen zum vorliegenden sehr feinteiligen Plangebiet und zur Bestandssicherung eines Betriebes am Standort getroffen.

Kreis (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz<sup>2</sup> weist für das Gebiet des Vorhabens nachfolgende Darstellungen auf.

Abb. 3 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz (wirksam 01.04.2019)



Das Vorhabengebiet liegt außerhalb des zentralen Siedlungsbereiches, innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft, innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung.

- ... außerhalb zentraler Siedlungsbereich... (Ziele des RROP Diepholz, zeichnerische Darstellung)

Der handwerkliche Betrieb liegt seit langem im Außenbereich. Beim geplanten Vorhaben steht die weitere Bestandssicherung des Betriebes im Vordergrund. Es handelt sich um eine geringfügige bauliche, betriebliche Ergänzung am vorhandenen Standort, die in der Maßstäblichkeit des Regionalen Raumordnungsprogrammes kein Gewicht entfaltet. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den grundsätzlich zu beachtenden Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes.

- ... Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ... (Grundsatz des RROP Diepholz, zeichnerische Darstellung)

Dem Vorhabenträger gehört das Grundstück. Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt dort nicht vor. Es handelt sich um Scherrasen.

1 Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO), vom 26. September 2017  
 2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2016, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 01.04.2019

- ... Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft... (Grundsatz des RROP Diepholz, zeichnerische Darstellung)

Das Grundstück des Vorhabenträgers ist auch aktuell in Nutzung. Der nun zur baulichen Nutzung anstehende Bereich ist Scherrasen und weist keine naturschutzfachlich wertvollen Bereiche auf. Der Grundsatz des Regionalen Raumordnungsprogrammes wird nicht nachteilig berührt.

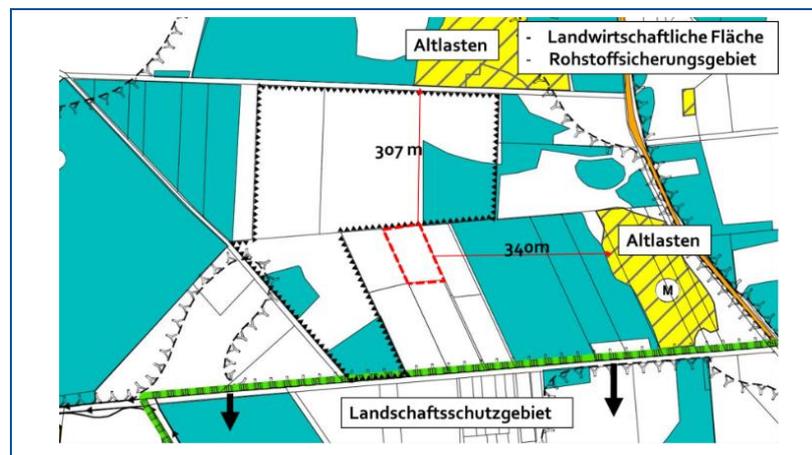
- ... Vorbehaltsgebiet Erholung... (Grundsatz des RROP Diepholz, zeichnerische Darstellung)

Das Grundstück des Vorhabenträgers ist in Nutzung und weist keine erholungsbezogenen wichtigen Bereiche auf. Der Grundsatz des Regionalen Raumordnungsprogrammes wird durch die Teilerweiterung einer betrieblichen Halle sowie eines Wohn- und Geschäftshauses nicht berührt.

Stadt (FNP)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

Abb. 4 Rechtskräftige Darstellung des FNP



Der Vorhabenbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (weiß). Nördlich angrenzend findet sich ein Abbauareal (gezackte Linie). Im weiteren Umgebungsbereich finden sich mehrere großflächige Waldbereiche (grün).

Sowohl der Bestand als auch die vorhandene Planung sind mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes vereinbar. Ein Anpassungserfordernis ergibt sich nicht. Die beabsichtigte Arrondierung des vorhandenen Standortes mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie mit einer Hallenerweiterung weist aufgrund ihrer relativ geringen Größe und der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes kein Handlungserfordernis auf:

- Dem vorhandenen Bestandsbetrieb wird nur eine bauliche Erweiterung (durch den Bau einer zusätzlichen Werkhalle sowie eines Wohn- und Geschäftshauses) ermöglicht, damit die nachfolgende Generation den Handwerksbetrieb fließend übernehmen und die entsprechende betriebliche Modernisierung umsetzen kann; der Betrieb braucht mehr Lagerkapazitäten; der Generationswechsel erfordert auch zusätzliche Büroräume, einen Ausstellungsraum, Besprechungsraum sowie ein zusätzliches Betriebsleiterwohnen.
- Für dieses Vorhaben gibt es anderenorts keine Alternativen. Eine vollständige Verlagerung des Betriebs z.B. in ein Gewerbegebiet ist dem Inhaber in Vorabschätzung des Aufwandes und der bereits am Standort vorhandenen Betriebsmittel nicht möglich.

Das Vorhaben ist somit kleinteilig genau beschrieben und definiert. Zugleich sichert die Stadt in einem begleitend zu erstellenden Durchführungsvertrag die genaue Umsetzung der dargelegten Vorhaben innerhalb einer kurzen Zeitspanne. Wird das Vorhaben nicht in dieser Weise verwirklicht, verfallen die Baurechte und entfalten keine dauerhafte Wirkung.

Die vorhandene Bebauung weist eine relativ geringe Größe auf und sie wird durch das genau festgelegte und beschriebene Vorhaben in moderatem Rahmen zur weiteren Betriebssicherung ergänzt. Dies erachtet die Stadt Diepholz im konkreten Fall als städtebaulich sinnvoll und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Mit diesem Vorgehen ist das Vorhaben mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar. Ein Anpassungserfordernis ergibt sich nicht.

Das Vorhaben liegt derzeit im unbepflanzten Außenbereich. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) aufgestellt, der Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Gültiges  
Baurecht

- „...Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 (1) verpflichtet (Durchführungsvertrag)...“ (§ 12 (1) Satz 1 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB stellt eine Sonderform des Bebauungsplanes dar. Ein Vorhabenträger unterbreitet der Gemeinde einen planerisch ausgearbeiteten Erschließungs- und Bebauungsvorschlag für sein Grundstück, den sog. „Vorhaben- und Erschließungsplan“. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart (Durchführungsvertrag), mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der unterschriebene, gültige Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

Der Vorhabenträger übernimmt auf Grund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten sowie in den vorhabenbezogenen B-Plan übernommenen Konzepts (Vorhaben- und Erschließungsplan) das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglichen Zeitraums und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen, insbesondere auch die städtebaulich erforderlichen Erschließungsanlagen herzustellen und zu finanzieren.

Die Regelungen des § 12 BauGB zielen darauf ab, ein Vorhaben zügig umzusetzen. Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nach den üblichen Verfahrensregeln von Bebauungsplänen nach § 8 ff. BauGB.

Mit diesem Vorgehen kann von der zuständigen Unterer Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligungen selbstständig entschieden werden, ob für das vorliegende klar umrissene Vorhaben eine Ausnahme im Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft erteilt werden kann.

- „... die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden...“ (§ 12 (2) BauGB)

Der Verwaltungsausschuss hat am 10.09.2018 über die Einleitung des Verfahrens zunächst nach § 8 BauGB beschlossen.

Beim Beschluss über die frühzeitige Beteiligung wird vorgelagert der Beschluss über die Verfahrensänderung von einem Angebotsbebauungsplan zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Der Verwaltungsausschuss hat die Verfahrensänderung am 24.04.2019 beschlossen.

- „... der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.“ (§ 12 (3) BauGB)

Das Vorhaben ist mit dem geplanten Bau weiterer gewerblicher Hallen sowie dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses am Standort definiert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) vorgesehen. Die städtebaulichen Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, Bauweise) entsprechen denen der aktuellen baulichen Nutzung.

- „... Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

Ein Durchführungsvertrag wird noch geschlossen, die Vorhaben sind benannt.

- „... einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden...“ (§ 12 (4) BauGB)

Es wurden keine außerhalb des Vorhabens liegenden Flächen einbezogen.

- „... ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde...“ (§ 12 (5) BauGB)

Dieses wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

- „... wird der Vorhaben und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben...“ (§12 (6) BauGB)

Dieses wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Auf dem Grundstück befindet sich im nördlichen Bereich der handwerkliche Betrieb mit einem Wohnhaus und gewerblich genutzten Nebengebäuden. Ein Großteil des Grundstücks besteht derzeit aus Scherrasen. Im direkten Umgebungsbereich grenzen westlich und südlich und südöstlich landwirtschaftliche Flächen an.

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



Luftbild: Quelle LGLN 2019

Westlich liegt eine weitere Wohnnutzung im Außenbereich. Es handelt sich hier um eine ehemalige Hofstelle. Weiter nördlich liegt eine Abbaufäche (Sandgrube). Die nächstgelegenen Hofstellen liegen westlich vom Vorhabengebiet in rd. 490 m Entfernung und südlich in rd. 350 m Entfernung.

#### Planung

Geplant ist die Errichtung einer weiteren gewerblichen Halle sowie der Neubau eines zusätzlichen Wohn- und Geschäftshauses mit Büroräumen, Ausstellungs- und Besprechungsräumen sowie einem Betriebsleiterwohnen für den handwerklichen Betrieb am Standort. Die verbleibenden Freiflächen des Grundstücks werden mit einer Streuobstwiese sowie einem Natur- und Bauerngarten so gestaltet, dass der Eingriff infolge der Baumaßnahme naturschutzfachlich ausgeglichen wird. Es erfolgt nach Westen zudem eine randliche Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen.

#### Standort- und Planungsalternativen

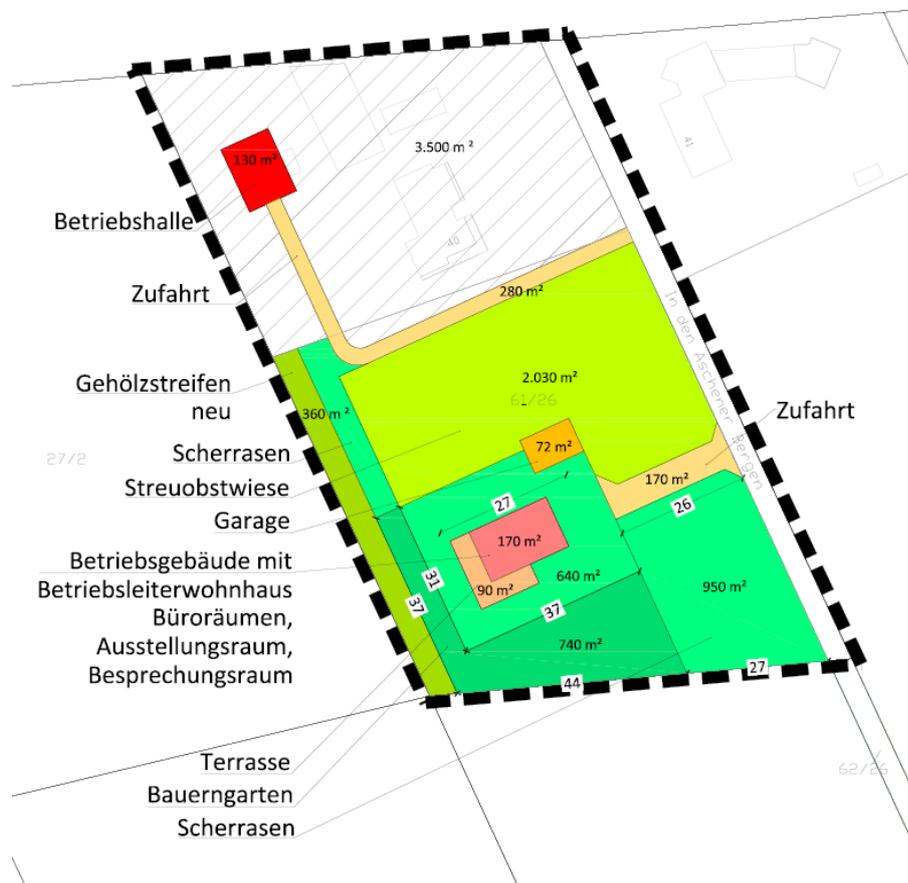
Für die zukünftige betriebliche Absicherung des Handwerksbetriebes (zweite Generation) ist es notwendig, eine unmittelbare räumliche Nähe zu den vorhandenen Betriebsteilen zu gewährleisten. Der notwendige und vom Vorhabenträger vorgetragene Flächenbedarf ergibt sich aus den betrieblichen Anforderungen, den personellen und funktionalen Abläufen des Betriebes. Es werden z.B. Reparaturfahrten rund um die Uhr vom Betrieb angeboten, womit die Nähe auch der zweiten Generation am Standort unentbehrlich ist. Das beantragte Vorhaben muss somit in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum bisherigen Betriebsstandort entwickelt werden. Standortalternativen sind nicht vorhanden. Eine vollständige Betriebsverlagerung ist für den Betrieb nicht leistbar. Ein Versagen von Entwicklungsmöglichkeiten wäre aufgrund der zuvor skizzierten Erfordernisse damit möglicherweise gleichbedeutend mit einem Verlust des mittelständischen Handwerksbetriebes in der Stadt Diepholz.

#### Vorhaben- und Erschließungsplan

Es liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor. Er sieht folgende Entwicklungen vor (siehe nachfolgende Übersicht). Neben einem neuen Wohn- und Geschäftshaus im Süden, ist im Norden ein weiteres betriebliches Gebäude (Halle) geplant. Diese soll ggf. durch eine separate Zufahrt erschlossen werden.

Die Anbindung erfolgt über die Straße *Lindloge* bzw. *In den Aschener Bergen*. Es sind private Zuwegungen. Die Erreichbarkeit sichern sich die Eigentümer des Weges gegenseitig über Grundbucheintragen. Somit ist die Erschließung sichergestellt.

Abb. 6 Vorhaben- und Erschließungsplan



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 vom Vorhaben im Wesentlichen berührt:

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

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

### 3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

#### ■ Immissionen

Immissionen /  
Landwirtschaft

Aus den in der Umgebung liegenden beiden landwirtschaftlichen Hofstellen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Bau einer Betriebshalle sowie eines neuen Wohn- und Geschäftshauses im Vorhabengebiet. Auch derzeit befindet sich am Standort ein Wohnhaus in Angliederung an den Handwerksbetrieb. Sonstige Wohnnutzungen liegen jedoch deutlich näher zu den bestehenden Höfen und bilden die zu berücksichtigenden Immissionseinwirkungspunkte für die weitere Entwicklungen der Höfe. Es werden daher keine besonderen Regelungen bezüglich des Geruchs- und Immissionsschutzes erforderlich. Die Belange finden Berücksichtigung.

Immissionen /  
Gewerbe

In rd. 68m Entfernung zum neu geplanten Wohn- und Geschäftshaus findet sich eine Wohnnutzung (ehemalige Hofstelle) im Außenbereich. Die Teilerweiterung des Hallenbaus des Handwerksbetriebes im rückwärtigen Grundstücksteil, sowie der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses verändern die dortige immissionsschutzrechtliche Situation nicht. Es bleibt sowohl für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie auch für die östlich gelegene Nachbarnutzung eine mischgebietstypische Nutzung. Verkehre könnten sich durch die Modernisierung des Betriebes und eine weitere positive Entwicklung im Rahmen eines Generationswechsels ggf. etwas erhöhen. Allerdings sind in keinem Fall Entwicklungen absehbar, die eine besondere Immissionsbetrachtung diesbezüglich erforderlich machen. Es entsteht kein neuer Beurteilungszusammenhang. Eine Vereinbarkeit beider Nutzungen ist weiterhin gegeben.

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

Diese Belange werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt und ergeben keine besonderen Abwägungserfordernisse.

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

Die Belange sind nicht berührt. Besondere Abwägungserfordernisse ergeben sich nicht.

### 3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

(§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden von der Planung nicht berührt.

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

Für die Planung ergeben sich nur begrenzte Anforderungen an die Baukultur. Die Planung berührt keine erhaltenswerten Ortsteile, Straßen oder Plätze von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung. Auch liegen in ihrem Geltungs- bzw. Wirkungsbereich keine größeren baulichen Anlagen oder historische Kulturlandschaftselemente, die allein oder im Zusammenhang mit anderen, das Ortsbild, die Straßengestalt oder das Landschaftsbild in besonderer Weise prägen.

Gleichwohl ist es für das Ziel der Stadt, einen intakten Außenbereich zu wahren, indem Mindestanforderungen an das bauliche Erscheinungsbild erfüllt werden. Hierzu zählt, dass auch und gerade im Außenbereich die Gebäudeansichten nicht durch starke Widersprüche zu den tradierten, grundlegenden Gebäudemerkmalen in der Region auffallen.

Der Vorhabenträger plant die Umsetzung eines Fachwerkhouses, in dem die Ausstellungs-, Besprechungs- und Büroräume sowie das Betriebsleiterwohnen untergebracht werden, so dass den Erfordernissen des Ortsbildes in hohem Maße Rechnung getragen wird.

Abb. 8 Skizze des geplanten Fachwerkhäuses (übermittelt von Architekturbüro Buch, 01.04.2019)



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

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

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (siehe dazu die Anlage zum Plan).

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

#### Tiere / Pflanzen

Es handelt sich im Wesentlichen um ein bebauten Grundstück im Außenbereich. Der nun zur Nutzung anstehende Grundstücksbereich besteht aus Scherrasen.

Nach Aussagen der Fachpläne kommt dem größten Teil des Vorhabengebietes keine hervorgehobene ökologische Funktion zu. Die vorhandenen Habitatstruktur in der freien Feldflur lässt keine Faunen-Vorkommen im Vorhabengebiet erwarten, die zu artenschutzrechtlichen Problematiken führen. Die auch bislang vorhandene private Grundstücksnutzung (Scherrasen) der Fläche bringt in der Brut- und Aufzuchtphase einschneidende Störungen für mögliche Bodenbrüter und würde Bruterfolge zu nichtemachen. Das Vorkommen etablierter lokaler Populationen von Bodenbrütern der Offenlandarten kann aufgrund der Nutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

#### Fläche

Mit der Planung werden rd. 970 m<sup>2</sup> Fläche erstmalig für Bebauung (Bauten und Zufahrt) in Anspruch genommen. Es werden ausschließlich in einem solchen Umfang Flächen in Anspruch genommen, die für die Umsetzung des Vorhabens und die Bestandssicherung des Betriebes erforderlich sind. Alternativen an anderer Stelle für das geplante Vorhaben bestehen nicht.

#### Boden

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes liegen keine Besonderheiten vor.

#### Wasser

Das Vorhaben nimmt keinen wesentlichen Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Vorhabengebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird auch bei einer Neubebauung weiter erhalten. Das Grundstück ist ausreichend groß, so dass weiterhin in den Gartenbereichen für die insgesamt rd. 900 m<sup>2</sup> Neuversiegelung in unmittelbarer Nähe ausreichend Versickerungsräume vorhanden sind.

Eine vorhandene private Teichanlage im nördlichen Vorhabengebiet wird nicht von der Planung berührt. Sie bleibt weiterhin bestehen.

#### Luft/Klima

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes liegen keine Besonderheiten vor.

## Landschaftsbild

Prägend für das Landschaftsbild sind die umgebenden Waldbereiche. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden mit der Planung nicht ausgelöst. Das Vorhaben liegt am Randbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG DH 00033) *Aschener und Heeder Moor und Hoher Sühn* (verordnet seit 1968).

• LSG DH 00033, Auszug aus der Verordnung von 1968 dort § 2 und § 3 –

§ 2 (1) In dem geschützten Gebiet sind Handlungen verboten, die geeignet sind, die Landschaft zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. (2) Verboten ist insbesondere: die Ruhe der Natur durch Lärm oder auf andere Weise zu stören / an anderen als den behördlich zugelassenen Plätzen zu zelten oder Wohnwagen aufzustellen / die Pflanzendecke abzubrennen oder sonst unbefugt Feuer anzumachen / Abfälle, Müll, Schutt oder Abraum aller Art an anderen als den hierfür zugelassenen Plätzen wegzuwerfen, abzulagern oder die Landschaft, vor allem die Gewässer, auf andere Weise zu verunreinigen / außerhalb der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze Kraftfahrzeuge und Anhänger zu fahren oder abzustellen / Kraftfahrzeuge zu waschen.. (3) In besonderen Fällen können Ausnahmen von diesen Verboten durch den Landkreis Grafschaft Diepholz als untere Naturschutzbehörde zugelassen werden. Eine solche Ausnahme kann unter Bedingungen und Auflagen zugelassen werden, die der Abwendung oder einem Ausgleich der in Absatz 1 genannten Verunstaltungen, Schädigungen oder Beeinträchtigungen dienen. h sonstigen Vorschriften erforderliche Genehmigung

§ 3 (1) Im Landschaftsschutzgebiet bedürfen der vorherigen Erlaubnis des Landkreises Grafschaft Diepholz als untere Naturschutzbehörde u) die Errichtung oder wesentliche äußere Veränderung von baulichen Anlagen aller Art und von Verkaufseinrichtungen, auch soweit für sie keine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist; / das Anbringen von Werbeeinrichtungen, Tafeln oder Inschriften, soweit sie sich nicht auf den Landschaftsschutz oder den Verkehr beziehen oder als Ortshinweise dienen / die Anlage von Lager- und Dauerzeltplätzen / die Anlage von Müll- und Schuttabladeplätzen sowie von Abraumhalden / der Bau von ortsfesten Draht- und Rohrleitungen / die Veränderung oder Beseitigung von Hecken, Bäumen oder Gehölzen außerhalb des Waldes, von Tümpeln oder Teichen oder landschaftlich oder erdgeschichtlich bemerkenswerten Erscheinungen, z. B. Findlingen oder Felsblöcken / die Entnahme von Bodenbestandteilen, das Aufschütten oder Einbringen von Stoffen aller Art oder sonstige Veränderungen der Bodengestalt / die Umwandlung von Wald in Nutzflächen anderer Art und die Durchführung von Maßnahmen, die nicht den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Forstwirtschaft entsprechen / die Beseitigung von Heiden und Trockenrasen sowie von nicht kultivierten Mooren.

(2) Die Erlaubnis darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben geeignet ist, eine der in 2 Abs. 1 genannten Verunstaltungen, Schädigungen oder Beeinträchtigungen hervorzurufen. Sie kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, die der Abwendung oder dem Ausgleich dieser Auswirkungen dienen.

Die oben benannten Verbotstatbestände im Landschaftsschutzgebiet sind mit dem beantragten Vorhaben nicht berührt. Eine Erlaubnis wäre insoweit möglich und das Vorhaben baurechtlich zulässig.

Das Vorhabengebiet selbst erfüllt zudem mit dem vorhandenen Handwerksbetrieb und den angeschlossenen größeren Rasenflächen keine besonderen Aufgaben für das Landschaftsbild oder der örtlichen Naherholung für die Öffentlichkeit.

## Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Die **Vermeidung** eines Eingriffes nach Naturschutzrecht ist im Vorfeld durch die Standortwahl des neu zu bauenden Wohn- und Geschäftshauses erfolgt. Naturschutzfachlich wertvolle Flächen werden nicht in Anspruch genommen, sondern es wird der vorhandene Scherrasen genutzt. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nach Ansicht der Stadt mit dem Ziel einer Bestandssicherung am Standort nicht möglich und nicht sinnvoll.

Eine **Minimierung** des Eingriffes wird durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Der Versiegelungsgrad wird auf die notwendigen Flächen für das Wohn und Geschäftshaus sowie die Teilerweiterung des Betriebes beschränkt.
- Alle vorhandenen wertvollen randlichen Strukturen im westlichen Randbereich des Grundstücks werden erhalten.
- Es werden randlich neue zusätzliche Anpflanzungen entwickelt.
- Es wird eine große Obstwiese mit alten Obstsorten neu geschaffen.

Mit der Minimierung wird ein vollständiger **Ausgleich** des zu erwartenden Eingriffes erreicht. Die Sicherung der Maßnahmen wird durch den Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt.

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

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Vorhabengebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

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

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen durch die Planaufstellung auf den Menschen ergeben sich nicht. Im Vorhabengebiet ist eine Wohnnutzung des Handwerksbetriebes seit langem vorhanden.

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

Ein allgemeiner Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden ist in den Plan aufgenommen.

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

Die Festsetzung eines Mischgebietes lässt keine besonders zu berücksichtigenden Emissionen erwarten. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch das entsprechende Fachrecht weiterhin sichergestellt.

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

Mit dem Vorhaben werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass das neue Wohn- und Geschäftshaus im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entspricht. Es werden keine Festlegungen oder Anforderungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Dem Belang einer Nutzung erneuerbarer Energien sowie dem Belang einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wird damit entsprochen.

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

Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.

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

Das Vorhabengebiet 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.

#### ■ Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)

Es werden mit der Planung keine Vorhaben zugelassen, für die schwere Auswirkungen oder Katastrophen zu erwarten sind.

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

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

Das Vorhaben dient in hohem Maße wirtschaftlichen Belangen. Gesichert wird ein vorhandener handwerklicher Betrieb an seinem bisherigen Standort.

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

Es handelt sich um private Grundstücksflächen. Die Belange der Landwirtschaft werden nicht berührt.

## Forstwirtschaft

Alle forstwirtschaftlichen Flächen im Umfeld befinden sich in weitem Abstand zum Vorhaben. Forstwirtschaftliche Belange werden nicht nachteilig beeinträchtigt.

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

Die Planung dient in hohem Maße dem Erhalt von Arbeitsplätzen im Handwerk.

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

Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht. Der Standort ist an alle wesentlichen Einrichtungen angeschlossen.

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

## Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung im Vorhabengebiet kann durch die Anbindung an den Gebäudebestand und die Ausweitung des vorhandenen Leitungsnetzes sichergestellt werden:

- Die **Wasserversorgung** erfolgt durch das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV. Mit Schreiben vom 31.07.2019 teilen die Stadtwerke Huntetal mit, dass im geplanten Bau Feld Versorgungsleitungen der Stadtwerke EBV Huntetal GmbH liegen. Im Zuge der Gebäudeerweiterungen müssen die Versorgungsleitungen verlegt werden. Hierzu soll der Grundstückseigentümer ein Änderungsformular zu den Hausanschlüssen bei den Stadtwerken einreichen.
- Die **Stromversorgung** erfolgt durch die Stadtwerke Diepholz.
- Die **Gasversorgung** erfolgt durch die Stadtwerke Diepholz.
- Die **Müllentsorgung** erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Diepholz.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt über den öffentlichen Schmutzwasserkanal.
- Das anfallende, unbelastete **Oberflächenwasser** wird auf den umgebenen Freiflächen versickert.

## Brandschutz

Mit Schreiben vom 04.07.2019 teilt der Landkreis Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Brandschutz mit, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken bestehen, wenn folgende Punkte erfüllt werden:

- Der Löschwasserbedarf im Planungsgebiet beträgt nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt 405, des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e. V. 1.600 l pro Minute je Löschwasserbereich.
- Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt.
- Die o.g. Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.
- Sollte ein Löschwasserbrunnen erforderlich werden, so ist die DIN 14220 zu berücksichtigen bzw. anzuwenden.
- Die Zuwegung muss für Fahrzeuge mit bis zu 16 t Gesamtmasse geeignet sein.

Die Anforderungen werden im Ausbau berücksichtigt. Mit Schreiben vom 31.07.2019 teilen die Stadtwerke Huntetal mit, dass im Umkreis von 300m nur ein Unterflurhydrant (UFH) mit max. 24m<sup>3</sup>/h Kapazität zur Verfügung steht (Grundschutz). Die rechnerische Kapazität des bestehenden Unterflurhydranten liegt bei max. 400 Liter/Minute. Die vorhandene Versorgungsleitung mit der Dimension DN100 könne nicht erweitert werden. Die gewünschte Löschentnahmemenge von 1.600 Liter/Minute kann von den Stadtwerken nicht aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Aus diesem Grund sind bei der Umsetzung der Planung andere Löschwasserquellen vorzusehen. Neben der Errichtung eines separaten Löschwasserbrunnens bietet sich jedoch die Entnahme aus dem nicht weit entfernten Baggersee (weniger als 100 m Entfernung) an.

## Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Verdachtsflächen vorhanden. Sollten bei 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 benachrichtigen.

#### Kampfmittel

Aus der Umgebung und im Vorhabengebiet 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 18.06.2019 teilt der LGLN Regionaldirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass für das Vorhabengebiet 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 15 Wochen ab Antragstellung. Entsprechend wird eine rechtzeitige Antragsstellung empfohlen.

Da die Stadt nicht selbst Eigentümerin der Fläche ist, werden die benannten Hinweise dem Eigentümer zur Kenntnis gegeben. Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird die Durchführung im vorliegenden Planfall empfohlen und ist durch die jeweiligen Vorhabenträger im Vorfeld von Bauvorhaben zu prüfen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltslasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

#### Bergwerkseigentum

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Ossenbeck. Der vorfindliche Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Aufgrund der Großflächigkeit des Gebietes werden die Belange des aktuellen Rechtsinhabers (Vermilion Energy German GmbH & Co.KG) nicht berührt. Die Laufzeit der Berechtigung endet am 31.10.2020.

#### Rohstoffvorkommen

Das Vorhabengebiet liegt am Rande der Lagerstätte 2. Ordnung (Sandvorkommen von volkswirtschaftlicher Bedeutung). Raumbedeutsame Planungen in diesem Gebiet sollen mit dem LBEG abgestimmt werden. Der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses am bestehenden Standort eines handwerklichen Betriebes auf eigener Fläche ist nicht als raumbedeutsam einzustufen. Der Abbau der weiter nördlich liegenden Rohstoffflächen (zwei vorhandene Sandgruben) wird durch das Vorhaben nicht behindert.

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

Das vorhandene Betriebsgrundstück ist durch einen privaten Weg erschlossen. Er befindet sich im Besitz zweier unterschiedlicher Eigentümer. Eine grundbuchliche Eintragung sichert das Wegerecht für das Vorhabengrundstück, weiterhin für das benachbarte Grundstück Hausnummer 41 sowie für die Erreichbarkeit der weiter nördlich gelegenen Waldflächen und Sandabbaugebiete.

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

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

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

Es handelt sich um ein bauliches, klar abgegrenztes Vorhaben zur Stützung einer betrieblichen Entwicklung am vorhandenen Standort. Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt (Einzelhandelsgutachten 2016, STEP 2013) stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

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

Sowohl im Vorhabengebiet als auch in der Nähe finden sich keine Überschwemmungsgebiete.

Die Erreichbarkeit der weiter nördlichen liegenden wassergefüllten Sandgruben bleibt weiterhin bestehen.

Oberflächen-  
entwässerung

Mit Schreiben vom 04.07.2019 teilt der Landkreis Diepholz, Fachdienst Umwelt und Straße – UWB mit, dass der vorgesehenen Ausweisung von Mischgebietsflächen zwar keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen, jedoch in wasserrechtlicher Hinsicht auf Folgendes hingewiesen wird:

Die Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung auf gewerblich genutzten Flächen bedarf vom Grundsatz her der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 WHG, welche bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Diepholz unter Beachtung der maßgebenden technischen Regelwerke (für alle Arten der Versickerung ist dies das DWA- A 138), zu beantragen ist.

Dies gilt auch für die vorgesehene Versickerung von Oberflächenwasser. Im Wasserrecht existiert ausdrücklich nur für „Wohngrundstücke“ mit dem § 86 (1) NWG eine Regelung zu „erlaubnisfreien Benutzungen“ im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung. Grundstücke, die nicht nur als Wohngrundstücke genutzt werden und Mischgebietsflächen fallen nicht unter die Regelungen des § 86 (1) NWG. Es ist daher erforderlich, dass der Vorhabenträger für die Niederschlagswasserbeseitigung der bereits bebauten und für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen bei der UWB die entsprechenden Nachweise für die regelkonforme Art und Weise der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zur fachlichen Prüfung und wasserrechtlichen Beurteilung einreicht.

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

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

## 4 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Auf Basis des vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur die mindestens erforderlichen Regelungen nach der Baunutzungsverordnung bzw. dem Baugesetzbuch getroffen.

Abb. 9 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Überblick



## 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

### Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein **Mischgebiet** (§ 6 BauNVO). Es wird gegliedert;

- Im bezeichneten Bereich 1 des Vorhabengebietes ist die Umsetzung der betrieblichen Hallenbauten zulässig (Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 (2) Nr. 4 BauNVO).
- Im bezeichneten Bereich 2 des Vorhabengebietes (südlich) ist die Umsetzung des erforderlichen Wohn- und Geschäftshauses (Wohngebäude (§ 6 (2) Nr. 1 BauNVO) / § 6 (2) Nr. 2 BauNVO) zulässig. Alle sonst zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO (Einzelhandelnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen.
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nach § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO sind nur solche Vorhaben gemäß § 12 BauGB zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Mit diesen Festsetzungen wird dem beantragten Vorhaben Rechnung getragen.

### Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird die bauliche Dichte und die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt. Der flächenmäßige Anteil des gesamten Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25 bestimmt. Eine Überschreitung für Nebenanlagen ist bis zu 50 % möglich (maximal GRZ 37,5).

### Bauweise / Baugrenzen

Es wird eine **offene Bauweise (o)** zugelassen. Es ist maximal eine **eingeschossige Bebauung (I)** zulässig. Die Lage der zulässigen Baukörper wird über **Baugrenzen** geregelt. Sie orientieren sich am vorgelegten Vorhabenplan.

### Private Grünflächen

Durch die Festsetzung von **privaten Grünflächen** wird die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen im Grundstücksbereich sichergestellt:

- Als Minimierungsmaßnahme des Eingriffs erfolgt die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes (Baumreihe am westlichen Rand des Grundstücks).
- Als Ausgleichsmaßnahme wird im südlichen Bereich des Grundstücks ein Naturgarten angelegt.
- Als Ausgleichsmaßnahme wird am westlichen Plangebietsrand ein Pflanzgebot für eine Baum-Strauchhecke ausgesprochen, wobei im Wesentlichen standortgerechte Eichen, Buchen und Birken zu pflanzen sind.

### Fläche für Maßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme wird im mittleren Bereich des Grundstücks eine größere Fläche für **Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt. Hier ist eine Streuobstwiese mit alten Obstsorten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 (1a) BauGB).

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### Nr. 1 Zulässige Nutzungen

Festgesetzt wird ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Im bezeichneten Bereich 1 des Vorhabengebietes sind zulässig:

- Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Wohngebäude (§ 6 (2) Nr. 1 BauNVO).

Im bezeichneten Bereich 2 des Vorhabengebietes sind zulässig:

- Wohngebäude (§ 6 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 (2) Nr. 2 BauNVO)

Alle sonstigen zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und § 1 (6) BauNVO).

## Nr. 2 Zulässige Vorhaben

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig (§ 9 (2) BauGB), zu denen sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 (1) BauGB i. V. m. § 12 (3) BauGB).

## Nr. 3 Erhaltungsgebot

Der als zu erhaltend festgesetzte Gehölzstreifen am westlichen Plangebietsrand ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

## Nr. 4 Pflanzgebot

In dem im Plan bezeichneten Bereich zur Anpflanzung einer Strauch-Baum Hecke ist eine standortgerechte Gehölzstruktur – aus Eichen, Buchen, Birken – zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

## Nr. 5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der im Plan bezeichneten Fläche ist fachgerecht eine Streuobstwiese mit alten Obstsorten anzupflanzen. Zulässig sind ausschließlich Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbisschutz zu versehen. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 x 8 m zu pflanzen. Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland (Mähwiese mit 1-2 Mähterminen pro Jahr oder Beweidung) zu nutzen. Sie ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

## 5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

### Nachrichtliche Übernahmen

**Landschaftsschutzgebietes (LSG)** - Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG DH 00033 „Aschener- und Heeder Moor und Hoher Sühn. Die Auflagen der Landschaftsschutzgebietsverordnung von 1968 sind zu beachten.

**Erlaubnisfeld** – Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Ossenbeck. Der Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Die Erlaubnis gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes (Erlaubnisfeld) Bodenschätze aufzusuchen. Das Erlaubnisfeld ist über Tage flächenmäßig begrenzt und erstreckt sich bis in die „ewige Teufe“, also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt. Aktueller Rechtsinhaber ist die Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG. Die Laufzeit der Berechtigung geht bis 31.10.2020.

### 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. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und

Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

**Altlasten** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweis auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

**Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

## Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist.

## 6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

 Städtebauliche  
Übersichtsdaten

Größe des Vorhabengebiets (gerundet)	ca. 10.050 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	4.520 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bestand-Straße Lindloge)	560 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt)	170 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche – Pflanzershalt	410 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche – Pflanzgebot	360 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche – Naturgarten	740 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche – Scherrasen	1.260 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung – Streuobstwiese	2.030 m <sup>2</sup>

 Zeitlicher  
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
10.09.2018	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
24.04.2019	Verfahrensänderung in vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VA)	§ 2 (1) BauGB
12.06.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Bürgerversammlung	§ 3 (1) BauGB
27.05.–05.07.2019	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss (Rat)	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält die Planzeichnung. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt. Des Weiteren gelten die Regelungen des Durchführungsvertrages.

**Im Auftrag ausgearbeitet von:**

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg, den .....

Unterschrift

Stadt Diepholz, den

Unterschrift

-----