

Stadt Diepholz

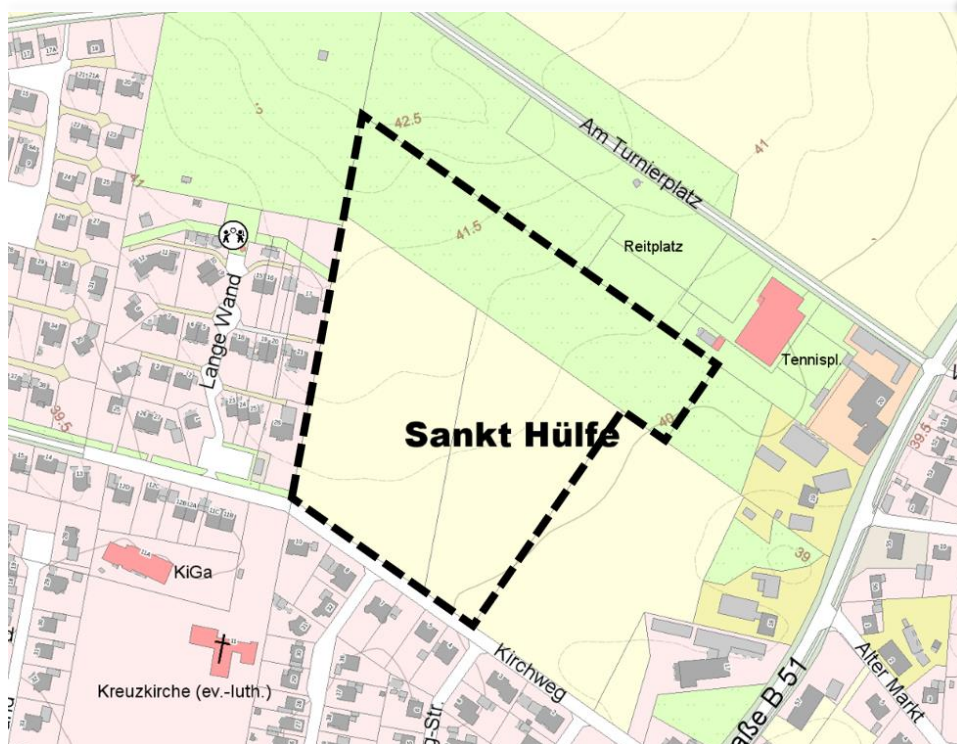
Landkreis Diepholz



Begründung

Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur
85. Änderung des Flächennutzungsplans



Bildquelle: Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2020

Unterlage für den Satzungsbeschluss

Stand: 05/2021

Im Auftrag:



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

A	Begründung.....	2
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	7
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	8
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	12
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	12
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	13
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	14
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	16
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	16
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	22
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	25
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	27
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	29
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	29
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	31
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	31
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	31
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	34
5	Örtliche Bauvorschriften.....	36
5.1	Begründung.....	36
5.2	Örtliche Bauvorschriften im Überblick	41
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	42
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	43
B	Zusammenfassende Erklärung.....	45

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im nördlichen Diepholzer Stadtgebiet soll, in Angliederung an die bestehenden Siedlungsstrukturen der Wohngebiete „Lange Wand“, ein weiteres Wohngebiet planungsrechtlich erschlossen werden. Um der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken zu begegnen, ist es planerisches Ziel der Stadt, neue Bauplätze für die ortstypische, kleinteilige Bebauung zu schaffen. Das heute noch landwirtschaftlich genutzte Areal soll dafür als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dabei sollen auch, wie schon im benachbarten Wohngebiet „Lange Wand“, Aspekte der Nachhaltigkeit, des Klimaschutzes und der Ökologie Berücksichtigung finden.

Es ist vorgesehen, den mit der Planung ermöglichten Eingriff unmittelbar nördlich angrenzend auszugleichen bzw. zu ersetzen. Hierzu soll gebietsnah ein Grünareal entwickelt werden, das in Anknüpfung an die westlich bestehende Streuobstwiese neben naturschutzfachlichen Wertigkeiten auch Freiraum- und Naherholungsqualitäten für die zukünftigen Anwohner entfaltet.

Ziel

Ziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA), das sich an die bestehenden Wohnbaulagen der *Langen Wand* und des *Kirchwegs* anschließt. Für die Erschließung wird ein Anbindungspunkt gegenüber der Straße *An der Kreuzkirche* vorgesehen. Es soll ein interner Straßenring ausgebildet werden, der alle Baugrundstücke erschließt. Weitere Festsetzungen dienen den Belangen der Oberflächenentwässerung und der Grünordnung in Form öffentlicher und privater Grünflächen. Die zulässige Bebauung ist an den umliegenden Wohngebieten zu orientieren und soll so eine eher kleinteilige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen. Die nördlich des Plangebiets vorgesehene Kompensationsfläche soll auch planungsrechtlich gesichert und daher mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Planerfordernis

Das Plangebiet zählt derzeit zum planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da auch im geltenden Flächennutzungsplan keine Wohnbaufläche, sondern landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, ist ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Aufstellung des Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“ im Parallelverfahren mit der 85. Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 11.03.2019 beschlossen.

Lage und Größe

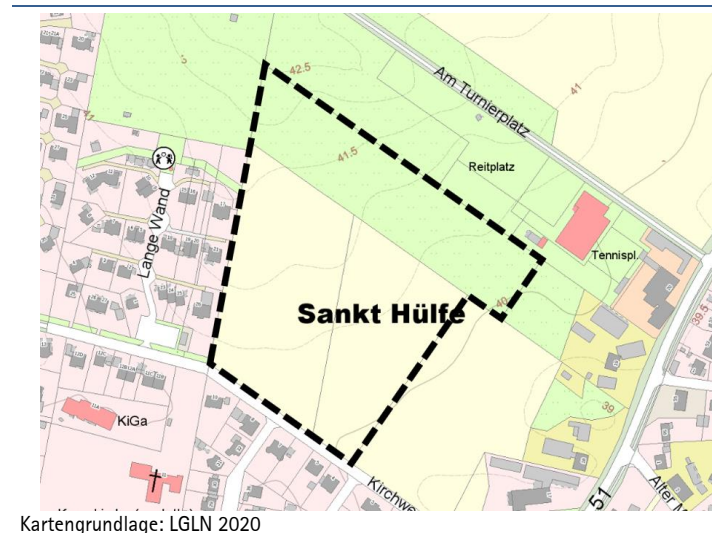
Das Plangebiet liegt im Norden des Diepholzer Stadtgebiets, nördlich an den *Kirchweg* angrenzend. Im Westen schließt das Wohngebiet um die Straße *Lange Wand* an. Nordöstlich befinden sich eine Reitsportanlage sowie mehrere Tennisplätze, die über die Straße *Am Turnierplatz* erschlossen werden. In rund 200 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Nordumgehung der Stadt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 51.700 m².

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich begrenzt sich wie folgt:

- Im Norden entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 24/8 (Flur 2, Gemarkung St. Hülfe),
- im Osten entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 25/2 und 34/8 (Flur 2, Gemarkung St. Hülfe),
- im Süden entlang der nördlichen Grenze der Straßenparzelle des *Kirchwegs*, Flurstück 48 (Flur 2, Gemarkung St. Hülfe),
- im Westen entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 98/38, 99/17, 99/18, 99/19, 99/15, 99/25, 99/13 und 99/14 (Flur 2, Gemarkung Heede).

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 2, Gemarkung St. Hülfe umfasst:

25/3, 34/7, 34/9.

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

Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**¹ bestimmt, dass Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet wird. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Dies wird mit der vorliegenden Planung, die sich unmittelbar an den Siedlungsbereich der Stadt anschließt, berücksichtigt.

Kreis (RRÖP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Diepholz**² weist die Stadt Diepholz als Mittelzentrum aus. Sie ist Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Abb. 2 Auszug aus dem RRÖP des Landkreises Diepholz (2016)



Es werden keine spezifischen, räumlichen Aussagen zum Plangebiet getroffen. Die Fläche liegt innerhalb des ausgewiesenen zentralen Siedlungsgebiets.

Mit Schreiben vom 07.12.2020 weist der Landkreis auf die Ziele und Grundsätze des RRÖP (2016) bezüglich des Abstands von WEA hin und bittet um Berücksichtigung.

Nördlich zum Plangebiet (Bereich Königstraße) finden sich drei Windenergieanlagen mit je 500 kW Nennleistung, die 1996 privilegiert errichtet worden sind. Sie weisen Gesamthöhen von etwa 85 m auf. Der Schallleistungspegel ist (gemäß vorliegender Schallberechnung) mit 100 dB anzusetzen.

Im RRÖP 2016 heißt es

- Zum Schutz der Bevölkerung ist zwischen Wohnbebauung und raumbedeutsamen Windenergieanlagen ein Abstand von mindestens 500 m einzuhalten (Ziel der Raumordnung, 4.2.1 Windenergie, 03, Satz 2).

Die Stadt Diepholz hat aktuell mit der 83. Änderung des FNP auf Basis einer gesamtstädtischen Standortanalyse geeignete raumbedeutsame Standorte für die Windenergie gesichert und substantiell Raum geschaffen. Der Bereich der drei vorhandenen Windenergieanlagen gehört nicht zu diesen gewählten und abgestimmten Standorten.

Bestehende Windenergieanlagen sind nach der Definition in der Begründung des RRÖP (Begründung zu Ziffer 03 Satz 5 und 6, S. 150) als raumbedeutsam anzunehmen, wenn zwei oder mehr Anlagen von mehr als 100 m Höhe zusammenstehen. Auch dies trifft auf die drei Anlagen mit einer Gesamthöhe von jeweils 85 m nicht zu. Die bestehenden Windenergieanlagen sind damit

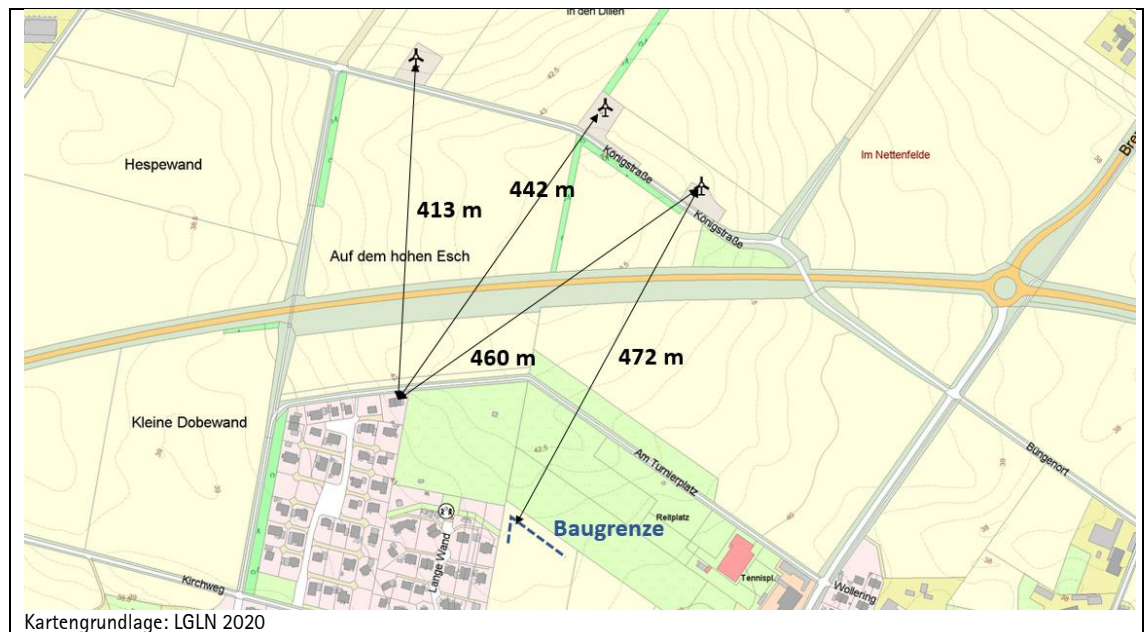
¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

² Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2016 / erneute Bekanntmachung vom 01.04.2019

entsprechend den Vorgaben des RROP nicht als raumbedeutsame Windenergieanlagen im Sinne des RROP zu bewerten.

Die Berücksichtigung des raumordnerischen Abstandszieles von mindestens 500 m zur Wohnbebauung erfolgt in allen aktuell von der Stadt abgewogenen und auch zukünftig gesicherten Windanlagenstandorten (Konzentrationszonen). Im vorliegenden Planfall muss diese Abstandsvorgabe jedoch aufgrund der nach RROP fehlenden Raumwirksamkeit der Anlagen keine Anwendung finden. Bereits heute liegt das Wohngebiet Lange Wand II mit einem Mindestabstand der dortigen Baumöglichkeiten von 413 m deutlich näher an den WEA, als es das raumordnerische Ziel für raumbedeutsame Standorte vorgibt. Das Plangebiet Lange Wand III rückt am nächstgelegenen Punkt bis auf etwa 472 m an die nächstgelegene Windenergieanlage heran.

Abb. 3 Abstände zu den nördlich gelegenen Windenergieanlagen



Die Stadt Diepholz weist über eine Lärmberechnung nach, dass nur in einem Teilbereich im Norden des Plangebiets die nächtlichen Orientierungswerte (worst case szenario) geringfügig überschritten werden (siehe hierzu Kapitel 3.1). Im Bebauungsplan festgesetzte Schutzmaßnahmen stellen eine Vereinbarkeit mit den Planzielen eines Wohngebietes jedoch sicher. Auch hinsichtlich der Lage im Raum sind die WEA im Norden zum geplanten Wohngebiet angeordnet, so dass hier bezüglich der Hauptwindrichtungen (bei vorherrschenden Westwinden eher schallabgewandte Seite) und auch der Raumwirkungen (kein Schattenwurf) zu erwarten ist. Die Stadt Diepholz erkennt für die nächstgelegenen WEA keine Raumbedeutsamkeit und sieht damit keinen Verstoß gegen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

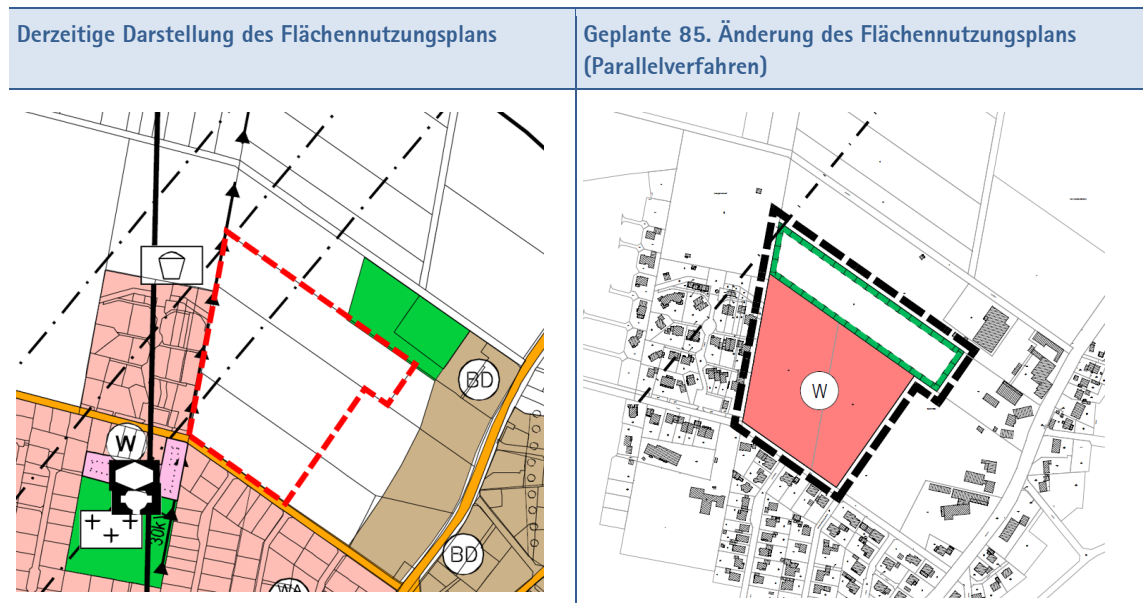
Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen. Die Lage des Plangebiets innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets zeigt, dass dieser Bereich in der Entwicklungsperspektive der Stadt als Baufläche und Entwicklungsbereich vorgesehen ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 10 wird diese Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet. Die Vorgaben der Raumordnung finden in der Planung Berücksichtigung.

Stadt (FNP)

Der derzeit gültige **Flächennutzungsplan (2010) der Stadt (FNP)** stellt das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Im Nordwesten tangiert der Verlauf einer Richtfunktrasse das Plangebiet, das deshalb zu Teilen innerhalb des Schutzstreifens liegt. Am westlichen Gebietsrand ist der Verlauf einer 30 kV-Leitung verzeichnet.

Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird diese Darstellung durch die 85. Änderung des FNP geändert. Zukünftig soll Wohnbaufläche im Süden und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden dargestellt werden.

Abb. 4 Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans und geplante 85. Änderung des FNP

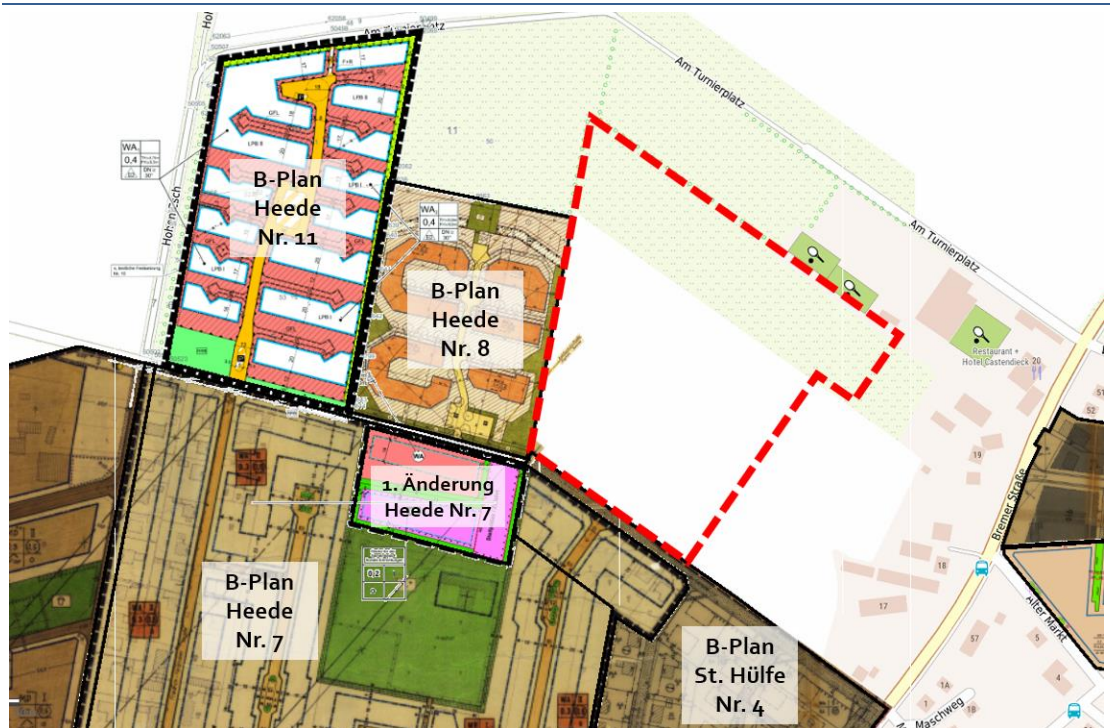


Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Baurecht durch einen Bebauungsplan. Die westlich und südlich angrenzenden Siedlungsflächen sind durch mehrere Pläne planungsrechtlich gesichert. Folgende Bebauungspläne bestehen im Umfeld des Plangebiets:

- Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 4 „Wilhelm-Wiechering-Str. (St. Hülfe)“ (1967)
- Bebauungsplan Heede Nr. 7 „An der Kirche (Heede)“ (1984) mit 1. Änderung (2006)
- Bebauungsplan Heede Nr. 8 „Modellvorhaben Heede (Heede)“ (1994)
- Bebauungsplan Heede Nr. 11 „Lange Wand 2 (Heede)“ (2015)

Abb. 5 Bebauungspläne im Umfeld des Plangebiets



Quelle: gewob des Landkreises Diepholz

Die Bebauungspläne „Wilhelm-Wiechering-Str.“ und „An der Kirche“ sichern die südlich des Gebiets gelegenen Wohngebiete sowie die südwestlich des Plangebiets befindliche Kirche, den Friedhof sowie die Kindertageseinrichtung.

Der westlich angrenzende Bebauungsplan Heede Nr. 8 „Modellvorhaben“ aus dem Jahr 1994 wurde mit dem Ziel aufgestellt, „eine Siedlung entstehen zu lassen, in der neben kosten- und flächensparenden Ansätzen im Besonderen ökologische Aspekte umgesetzt werden sollen“³. Hierbei fanden Aspekte wie die Minimierung der versiegelten Fläche, Maßnahmen zur Energieeinsparung, der nachhaltige Umgang mit Oberflächenwasser und auch die interne Durchgrünung des Gebiets Berücksichtigung. Auf einer nahe des *Kirchwegs* gelegenen Fläche wurde ein Blockheizkraftwerk (BHKW) für die Versorgung des Gebiets mit Wärme und Strom vorgesehen. Nördlich an das Areal angrenzend entstand eine Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese. Hier liegen auch gemeinschaftlich genutzte Grün- und Freiflächen sowie ein Spielplatz.

Mit dem Bebauungsplan Heede Nr. 11 „Lange Wand II“ (2015) wurde die Wohnbauentwicklung nördlich des *Kirchwegs* weiter fortgeführt. In Verlängerung der *Friedrich-Fangmeier-Straße* entstand ein Wohngebiet, das inzwischen vollständig mit Einzel- und z. T. auch Doppelhäusern bebaut wurde.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand im Ortsteil St. Hülfe. Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind planungsrechtlich als Wohngebiete gesichert und in langjähriger, wohnbaulicher Nutzung. Nordöstlich ist eine Reitsport- und Tennisanlage gelegen. Das überplante Areal selbst stellt sich aktuell als landwirtschaftlich genutzt dar und wird als Ackerfläche, sowie als Intensivgrünland und als Weidefläche bewirtschaftet.

Planung

Es ist vorgesehen, östlich angrenzend an die Baugebiete „Lange Wand I“ und „Lange Wand II“ ein weiteres Wohngebiet planungsrechtlich zu entwickeln. Es werden Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, die hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung das Entstehen kleinteiliger Wohnbauvorhaben (Einfamilien- und Doppelhäuser) zulassen. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus die erforderlichen Erschließungsstraßen fest. Für die Oberflächenentwässerung wird eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Randlich sichern private Grünflächen die Einfassung des Plangebiets mit Strauchpflanzungen. Im Norden, auf einer rund 17.660 m² großen Fläche, soll als Ausgleichsmaßnahme eine Streuobstwiese entstehen. Der Bereich wird ebenfalls mit in den Bebauungsplan aufgenommen und als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft gesichert.

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. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

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

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

Die Planung setzt allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Es ist sicherzustellen, dass für die zukünftigen Bewohner und Nutzer des Gebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Allgemeine Wohngebiete sind dabei als besonders schützenswerte Nutzungen anzusehen.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen mit der Nordumgehung (B 51 / B 214) der Stadt, Windkraftanlagen, einer Schank- und Speisewirtschaft sowie der Tennis- und Reitsportanlage Lärmquellen, die sich potentiell auf das Plangebiet auswirken können. Des Weiteren können in der landwirtschaftlich geprägten Ortsrandlage Beeinträchtigungen aufgrund von Gerüchen, insbesondere aus der Tierhaltung, nicht ausgeschlossen werden. Die Stadt hat daher Fachgutachten erstellen lassen, um die bestehenden Einwirkungen auf das Plangebiet und deren Erheblichkeit zu ermitteln.

Im Umfeld des Plangebiet finden sich mehrere Nutzungen und Emissionsquellen, die erhebliche Lärmimmissionen im Plangebiet auslösen können. Die Stadt hat eine schalltechnische Untersuchung⁴ erstellen lassen, um die Erheblichkeit der Einwirkungen zu prüfen und ggf. geeignete Maßnahmen zum Schallschutz aufzuzeigen.

Immissionen /
Lärm

4 Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans St. Hülfe Nr.10 „Lange Wand III“ in 49356 Diepholz, 16.02.2021

Abb. 7 In der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigte Emissionsquellen im Umfeld



Luftbild LGLN 2020 / eigene Darstellung

Die schalltechnische Untersuchung ermittelt folgende Nutzungen und Einrichtungen als beurteilungsrelevante Geräuschquellen in der näheren Umgebung des Plangebiets:

- Die nördlich des Gebiets verlaufende B 51 / B 214 (Nordumgehung),
- Drei Windenergieanlagen an der *Königstraße*,
- Die benachbart zum Plangebiet gelegenen Reitsport- und Tennisanlagen,
- eine nordöstlich gelegene Schank- und Speisewirtschaft.

Aus schalltechnischer Sicht werden diese Lärmquellen verschiedenen Arten von Lärm zugeordnet, die in der Beurteilung ihrer Erheblichkeit unterschiedlich bewertet werden. Im Planfall wirken Verkehrslärm (Umgehungsstraße), gewerblicher Lärm (Windenergieanlagen, Schank- und Speisewirtschaft) und sportanlagenbezogene Geräuschmissionen (Reitsport- und Tennisanlage) auf das Plangebiet ein.

Verkehrslärm – Die von der nördlich des Plangebiets gelegenen B 51 / B 214 ausgehenden Verkehrslärmmissionen wurden auf Grundlage von Verkehrszahlen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aus dem Jahr 2015 und einer darauf basierenden Hochrechnung bis zum Jahr 2034 (Verkehrszuwachs von 0,48 % pro Jahr für Pkw und 1,66 % pro Jahr für Lkw) ermittelt. Der entlang der Straße bestehende Lärmschutzwall wurde berücksichtigt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Orientierungswerte im Plangebiet in den Tageszeiträumen eingehalten werden. In der Nacht ergeben sich geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte, die jedoch nur eine Teilfläche im Norden betreffen. Somit müssen geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in diesem Teil des Plangebietes sicherzustellen.

In Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Ausgehend von der ermittelten Überschreitung bestimmt die schalltechnische Untersuchung Lärmpegelbereiche für das Plangebiet, die Vorgaben für die zu verwendenden Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen treffen. Der nördliche Bereich des Plangebiets wird dabei als Lärmpegelbereich III ausgewiesen. Schlafräume sind hier vorzugsweise auf der geräuschabgewandten Seite auszurichten oder alternativ mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass der benannte Innenschallpegel eingehalten wird.

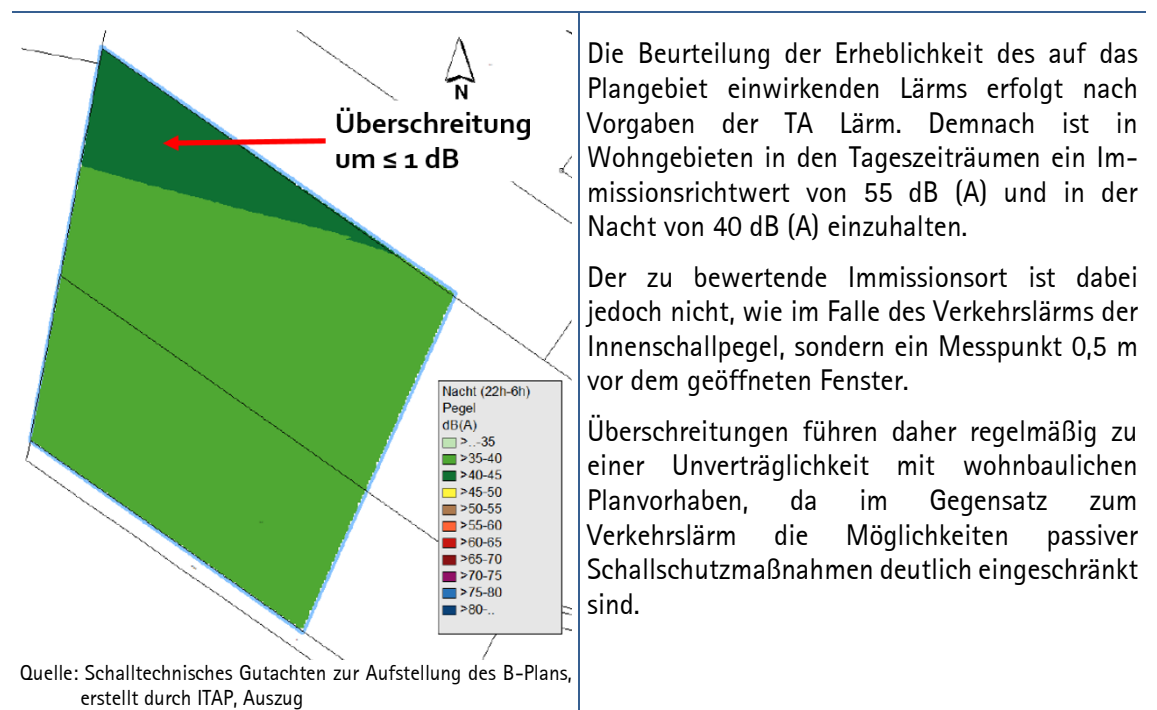
Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen stellt regelmäßig eine geeignete Maßnahme dar, um die Anforderungen an den Schallschutz hinsichtlich der Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber dem Verkehrslärm zu sichern. Die im Plangebiet festgestellte Überschreitung in den Nachtzeiträumen ist als vergleichsweise gering zu bewerten. Im überwiegenden Teil des Plangebiets (als Lärmpegelbereich II ausgewiesen) ist anzunehmen, dass die

Anforderungen an den Immissionsschutz bereits mit der üblichen Bebauung erfüllt werden. Die Vorgaben für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Schlafräume können i. d. R. problemlos und ohne erheblichen Mehraufwand berücksichtigt werden. Alternative Maßnahmen des Schallschutzes, etwa eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf der beurteilungsrelevanten B 51 / B 214 sind nicht umsetzbar und Lärmschutzmaßnahmen sind hier mit dem vorhandenen Lärmschutzwall bereits vorhanden.

Gewerbelärm – Der von den Windenergieanlagen und der Schank- und Speisewirtschaft ausgehende Lärm wird als gewerblicher Lärm klassifiziert. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die nach der TA Lärm für gewerblichen Lärm anzuwendenden Immissionsrichtwerte für Wohnnutzungen von 55 dB (A) im Tageszeitraum werktags und sonntags eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum ist auf einer Teilfläche im nördlichen Plangebiet jedoch eine geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 40 dB (A) von ≤ 1 dB festzustellen.

Abb. 8 Auf das Plangebiet einwirkender gewerblicher Lärm (Darstellung für den Nachtzeitraum)



Im Planfall betrifft die festgestellte Überschreitung nur eine kleine Teilfläche im nördlichen Plangebiet und ist mit ≤ 1 dB als geringfügig zu beschreiben. Wohnnutzungen können hier dennoch nicht uneingeschränkt umgesetzt werden. Da die Überschreitung nur in den Nachtzeiträumen auftritt, sind ausschließlich die Schlafräume betroffen bzw. müssen geschützt werden.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen ist nicht zielführend, denn der wesentliche einwirkende Gewerbelärm wird von den nördlich des Plangebiets gelegenen Windenergieanlagen verursacht. Die Lärmquelle befindet sich damit deutlich höher als das Plangebiet. Im Wohngebiet zu schützen sind sowohl die Erdgeschosse, als auch mögliche Dachgeschossnutzungen, so dass Schallschutzmaßnahmen auch in dieser Höhe wirksam werden müssten. Es besteht somit keine Möglichkeit, einen verhältnismäßigen Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines Walls herzustellen. Sowohl baulich (räumliche Wirkung, Platzbedarf, optische Erscheinung) als auch wirtschaftlich ist dies nicht zielführend.

Es besteht aufgrund der vorliegenden Konstellation (nur ein kleiner Einwirkungsbereich mit geringfügiger Überschreitung) alternativ die Möglichkeit der sogenannten „architektonischen Selbsthilfe“. Per textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass Schlafräume innerhalb des betroffenen Bereichs mit nicht offenbaren Fenstern auszustatten sind, sofern deren Anordnung an der am stärksten belasteten, geräuschzugewandten Nordseite erfolgen soll. Alternativ können reguläre

Fenster von Schlafräumen an den seitlich gelegenen Gebäudefassaden angeordnet werden, da die Eigenabschirmung des Gebäudes die hierfür erforderliche Pegelreduktion bewirkt.

Sportanlagen – Die nordöstlich des Plangebiets gelegene Reitsportanlage sowie die dortigen Tennisplätze sind schalltechnisch als Sportanlagen im Sinne der 18. BImSchV zu bewerten. Die Reitsportanlage wurde entsprechend der vorliegenden Nutzungsbeschreibung einschließlich seltener Ereignisse (Turnier) in die Bewertung eingestellt. Da über die detaillierten Nutzungszeiten der Tennisplätze keine Informationen vorliegen, wurde rechnerisch eine Maximalbetrachtung (durchgehender Spielbetrieb in den Tageszeiträumen) des zu erwartenden Sportlärms einschließlich der zugehörigen Parkplatzflächen vorgenommen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte bezgl. Beurteilungspegel für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) von 50 dB(A) im Tagzeitraum innerhalb der morgendlichen Ruhezeit gemäß § 2 der 18. BImSchV werktags sowie sonntags eingehalten werden. Auch die Immissionsrichtwerte bezgl. Beurteilungspegel für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) im Tagzeitraum innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten gemäß § 2 der 18. BImSchV werden werktags sowie sonntags eingehalten. Im Nachtzeitraum sind keine Geräuschimmissionen zu erwarten.

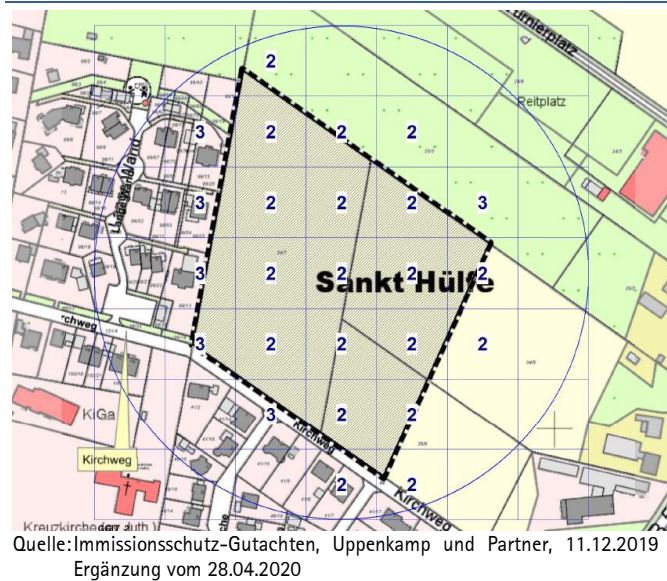
Weiter hat die Prognose ergeben, dass die Immissionsrichtwerte bezgl. Spitzenpegel für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) von 80 dB(A) im Tagzeitraum innerhalb der morgendlichen Ruhezeit gemäß § 2 der 18. BImSchV und von 85 dB(A) im Tagzeitraum innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten gemäß § 2 der 18. BImSchV werktags sowie sonntags eingehalten werden. Auch hier sind im Nachtzeitraum bezgl. Spitzenpegel keine Geräuschimmissionen zu erwarten. In Hinblick auf seltene Ereignisse und sportanlagenbezogene Verkehrsgeräusche werden alle Anforderungen eingehalten.

Die Belange des Schallimmissionsschutzes finden in der Planung Berücksichtigung. Für den nördlichen Planbereich ergeben sich gehobene Anforderungen, die in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Plan berücksichtigt werden. Hier ist an den Gebäuden baulich sicherzustellen, dass die Anforderungen an den Schallschutz eingehalten werden, um gesunde Wohnverhältnisse zu garantieren. Für die Außenbereiche ergeben sich keine Anforderungen an den Schallschutz, da alle Überschreitungen in den Nachtzeiträumen auftreten und in dieser Zeit eine intensive und dauerhafte Nutzung der Außenbereiche nicht stattfindet. Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen die Anforderungen des Schallimmissionsschutzes eingehalten werden. Auf Ebene der Bauleitplanung ist der Belang ausreichend berücksichtigt. Es ist sichergestellt, dass Wohnnutzungen verträglich realisiert werden können.

Das Plangebiet liegt im historisch landwirtschaftlich geprägten Ortsteil St. Hülfe. Im Umfeld befinden sich mehrere aktive, landwirtschaftliche Nutzungen. Die Stadt hat daher ein Immissionsschutzgutachten⁵ zur Bewertung der derzeitigen Immissionssituation auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen erstellen lassen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

5 Uppenkamp und Partner: Immissionsschutz-Gutachten, Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“ der Stadt Diepholz, 11.12.2019 / ergänzend: Geruchsimmissionen innerhalb des erweiterten Plangebietes, 28.04.2020

Abb. 9 Ermittelte Geruchsimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs in Prozent der Jahresstunden



Das Immissionsgutachten benennt, für den Bereich in dem allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, Geruchsstundenhäufigkeiten von 2 - 3% der Jahresstunden (Kantenlänge der Beurteilungsflächen 50 m).

Mit einem Grenzwert von 10 % für allgemeine Wohngebiete stehen landwirtschaftliche Emissionen somit der wohnbaulichen Entwicklung der Fläche nicht entgegen.

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Diepholzer Stadtgebiet ist in den letzten Jahren eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Seitens der Stadt können dabei keine Grundstücke mehr angeboten werden. In den zuletzt entwickelten städtischen Baugebieten stehen keine freien Grundstücke mehr zur Verfügung. So wurde auch in Nachbarschaft des Geltungsbereichs mit dem Wohngebiet „Lange Wand II“, das im Jahr 2015 planungsrechtlich gesichert wurde, in jüngerer Vergangenheit ein Wohngebiet entwickelt, das inzwischen fast vollständig bebaut ist. Auch von privaten Eigentümern können nach Kenntnis der Stadt nur noch einzelne Grundstücke angeboten werden. Die Nachfrage nach Bauland bleibt jedoch weiterhin hoch. Aus diesem Grund strebt die Stadt Diepholz die Entwicklung eines neuen Wohngebiets an.

Das Plangebiet ist im **Stadtentwicklungsplan (2013)** als Potenzialfläche für das Wohnen vorgesehen (siehe auch Kapitel 3.11). Es liegt am nördlichen Stadtrand, ist aber sowohl an das innerörtliche als auch das überörtliche Verkehrsnetz gut angeschlossen. Kindergärten und eine Grundschule sind zu Fuß erreichbar. Mit der im Umfeld bestehenden sozialen (siehe Kapitel 3.3) und technischen Infrastruktur ist das Gebiet gut für eine Wohnbauentwicklung geeignet.

Die Einfamilienhausbebauung stellt im Ortsteil wie auch im gesamten Diepholzer Stadtgebiet eine weiterhin typische und nachgefragte Wohnform dar. Wie die bereits realisierten Wohngebiete zeigen, erreichen entsprechende Flächenangebote breite Bevölkerungsgruppen und können für einen großen Teil der Bauinteressierten eine geeignete Form der Eigentumsbildung darstellen.

Mit der gewählten Erschließung sind variable Grundstückszuschnitte möglich, auch der Bau von Doppelhäusern ist zulässig. Die Vorgaben unterstützen eine nachfragegerechte und auf unterschiedliche Nutzer- und Einkommensgruppen abgestimmte Entwicklung.

Die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden durch die Planung berücksichtigt.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der näheren Umgebung, im Ortsteil St. Hülfe, wie auch weiteren Stadtgebiet von Diepholz, bestehen vielfältige soziale und kulturelle Angebote. Die Kindertagesstätte St. Hülfe/Heede liegt in geringer Entfernung gegenüber des Plangebiets. Eine weitere Kindertageseinrichtung sowie eine

Grundschule finden sich ebenfalls in fußläufiger Distanz an der *Bremer Straße*. Mit den Reit- und Tennisanlagen sind auch Sporteinrichtungen örtlicher Vereine in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ansässig. Weiterführende Schulen und Bildungsangebote, medizinische Einrichtungen, Altenpflegeeinrichtungen, kulturelle und soziale Angebote finden sich innerhalb des Stadtgebiets.

Durch die Ausweisung eines Wohngebiets mit voraussichtlich etwa 34 Baugrundstücken (rd. 22.810 m²) ist nicht von einem Bevölkerungszuwachs auszugehen, der zu grundsätzlich neuen Anforderungen hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse führt. Bei den innerhalb des Ortsteils und dem Stadtgebiet vorhandenen Einrichtungen kann von ausreichenden Kapazitäten ausgegangen werden. Die Auslastung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen wird laufend geprüft, ggf. werden Anpassungen und Erweiterungen vorgenommen. Besondere Abwägungserfordernisse bezogen auf soziale und kulturelle Bedürfnisse ergeben sich im Planfall nicht.

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

Die überplante Fläche befindet sich in landwirtschaftlicher Nutzung und wird als Acker, der nördliche Bereich als Grünland- und Weidefläche genutzt. Westlich und südlich grenzen Wohnbaunutzungen an. Auch in Richtung Osten, jedoch nicht bis unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze heranreichend, bestehen bauliche Strukturen (ehemalige Hoflagen sowie Wohnbaunutzungen). Der Ortsteil weist insgesamt eine deutliche wohnbauliche Prägung auf.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils wie auch des gesamten Stadtgebiets. In den vergangenen Jahren wurden auf den westlich gelegenen Flächen neue Wohngebiete geschaffen (Lange Wand I und II). Bei der Planung des benachbarten Gebiets (Bebauungsplan Heede Nr. 8 „Modellvorhaben Heede“ aus dem Jahr 1994) fanden in besonderem Maße Belange ökologische Belange in der Planung und Realisierung des Gebiets Berücksichtigung.

Das Areal nördlich des Kirchwegs ist aus Sicht der Stadt gut geeignet, um nachbarschaftsverträglich eine weitere Neuentwicklung wohnbaulicher Strukturen umzusetzen. Eine deutlich wohnbauliche Vorprägung des Umfeldes ist vorhanden. Einrichtungen für die Kinderbetreuung sowie Schulen sind auf kurzen Wegen zu erreichen. Die vorhandenen Verkehrswege können die Verkehre aufnehmen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz ist die Fläche als Siedlungsbereich dargestellt. Im Stadtentwicklungsplan (STEP) ist die Fläche deshalb als Flächenpotenzial für die weitere Entwicklung (Wohnen) ausgewiesen. Sie bildet die Fortführung für die Baugebiete Lange Wand II und Lange Wand I und stellt einen Lückenschluss zur vorhandenen Bebauung dar. Die Umsetzung des Entwicklungsziels wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet und entspricht so dem übergeordneten Plankonzept für den Ortsteil (siehe auch Kapitel 3.11).

Unmittelbar an das Gebiet grenzen keine Gewerbegebiete oder großflächige gewerbliche Nutzungen an. Die nächstgelegenen emittierenden Nutzungen sind nördlich gelegene Windenergieanlagen, die knapp unter 500 m Abstand zum Plangebiet einhalten, eine Schank- und Speisewirtschaft sowie eine nordöstlich gelegene Reitsport- und Tennisanlage. Im Übrigen grenzen Wohnnutzungen (westlich, südlich) an das Areal an. Der östlich gelegene Bereich, entlang der Bremer Straße, weist gemischte Nutzungen (ehemalige Hofstellen) mit einem ebenfalls hohen Wohnanteil auf.

Mit der gewählten Plangebietsabgrenzung rückt der Siedlungsrand näher an die Windenergieanlagen sowie die Reitsport- und Tennisanlage heran. Für beide Nutzungen ergeben sich daraus jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Einschränkungen. Wie in Kapitel 2 – Regionales Raumordnungsprogramm dargelegt, handelt es sich bei den Windenergieanlagen um privilegiert errichtete Anlagen, die in der aktuellen Windenergieplanung der Stadt nicht als Konzentrationszone für eine langfristige Entwicklung der Windenergie ausgewiesen werden. Raumordnerische Belange berührt die Planung hier nicht. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Anlagen werden ebenfalls nicht erheblich eingeschränkt, da schon heute bestehende Wohnbaulagen im Bereich Lange Wand II näher an den Anlagenstandorten gelegen sind, als die Bauflächen des Plangebiets. Auch im Umfeld der Schank- und Speisewirtschaft liegen in geringerem Abstand planungsrechtlich bereits als allgemeine Wohngebiete (WA) gesicherte Nutzungen. Hinsichtlich des Immissionsverhaltens (einwirkender Lärm) gibt es lediglich im nördlichen Plangebiet geringfügige

Überschreitungen von ≤ 1 dB durch gewerblichen Lärm, dem mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden kann. Ein Nutzungsverzicht auf diesen Flächen würde zum Verlust rund 6–7 Baugrundstücken führen. Aus Sicht einer effizienten Flächennutzung und zur Umsetzung Ziels, sparsam mit dem knappen Gut Boden umzugehen, stellt dies keine Alternative dar. Hinsichtlich der Emissionen des Reitsportvereins sowie der Tennisplätze werden im Plangebiet keine Konflikte festgestellt (vgl. Kapitel 3.1). Auch aus Sicht von Geruchsemissionen aus der Landwirtschaft ist das Gebiet als unproblematisch zu bewerten. Die Planung löst auch diesbezüglich keine erheblichen Einschränkungen für umliegende Betriebsstätten aus (vgl. Kapitel 3.8).

Der bei allen planerischen Vorhaben zu berücksichtigenden Trennungsgrundsatz wird berücksichtigt. Die Nutzungen sind so zueinander angeordnet, dass eine effiziente Flächennutzung nicht in erheblichem Widerspruch zu den umliegenden, emittierenden Nutzungen steht. Die Festsetzung einer Kompensationsfläche im Norden des Plangebiets verdeutlicht darüber hinaus die dauerhafte Absicht, ein weiteres Heranrücken an die Emissionsquellen und Gewerbestandorte zu vermeiden.

Hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung und der zulässigen baulichen Ausgestaltung neuer Gebäude sichern die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften, dass im neuen Gebiet keine deutlich vom Bestand abweichenden Gebäude entstehen können. Die vorherrschende, ortstypische Kleinteiligkeit, die sich im Regelfall als Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern bei einer maximalen Zahl von 2 Wohneinheiten pro Gebäude darstellt, wie auch Bauhöhen, Dachformen usw. werden an die lokalen Gegebenheiten angepasst. Der Aspekt des ökologischen, möglichst klimaschonenden Bauens, der insbesondere im benachbarten Plangebiet verfolgt wurde, findet ebenfalls im Rahmen der Möglichkeiten der Bauleitplanung Berücksichtigung. Es ist vorgesehen, das Gebiet an das bestehende Blockheizkraftwerk mit anzuschließen. Der zulässige Versiegelungsgrad wurde gegenüber den Bestandsgebieten sogar minimiert, im öffentlichen Raum wird Platz für eine Durchgrünung der Straßenräume vorgesehen. Auch für die Hausgärten werden Vorgaben getroffen, um einen möglichst hohen Grün- und Offenbodenanteil zu erhalten. Die erforderliche Kompensation wird unmittelbar an das Gebiet angrenzend realisiert und führt bereits begonnene Entwicklungen im Norden des benachbarten Gebiets fort.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Baukultur

Bauliche Entwicklungen sind aktuell aufgrund des Fehlens eines Bebauungsplans nicht möglich. Das Gebiet ist derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuzählen. Die Planaufstellung bereitet somit eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme der Fläche vor. Besondere Zielsetzungen hinsichtlich des Belangs der Baukultur werden mit der Planung nicht verfolgt. Wie bei allen Planvorhaben ist sicherzustellen, dass sich neue Gebiete in die gewachsenen Nachbarschaften einfügen und in ihrer Gesamtheit aus öffentlichen und privaten Flächen einen qualitativ hochwertigen Raum schaffen.

Baudenkmal-schutz

Im Umfeld des Plangebiets finden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Objekte.

Archäologischer Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 15.04.2019 teilte das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass im Umfeld des Plangebiets im etwa 200 m westlich gelegenen Wohnbaugebiet Lange Wand II bereits Siedlungsstrukturen der späten Bronzezeit/frühen Vorrömischen Eisenzeit vorhanden waren und auf den etwa 200 m nördlich gelegenen Ackerflächen diverse Metall- und Keramikfunde geborgen werden konnten, welche wiederum auf eine Siedlung der Vorrömischen Eisenzeit bzw. frühen Römischen Kaiserzeit hinweisen. Es wird daher auch für den Geltungsbereich mit dem Auftreten archäologisch relevanter Funde oder Befundstrukturen gerechnet. Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Um möglichst frühzeitig Planungssicherheit zu erhalten, empfiehlt das Landesamt für Denkmalpflege, im Vorfeld der Erschließung ein Suchschnitttraster mit einem Hydraulikbagger mit

zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Ausmaß archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Die Stadt hat entsprechende Untersuchungen beauftragt. Der Untersuchungsbericht liegt vor⁶. Es wurden 94 Befunde als archäologisch relevant angesprochen, die auf einen handwerklich genutzten Bereich einer Siedlung der jüngeren vorrömischen Eisenzeit bis älteren römischen Kaiserzeit schließen lassen.

Mit Schreiben vom 26.11.2020 teilt das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen im Geltungsbereich die Belange der Bodendenkmalpflege mit dem Hinweis auf die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. § 14 NDSchG) ausreichend berücksichtigt sind.

Unabhängig der Prospektionsergebnisse sind ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde jeglicher Art (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) weiterhin immer meldepflichtig. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen und ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist somit hinreichend sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt werden.

Ortsbild

In Folge der Planung ist vom Entstehen von Wohngebäuden auszugehen, wie sie bereits heute auf den umliegenden Flächen errichtet wurden. Sowohl im Bereich der westlich angrenzenden Wohngebiete Lange Wand I und II, wie auch in den südlich gelegenen Lagen um die Straßen *An der Kreuzkirche*, *Wilh.-Wiechering-Str.* und den *Heideweg* bestehen mehrheitlich kleinteilige Wohngebäude, die sich in der Regel als Einfamilien-, z. T. auch als Doppelhäuser darstellen. Diese Bautypologie soll im Plangebiet fortgesetzt werden. Über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass nur kleinteilige Bebauung zulässig ist. Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten entstehen. Gebäude dürfen eine Länge von 15,0 m nicht überschreiten. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) dürfen maximal 40 % der Baugrundstücksfläche versiegelt werden. Der Erhalt der ortstypischen Kleinteiligkeit ist mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für neue Gebäude sichergestellt.

Weiterhin werden örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Gestaltung neuer Gebäude getroffen (siehe Kapitel 5). Es wird eine Mindestdachneigung von 30° vorgegeben, was das Entstehen einer traditionell geprägten Dachlandschaft vorbereitet. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden ebenfalls auf ortsübliche Maße begrenzt. Für alle geeigneten Dächer werden zudem Vorgaben zur Farb- und Materialwahl (rot/rotbraune oder dunkelgraue, nicht glänzende Ziegel) getroffen, um die Ausbildung eines einheitlichen und ruhigen Ortsbildes zu fördern. Alternativ sind als ökologischen Gründen begrünte Flachdachgebäude zulässig, die in ihrer zulässigen baulichen Gestaltung ebenfalls klar definiert werden. Zusätzlich werden Vorgaben zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen ausgesprochen. Diese dürfen nur als lebende Hecken ausgeführt werden, wobei untergeordnete, gestalterische Gliederungen durch Zaun- und Mauerelemente zulässig bleiben.

Bei Bauvorhaben ist ein Trend zu hohem Individualismus und vielfältigen Gestaltungsideen von Gebäuden und Außenbereichen zu erkennen. Insbesondere Dächern und Zäunen kommt dabei regelmäßig eine gebietsprägende Wirkung zu, bei der schon einzelne Sonderformen oder extreme Ausprägungen deutlich negative Auswirkungen auf ganze Straßenzüge nehmen können. Mit den getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften werden Bau- und Gestaltungsmöglichkeiten ausgeschlossen, die sich deutlich störend auf eine einheitliche und harmonische Gebietsgestaltung auswirken könnten. Gerade da es sich um eine Neuplanung handelt, die an gewachsene Lagen anschließt, soll das Entstehen solcher für das Ortsbild negativer Einflüsse von vornherein verhindert werden. Die Gestaltungsmöglichkeiten der privaten Bauherren werden damit zwar eingeschränkt, ausreichende Individualisierungsoptionen bestehen aber weiterhin. Die Stadt gewichtet die Belange des Ortsbildschutzes insgesamt höher, als uneingeschränkte bauliche Freiheiten auf den Grundstücken.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden hinreichend berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Kirche/Friedhof

In der Nachbarschaft des Plangebiets, etwa 100 m südlich gelegen, befindet sich die ev.-luth. Kreuzkirche, an die sich der Friedhof des Ortsteils anschließt. Das Gelände wird über eine Zuwegung vom *Kirchweg* erschlossen und liegt „in zweiter Reihe“, also nicht unmittelbar an die Erschließungsstraße und das Plangebiet angrenzend. Aufgrund der Entfernung und der geschützten Lage können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

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

3.7 Belange des Umweltschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (gesonderter Teil in der Anlage).

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

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Planung bereitet die bauliche Inanspruchnahme von rund 34.040 m² Fläche vor, die zukünftig als Wohngebiet (allgemeines Wohngebiet sowie zugehörige Erschließung) festgesetzt werden. Ein weiterer Bereich (rd. 17.660 m²) wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in den Plan aufgenommen. Hier soll eine extensiv unterhaltene Streuobstwiese entwickelt werden. Bislang unterlag das gesamte Plangebiet einer intensiven Bewirtschaftung (Acker- und Grünlandnutzung), weshalb vornehmlich Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant werden.

Für das Schutzgut **Tiere** können Beeinträchtigungen aufgrund einer veränderten Beanspruchung potentieller Lebensräume auftreten. Bei der derzeitigen Acker- und Intensivgrünlandnutzung handelt es sich um Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität, die vornehmlich als Futterhabitat für die Avifauna dienen. Hinweise auf das Vorkommen von Freilandarten liegen nicht vor und sind aufgrund der umgebenden Strukturen (Siedlung, Straßen) nicht wahrscheinlich. Im Umfeld bestehen mit Acker- und z. T. Grünlandflächen vergleichbare Habitate. Dies kann einen Ausgleich für die möglicherweise von der Planung unmittelbar betroffenen Tiere bieten.

Für **Pflanzen** bestehen keine besonders bedeutsamen Habitatstrukturen, da die praktizierte Bewirtschaftung im Regelfall nur monokulturelle Strukturen hervorbringt und andere Pflanzen, z. B. Spontanvegetation, beseitigt werden oder in Folge des Einsatzes entsprechender Mittel und Techniken gar nicht erst entstehen. Wertvollere Bereiche, wie eine Strauchhecke am nördlichen Siedlungsrand oder die straßenbegleitenden Baumstrukturen entlang des *Kirchwegs* grenzen zwar an den Geltungsbereich an, werden aber nicht überplant.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen bzw. örtliche Bauvorschriften erlassen, die die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen abmildern:

- So dürfen 60 % der Baugrundstücke nicht versiegelt werden. Diese Bereiche sind als begrünte Hausgärten herzustellen. Schottergärten sind ausdrücklich ausgeschlossen.
- Am östlichen und westlichen Gebietsrand sind private Grünflächen mit Pflanzgeboten für standortgerechte Sträucher festgesetzt.
- Grundstückseinfassungen sind als lebende Hecken auszubilden.
- Je Hausgarten ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

- Die vorgesehene Kompensationsfläche, auf der eine Streuobstwiese und im westlichen Bereich eine Wallhecke angelegt werden sollen, bildet großflächig neue, hochwertige Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten aus.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, innerhalb des Baugebiets und angrenzend einen möglichst hohen Grünanteil zu schaffen, der neue Habitate für Tiere und Pflanzen ausbilden kann. Auch wenn in Hausgärten regelmäßig von der Verwendung nicht heimischer Pflanzen und intensiven Nutzungen auszugehen ist, entstehen gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung erfahrungsgemäß auch hochwertige, kleinteilige Strukturen, die Wertigkeiten für Tiere und Pflanzen schaffen.

Die **Belange des Artenschutzes** sind bei der Durchführung aller Maßnahmen zu beachten. Sie stehen der Planung nicht entgegen. Es werden keine Strukturen von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft überplant. Die aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führte nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Bei ggf. punktuell erforderlichen Eingriffen, etwa im Bereich des *Kirchwegs* zur Herstellung der Erschließung, kann über geeignete Maßnahmen (Prüfung der betroffenen Strukturen, Rückschnitt nur außerhalb sensibler Zeiträume und ähnliche) sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. Ggf. verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die vorgesehene Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

Eingriffe und Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen können bei der erstmaligen Überplanung zuvor unbebauter Flächen nie vollständig ausgeschlossen werden. Zur Umsetzung des Planziels und vor dem Hintergrund einer möglichst effizienten Flächennutzung erkennt die Stadt keine weiteren Möglichkeiten, etwa noch zusätzliche Grün- und Freiraumstrukturen innerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden jedoch bereits umfangreiche Minderungsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen und mit der angrenzenden Streuobstwiese wird eine nahe Ersatzfläche geschaffen, in der die verbleibenden Beeinträchtigungen bilanziell ausgeglichen werden.

Die Planung erfasst ein etwa 51.700 m² großes Gebiet. Das landwirtschaftlich genutzte Areal wird dauerhaft seiner bisherigen Nutzung entzogen. Rund 34.040 m² werden für eine bauliche Inanspruchnahme vorbereitet, die übrigen 17.660 m² sollen zukünftig als Ausgleichsfläche dienen.

Die Stadt Diepholz ist bemüht, die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Um im erforderlichen Umfang Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, bestehen jedoch keine geeigneten Flächenalternativen, bei deren Inanspruchnahme geringere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten wären. Innerhalb des Ortsteils St. Hülfe, aber auch im übrigen Diepholzer Stadtgebiet, finden sich keine baulich vorgeprägten Flächen, die durch Umnutzung oder Reaktivierung zu Wohnbauflächen entwickelt werden können. Der Innenbereich ist weitgehend bebaut. Im Stadtentwicklungsplan (2013) wird die nun überplante Fläche als Potentialraum für eine weitere wohnbauliche Entwicklung benannt (siehe auch Kapitel 3.11). Bei allen aufgezeigten Potentialflächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich, die unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen angrenzen. Ein Ausweichen auf andere im STEP benannte Standorte wäre damit immer mit vergleichbaren Auswirkungen für das Schutzgut Fläche verbunden.

Das gewählte Plangebiet umfasst nur Grundstücke, die sich in Besitz der öffentlichen Hand befinden und damit kurzfristig für eine Wohnentwicklung zur Verfügung stehen. Dabei wird nur in rund 2/3 des gesamten Plangebiets eine bauliche Entwicklung vorbereitet. Der übrige Teil im Norden soll als Ausgleichs- und Ersatzfläche naturschutzfachlich entwickelt werden und einen begrünten Siedlungsabschluss nach Norden schaffen. Damit wird das Areal zwar seiner heutigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, aber als Freiraum erhalten und in seiner naturschutzfachlichen Qualität weiterentwickelt.

Ein gänzlicher Verzicht auf die geplante Entwicklung wird aufgrund des Nachfragedrucks nicht als Alternative angesehen. Mit der gewählten Fläche und in Ermangelung besser geeigneter Alternativen werden die Auswirkungen soweit möglich minimiert. Die verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden geringer gewichtet, als die verfolgten städtebaulichen Ziele.

Schutzgut
Fläche

Schutzgut Boden

Infolge der Planung sind durch Bodenarbeiten, Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf.

In Vorbereitung des Planverfahrens wurde ein geotechnischer Bericht⁷ erstellt, für den mit Hilfe von Rammkernsondierungen die örtlichen Bodenverhältnisse beprobt wurden. Der Bericht beschreibt eine Schichtenfolge von Mutterboden, Geschiebedecksand, Geschiebelehm und zum Teil Sand als Zwischenlage. Bei den oberen organischen Bodenschichten ist bei allen Bauvorhaben davon auszugehen, dass diese im Bereich von Gebäuden und Straßen ausgetauscht werden.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass maximal 40 % der Grundstücksflächen überbaut und versiegelt werden dürfen. 60 % der privaten Bauflächen sind somit als unversiegelte, nicht überbaute Flächen zu erhalten. Es ist darüber hinaus mittels örtlicher Bauvorschrift vorgegeben, dass die unbebauten Grundstücksflächen als begrünte Gartenbereiche anzulegen sind. Schottergärten sind ausdrücklich unzulässig. Neben den Baugrundstücken sind im Bereich der Straßen umfangreiche Versiegelungen zu erwarten. Es ist vorgesehen, hier Offenbodenbereiche (Pflanzstreifen für Straßenbäume) zu erhalten, was die Auswirkungen jedoch nur minimiert und nicht grundsätzlich vermeidet.

Die Planung ermöglicht erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden, die sich auf die natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG) auswirken können. Das übergeordnete gemeindliche Interesse – die Schaffung von Wohnbauflächen – wird in der Abwägung jedoch höher gewichtet, als die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Weitere Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe, etwa die Festsetzung einer geringeren GRZ stehen dem Planziel entgegen und sind aus Sicht einer flächeneffizienten Planung und einem sparsamen Umgang mit Fläche und Boden nicht zielführend. Der für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Bereich im nördlichen Plangebiet wird mit der Planung langfristig als unbebauter Offenbodenbereich gesichert. Hier können aus Sicht des Schutzguts Boden sogar positive Entwicklungen eintreten.

Schutzgut Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die natürliche Versickerung im Gebiet wird durch die Planung verändert. Zum Ausgleich dieses Defizits sind Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgesehen.

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor (siehe hierzu Kapitel 3.12). Es ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser über Regenwasserkanäle zu sammeln und auf einer Fläche am *Kirchweg* zurückzuhalten, um es von hier gedrosselt in den in der Straße bestehenden Regenwasserkanal abzuleiten. Das Wasser der Straßenflächen kann dabei anteilig auch in den straßenbegleitenden Grünflächen einer Versickerung zugeführt werden.

Es werden keine offenen Gewässer, bedeutsame Schutzgebiete oder sonstige, in übergeordneten Fachplänen dargestellten Bereiche überplant.

Die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden im Vorfeld konkreter Maßnahmen rechtzeitig eingeholt. Erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser wird mit den getroffenen Festsetzungen entgegengewirkt.

Schutzgüter Luft und Klima

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet das Entstehen eines Wohngebiets auf aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann Einfluss auf die Schutzgüter Luft und Klima nehmen, z. B. indem lokal höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb der bebauten Bereiche entstehen. Sie lassen sich nicht grundsätzlich vermeiden, sondern können lediglich abgemindert werden. Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen und Festsetzungen vor, um die Klimawirksamkeit des Planvorhabens abzumindern und das Gebiet besser an die schon heute auftretenden Folgen des Klimawandels anzupassen:

- Die maximal zulässige Versiegelung der Baugrundstücke wird auf insgesamt 40 % (GRZ + zulässige Überschreitung) begrenzt, um große Teile des Plangebiets unversiegelt zu belassen. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Gartenbereiche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Schottergärten werden explizit ausgeschlossen.

- Innerhalb der privaten Baugrundstücke ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Grundstückseinfassungen sind als lebende Hecken auszuführen, die randlich im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke sind mit einem Pflanzgebot für Sträucher versehen.
- Sofern Dächer nicht geneigt errichtet werden, sind diese zu begrünen; dies gilt auch für Garagen und andere Nebenanlagen.
- Die öffentlichen Straßenräume sind so dimensioniert, dass hier straßenbegleitende Grünstrukturen, insbesondere Straßenbäume, vorgesehen werden.
- Unmittelbar an die zukünftige Bebauung wird mit dem Ausgleichsareal ein großzügiger Grünraum gesichert.

Die benannten Regelungen tragen dazu bei, dass im Plangebiet ein möglichst hoher Anteil begrünter Offenbodenbereiche erhalten bleibt und sich Grünzüge ausbilden. Dadurch wird einer zu starken Aufheizung des bebauten Raums entgegengewirkt. Den Baumpflanzungen sowohl in den Hausgärten, den Straßenräumen und der angrenzenden Ausgleichsfläche kommt eine Bedeutung hinsichtlich ihrer Filterwirkungen für Staubpartikel und der von ihnen ausgehenden Regulationseffekte für die lokale Temperatur (Verschattung) und Luftfeuchte zu.

In Folge des Klimawandels ist schon heute in bebauten Bereichen eine immer stärkere Aufheizung festzustellen. Zukünftig ist davon auszugehen, dass die Zahl der überdurchschnittlich heißen Tage weiter zunimmt. Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, der Durchgrünung der Plangebiete und auch der anteiligen lokalen Versickerung des Oberflächenwassers sind Möglichkeiten, auf diese Auswirkungen örtlich zu reagieren. Die positiven Auswirkungen sind vielfältig. Es entstehen Quartiere mit gesteigerter Lebensqualität, die auch in Extremwettersituationen lebenswerte Räume für ihre Bewohner bereitstellen. Verbesserte Luftfiltration, aber auch die Vermeidung von Hitzeinseln sind für die menschliche Gesundheit wichtige Faktoren. Ebenso können die Maßnahmen dazu beitragen, den Kühlbedarf von Gebäuden zu minimieren und so zu Energieeinsparungen führen.

Als weitere Maßnahme ist vorgesehen, das Plangebiet an das benachbart gelegene Blockheizkraftwerk anzuschließen, um eine effiziente Versorgung des Gebiets mit Nahwärme und Strom zu erreichen. Die bestehende Anlage soll hierzu technisch aufgerüstet werden, die Stadt ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger (Stadtwerke Huntetal). Bei der Herstellung der Erschließung werden die notwendigen Versorgungsleitungen innerhalb der Straßenräume verlegt. Per textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass alle neu errichteten Gebäude technische Maßnahmen vornehmen müssen, um einen Anschluss an das Nahwärmenetz zu ermöglichen. Die Verpflichtung zur Nutzung von Nahwärme kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Da die Fläche in Besitz der öffentlichen Hand ist und die Stadt die Grundstücksvergabe übernimmt, lassen sich weitere Regelungen ggf. auf Ebene der Kaufverträge treffen, so dass von einer flächendeckenden Nutzung auszugehen ist. Es handelt sich bei dem BHKW um eine mit Gas betriebene Anlage. Diese Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen weisen sehr hohe Wirkungsgrade auf, insbesondere, da sowohl die Prozesswärme als auch der erzeugte Strom vor Ort genutzt werden. Sie sind aus Sicht des Klimaschutzes und der Zielsetzung, möglichst effizienter Nutzung von Energie positiv zu bewerten, auch wenn mit Erdgasbefuerung weiterhin ein fossiler Brennstoff eingesetzt wird.

Zur Nutzung von Solarenergie werden örtliche Bauvorschriften getroffen, die deren Einsatz begünstigen können. Geneigte Dächer dürfen ausschließlich mit einer Dachneigung von 30° oder mehr errichtet werden, was regelmäßig als geeigneter Aufstellwinkel für die Nutzung von Solarenergie angegeben wird. Flachere Dächer, die eine solarenergetische Nutzung unwahrscheinlicher bzw. weniger effizient werden lassen, sind mit Ausnahme von Gründächern nicht zulässig. Die gewählte Erschließung und die ausgewiesenen Bauteppiche ermöglichen eine solaroptimierte Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken.

Mit jedem neuen Planvorhaben werden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Luft und Klima ausgelöst, die sich nie vollständig vermeiden lassen. Der Bebauungsplan sieht aber ein breites Maßnahmenpaket vor, um die Belange des Klimaschutzes möglichst umfangreich zu berücksichtigen. Es beinhaltet Maßnahmen zur Minimierung des Primärenergiebedarfs und begünstigt die Nutzung von Solarenergie. Die baulichen Strukturen sowie die Festsetzungen zur Grünordnung tragen zu einer Minderung lokaler Effekte bei. Tiefergehende Steuerungsmaßnahmen

sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht umsetzbar. Nutzungsvorgaben für bestimmte Energieträger oder Festsetzungen zum einzuhaltenden energetischen Baustandard von Gebäuden können in Bebauungsplänen nicht rechtsverbindlich aufgenommen werden. Gerade hinsichtlich des energetischen Baustandards unterliegen Neubauten immer den aktuell geltenden Anforderungen, die in den vergangenen Jahren kontinuierlich verschärft wurden. Es kann daher bei Neubauten grundsätzlich von der Einhaltung hoher Mindeststandards ausgegangen werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Dem Plangebiet kommt keine gesteigerte Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Es handelt sich um einen durch den Siedlungskörper im Westen und Süden sowie die Reitanlage im Norden deutlich vorgeprägten Bereich, der keine typischen Charakteristika des historischen Landschaftsbilds aufweist. Es bestehen keine bedeutsamen Sichtachsen. Mit der nördlich gelegenen B 51/B214 existiert zudem schon heute eine Zäsur der nahegelegenen, offenen Landschaft.

Die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass nur ortsteiltypische, kleinteilige Wohnbebauung entstehen kann. Bauvorhaben, die weithin sichtbar sind, sind (insbesondere mit der Beschränkung auf maximale Gebäudehöhen von 9,5 m) ausgeschlossen. Die im Norden das Plangebiet begrenzende Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft schafft gegenüber dem in offenen Landschaftsraum eine wirkungsvolle und standortgerechte Abgrenzung. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes treten in Folge der Planung nicht auf.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist hierbei zwischen der Planung eines Wohngebiets mit den zugehörigen Erschließungs- und Grünfestsetzungen sowie der Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft im Norden des Geltungsbereichs zu unterscheiden. Die Wohngebietsplanung ermöglicht Eingriffe und macht so Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich; die Maßnahmenfläche dient hingegen der Entwicklung naturschutzfachlich hochwertiger Bereiche zu Zwecken des Ausgleichs.

Unter Betrachtung der gebietsinternen Minderungsmaßnahmen ergibt sich für das Wohngebiet in der bilanziellen Erhebung des Umweltberichts ein Wertpunktedefizit von 12.596 Wertpunkten. Die Auswirkungen betreffen dabei im Wesentlichen die Schutzgüter Boden und Fläche, aber auch Tiere und Pflanzen sind durch die ermöglichte Überformung der Habitatstrukturen (hier Ackerflächen) betroffen. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt können mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung deutlich abgemindert werden und sind dadurch nicht mehr als erheblich zu betrachten. Das Landschaftsbild wird aufgrund der Lage und Abgrenzung des Gebiets ebenfalls nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Dem gegenüber steht das Aufwertungspotential auf der nördlich gelegene Maßnahmenfläche. Die Stadt hat die vorgesehene Kompensationsmaßnahme mit dem Landkreis Diepholz (Untere Naturschutzbehörde) vorabgestimmt. Es sollen eine Streuobstwiese angelegt und am östlichen Gebietsrand eine Wallhecke hergestellt werden. Für die Umsetzung sind ausschließlich Bäume mit der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 14–16 cm Stammumfang in Pflanzabständen von 12–20 m vorgesehen, die Obstbäume werden dabei vereinzelt durch Nussfrüchte ergänzt. Verbissschutz und Einbindung der Neupflanzungen mit einem Dreibock stellen das Anwachsen der Neupflanzungen sicher. Die Fläche wird im Übrigen extensiv bewirtschaftet. Insgesamt können so 30.506 Wertpunkte aktiviert werden.

Das vom Planvorhaben ausgelöste Wertdefizit kann vollständig der Ausgleichsfläche zugewiesen werden. Es verbleiben 17.910 Wertpunkte, die zum Ausgleich anderer Planverfahren herangezogen werden können (Kompensationsflächenpool). Die fachgerechte Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der Maßnahme werden von der Stadt sichergestellt.

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

Bei den durch das Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm). Die hierzu vorgenommenen Erhebungen, Abwägungen und vorgesehenen Schutzmaßnahmen sind im Kapitel 3.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen lassen sich mit den getroffenen Festsetzungen vermeiden.

Hinsichtlich landwirtschaftlicher Gerüche wird mit einer fachgutachterlichen Prüfung nachgewiesen, dass im Plangebiet keine Beeinträchtigungen vorliegen.

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

Baudenkmale bestehen im Plangebiet oder dessen Umfeld nicht.

Im Plangebiet wurden umfangreiche Prospektionsmaßnahmen durchgeführt, bei denen archäologische Bodenfunde gemacht wurden. Die abschließende Dokumentation dieser Untersuchung liegt vor. Mit Schreiben vom 26.11.2020 teilt das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. § 14 NDSchG) ausreichend berücksichtigt sind (siehe auch Kapitel 3.5).

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

Mit der 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 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Konkrete Nutzungsvorgaben für die Verwendung erneuerbarer Energie können im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Es sind jedoch Maßnahmen vorgesehen, die die Nutzung begünstigen bzw. die auf eine effiziente Nutzung von Energie hinwirken:

- In neu errichteten Gebäuden sind bauliche und technische Maßnahmen vorzunehmen, die einen Anschluss an das lokale Nahwärmenetz ermöglichen. Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz des im westlich angrenzenden Gebiet gelegene Blockheizkraftwerks angeschlossen. Betreiber sind die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH, die Planung erfolgt in Abstimmung mit dem Betreiber. Es ist vorgesehen, das bestehende BHKW im Zuge der Erschließung so zu erweitern, dass eine Versorgung des gesamten Plangebiets problemlos erfolgen kann. Da die Vergabe der Baugrundstücke durch die öffentliche Hand erfolgt, wird eine Anschlussverpflichtung auf Ebene der Kaufverträge aufgenommen. Das Blockheizkraftwerk wird mit Gas befeuert. Auf diese Weise wird zentrale und energetisch effiziente Energieversorgung (Wärme und Strom) für das gesamte Plangebiet sichergestellt.
- Die Bauteppiche des Plangebiet sind in einer solchen Weise ausgerichtet, dass eine solareffiziente Bebauung mehrheitlich möglich ist. Die Gebäudestellung kann so angepasst werden, dass sowohl passive Maßnahmen (z. B. Ausrichtung von Räumen entsprechend der Sonnenstände, verglaste Fassadenteile zur möglichst effektiven Gewinnung von Wärmeenergie durch Sonneneinstrahlung) als auch aktive Solarnutzung (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) umgesetzt werden können.
- Für geneigte Dächer wird eine Mindestdachneigung von 30 Grad vorgegeben, die für eine Nutzung von Photovoltaikanlagen als gut geeignet erachtet wird. Bei den getroffenen Gestaltungsvorgaben (örtliche Bauvorschriften) werden Anlagen der Energiegewinnung als mögliche Ausnahmen berücksichtigt.

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

Der Landschaftsplan der Stadt Diepholz sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz treffen keine spezifischen Aussagen über das Plangebiet. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall-

und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

- Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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 Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

Bauwirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden mit der Planung eines allgemeinen Wohngebiets sowie der angrenzenden Ausgleichsfläche nicht in besonderem Maße berührt. Bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen ist von positiven Impulsen für die örtliche Bauwirtschaft auszugehen.

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker, Intensivgrünland, Weidefläche), die dadurch der Landwirtschaft entzogen werden.

Im landwirtschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm (RRPO) des Landkreises Diepholz 2016 werden alle landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Diepholzer Stadtgebiets in der aggregierten wirtschaftlichen Flächenbewertung mit 4 von 7 Punkten bewertet⁸. Das RRPO weist das Plangebiet und dessen Umfeld jedoch als Teil des zentralen Siedlungsgebiets und nicht als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft aus.

Im Zuge von Planverfahren wird regelmäßig von der Landwirtschaftskammer vorgetragen, dass möglichst alle landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleiben sollen. Als knappe Ressource kann der Entzug der Flächen häufig nicht ausgeglichen werden. Beeinträchtigungen einzelner Landwirte bis hin zu landwirtschaftlichen Produktionsprozessen und Bewirtschaftungszusammenhängen sind dabei nicht auszuschließen. Der Stadt Diepholz sind diese Zusammenhänge bekannt, weshalb sie bemüht ist, möglichst wenig landwirtschaftliche Flächen für Planzwecke in Anspruch zu nehmen. Diese Zielsetzung ist jedoch nicht immer mit den weiteren städtebaulichen Zielen vereinbar und wird dann entsprechend in die Abwägung eingestellt.

Im Planfall gewichtet die Stadt die Umsetzung der verfolgten Planziele höher, als den Erhalt der überplanten landwirtschaftlichen Fläche. Ziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets. Angrenzend daran sollen Ausgleichsflächen geschaffen werden, denen gleichzeitig auch durch ihre Lage Naherholungsfunktionen zukommen. Das für das Wohngebiet überplante Areal wurde im Stadtentwicklungsplan (STEP, 2013) als Potenzialfläche für weitere Wohnbauvorhaben identifiziert. Mit den angrenzenden Baugebieten Lange Wand I + II besteht eine bauliche Vorprägung; über den Kirchweg ist eine gute Erschließung sichergestellt. Das Planvorhaben trägt, auch mit der im Norden vorgesehenen Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft, zu einer Arrondierung des Siedlungsraums bei. In Richtung Westen und Süden grenzt unmittelbar Wohnbebauung an, in

⁸ Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2015, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Karte 3.6 – Gesamtbewertung unter Einbeziehung der natürlichen Ertragskraft

Richtung Osten ist der Bereich lang der Bremer Straße ebenfalls baulich geprägt. Der Geltungsbereich durchschneidet damit den kulturwirtschaftlichen Raum nicht weiter, sondern überplant eine schon heute baulich umschlossene Teilfläche. Der Ausgleichs- und Ersatzbedarf der Planung kann vollständig innerhalb der dargestellten Maßnahmenfläche abgegolten werden. Die Inanspruchnahme zusätzlicher, externer landwirtschaftlicher Flächen wird damit nicht erforderlich.

Die vorliegende Bewertung der Geruchsemissionen (siehe Kapitel 3.1) zeigt alle im Umfeld genehmigten Geruchsquellen im relevanten Umgebungsbereich auf. Es wird eine Hofanlage mit Tierhaltung im Westen (*Am Kesselhäuser Ort*) sowie die nordöstlich gelegene Reitsportanlage als geruchsemissionsrelevant erkannt. Auf das Plangebiet wirken aus diesen Anlagen Emissionen in Höhe von 2-3% der jährlichen Geruchsstundenhäufigkeit ein, was den für Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwert von 10 % weit unterschreitet. Somit bestehen für die Betriebe noch deutliche Entwicklungsspielräume. Zudem befinden sich schon heute im Umfeld der emittierenden Anlagen Wohnnutzungen, die deren Entwicklungsmöglichkeiten einschränken. Im Bebauungsplan Nr. 66 „Landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung“ sind keine Gebiete für die Errichtung von Tierhaltungslagen im näheren Umfeld des Plangebiets gesichert. Die östlich des Plangebiets gelegenen (ehemaligen) Hofstellen, auf denen keine Tierhaltung mehr betrieben wird, wären bei einer möglichen Wiederaufnahme der Tierhaltung ebenfalls durch die Umgebungsbebauung entlang des Kirchwegs bzw. entlang der Bremer Straße begrenzt. Die Planung löst keine erheblichen Einschränkungen hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft aus.

Die Belange der Landwirtschaft werden berührt, aber hinter dem Ziel der Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen zurückgestellt. Der Belang findet in der Abwägung Berücksichtigung. In gleichem Umfang geeignete Flächenalternativen, die geringere oder keine Auswirkungen auf die Landwirtschaft nehmen (z. B. Konversionsflächen), bestehen zur Umsetzung des Planziels nicht.

Forstwirtschaft

Die Planung berührt die Belange der Forstwirtschaft nicht.

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

Die Belange werden mit der Planung von allgemeinen Wohngebieten nicht berührt.

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

Richtfunk

Mit Schreiben vom 10.11.2020 weist die Deutsche Telekom Technik GmbH auf den Verlauf von zwei Richtfunktrassen innerhalb des Plangebiets hin: die Verbindung HY1003-HY1011 (Maststandorte in Barnstorf/Diepholz) und die Verbindung HY1011-HY3438 (Maststandorte in Drebber und Diepholz). Beide Trassen queren dabei das Plangebiet auf einer annähernd identischen Achse, da die benannten Maststandorte in einer geraden Flucht zueinander stehen.

Mit Schreiben vom 04.12.2020 teilt die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG ebenfalls den Verlauf von zwei Richtfunktrassen (Linknummern 104552895/ 104552896) innerhalb des Plangebiets mit. Der Verlauf der beiden Strecken ist identisch. Es handelt wiederum um die Funkstrecke mit den Maststandorten in Drebber und Diepholz.

Alle innerhalb des Plangebiets bekannten Richtfunktrassen verlaufen damit auf einer Achse, deren Verlauf nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen wird. Es wird eine beidseitige Schutzzone von jeweils 50 m parallel zur Trasse vorgesehen, was der höchsten Schutzforderung der benannten Leitungsbetreiber entspricht (Telekom 50 m horizontaler Schutzabstand, Telefónica 30 m horizontaler Schutzabstand).

Der Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,5 m über der Erschließungsstraße fest. In der Umgebung bestehen bereits Gebäude mit vergleichbaren Dimensionen, die keine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse auslösen. Die Telekom teilt mit, dass im Bereich der beiden Richtfunkstrecken eine Bebauungshöhe von max. 30 m ü. G. nicht zu überschreiten ist, was mit der getroffenen Festsetzung gewährleistet wird. Der Schutz der Richtfunktrasse ist hinlänglich sichergestellt. Bei Kranarbeiten oder anderen temporären Maßnahmen, die innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunktrasse vorgenommen werden, sind die Anforderungen des Trassenschutzes zu berücksichtigen.

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

Trinkwasser	Wasserversorgungsträger sind die Stadtwerke EVB Huntetal. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.
Schmutzwasser	Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Diepholz. Die Abwässer werden zum zentralen Klärwerk der Stadt geleitet. Es bestehen ausreichende Kapazitätsreserven.
Strom	Die Stromversorgung erfolgt durch das Niederspannungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.
Gas / Nahwärme	Es ist nicht vorgesehen, das Plangebiet an das örtliche Gasnetz anzuschließen, da die Wärmeversorgung über einen Anschluss an das benachbarte Blockheizkraftwerk erfolgen soll. Statt einer Verlegung von Gasleitungen wird im Plangebiet ein Nahwärmesystem hergestellt. Per textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass in allen Neubauten die technischen Voraussetzungen für einen Anschluss herzustellen sind. Nutzungszwänge können auf Ebene der Bauleitplanung nicht erlassen werden, da die Stadt jedoch die Vergabe der Flächen übernimmt, werden entsprechende Vereinbarungen auf Ebene der Grundstücksverkäufe getroffen. Eine doppelte Verlegung von Nahwärme- und Gasversorgung wäre unwirtschaftlich. Es ist sichergestellt, dass für alle Gebäude eine geeignete Wärmeversorgung bereitgestellt wird. Mit Schreiben vom 12.05.2021 teilen die Stadtwerke als zukünftiger Betreiber des Nahwärmesystems mit, dass zur Steigerung der Energieeffizienz in den Fernwärmenetzen die Temperaturen innerhalb der Netze so niedrig wie möglich gefahren werden sollen. Dieses gilt insbesondere für die Rücklauftemperaturen der Kundenanlagen in Neuanlagen. Es wird den zukünftigen Grundstücks- und Hauseigentümern des Gebiets daher empfohlen, in Neubauten möglichst eine niedrigtemperierte Fußbodenheizung zu planen.
Kommunikation	Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen nicht. Der § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz (TKG) bestimmt, dass bei neu errichteten Gebäuden entsprechende passive Netzinfrastrukturen vorzuhalten sind. Einfamilienhäuser sind gemäß Abs. 6 hiervon ausgenommen. Grundsätzlich wird das Vorhalten entsprechender Anschlussmöglichkeiten jedoch für alle Neubauvorhaben empfohlen.
Löschwasser	Gemäß den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatts W405 sind im Plangebiet 48 m³/h über eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden vorzuhalten. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt. Mit Schreiben vom 17.11.2020 teilen die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH als örtlicher Wasserversorgungsträger mit, dass zur Löschwasserversorgung im Neubaugebiet Lange Wand 3 im Umkreis von 300 m maximal 48 m³/h bei der Entnahme aus mindestens 2 Unterflurhydranten (UFH) angenommen werden können. Es stehen insgesamt 11 UFH zur Verfügung. Aus hydraulischen Gründen kann aus einer Versorgungsleitung mit der Dimension DN100 (100PVC) nicht mehr als 48 m³/h entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W405 Löschwasserentnahmen aus den vorhandenen Teichen, Flüssen oder Löschwasserbrunnen vorzuziehen sind. Die angenommenen Durchflussmengen für Löschwassergrundsatz sind an folgende Bedingungen gebunden: 1. Die Wassernetze und die Wasserwerke befinden sich im ungestörten Regelbetrieb mit den zum Messzeitpunkt gegebenen hydraulischen Netzbelastungen. 2. Alle Streckenschieber des Ringnetzes sind in der Regelstellung. 3. Es besteht nur ein Löschwasserentnahmefall im hydraulisch zusammenhängenden Versorgungsgebiet zur gleichen Zeit.

- 4. Das gleichzeitige Öffnen mehrerer Hydranten kann die Leistungsverringerung einzelner Hydranten bedingen. Eine höhere Menge, als angegeben, ist auch bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten nicht möglich.
- 5. Die Hydranten wurden geprüft und befinden sich im einwandfreien Zustand,
- 6. Es liegt keine Spitzenabnahme in Hochsommertagen mit warmen Außentemperaturen vor.

Abfälle

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH des Landkreises Diepholz.

Leitungsträger

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist entlang der westlichen Grenze des Plangebiets der Verlauf einer 30 kV-Leitung dargestellt. Nach Kenntnis der Stadt besteht diese Leitung nicht mehr, eine nachrichtliche Übernahme erfolgt aus diesem Grunde nicht.

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

Oberflächen- wasser

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

Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Verdachtsflächen bekannt. 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. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Bergbau

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb bergbaulicher Erlaubnisfelder.

3.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand und ist über den Kirchweg an das Straßennetz angebunden. Der *Kirchweg* mündet etwa 250 m östlich der Zufahrt in das Plangebiet auf die *Bremer Straße*. Von hieraus können alle inner- und überörtlichen Ziele mit dem PKW gut erreicht werden.

Der Kirchweg müsste bei Bedarf saniert werden. Er ist zudem im FNP als überörtliche Hauptverbindungsstraße gekennzeichnet, so dass dessen Funktion auch daraus ablesbar ist

Interne Erschließung

Für die interne Gebietserschließung wird eine vom *Kirchweg* abgehende Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die innerhalb des Plangebiets einen Erschließungsring ausbildet. Die Zufahrt ist gegenüber der Straße *An der Kreuzkirche* angeordnet. Es ist eine Parzellenbreite von 12,5 m vorgesehen. Um die Erreichbarkeit aller Grundstücke auch im westlichen Plangebiet (angrenzend an das benachbarte Wohngebiet) sicherzustellen, werden zwei kleinere Stiche mit jeweils nur 5 m Breite vorgesehen.

Abb. 10 Inneres Erschließungssystem des Plangebiets



Die detaillierte Ausbauplanung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung, der hier beabsichtigte Ausbaustandard findet dennoch in den planerischen Festsetzungen Berücksichtigung. Es ist vorgesehen, neben der Straßentrasse einseitig einen Fuß- und Radweg auszubilden. Dieser soll von der Straßenfläche durch einen Grünstreifen abgetrennt werden, der auch das Anpflanzen von straßenbegleitenden Bäumen ermöglicht. Die verbleibende Fläche kann variabel als Stellplatz- oder weiteres Verkehrsgrün geplant werden. Ergänzt wird das System durch einen zentral durch das Gebiet verlaufende Fuß- und Radweg, der die Gebietszufahrt im Süden mit der im Norden gelegenen Grünfläche verbindet.

Das Erschließungskonzept ist geeignet, um unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und Zielsetzungen gerecht zu werden:

Im gesamten Plangebiet wird ein Fuß- und Radwegesystem vorgesehen, das sowohl straßenbegleitend, als auch zentral das Gebiet kreuzend, sichere Wege für den nichtmotorisierten Verkehr bietet. Das Plangebiet einschließlich der nördlich gelegenen Grünfläche sowie die Wohnlagen und Einrichtungen der Nachbarschaft werden auf kurzen Wegen miteinander verbunden. Eine hohe Verkehrssicherheit ist gewährleistet. Eine gute Vernetzung und attraktive Wegesysteme begünstigen bei kurzen und mittleren Wegen den Verzicht auf Fahrten mit dem PKW.

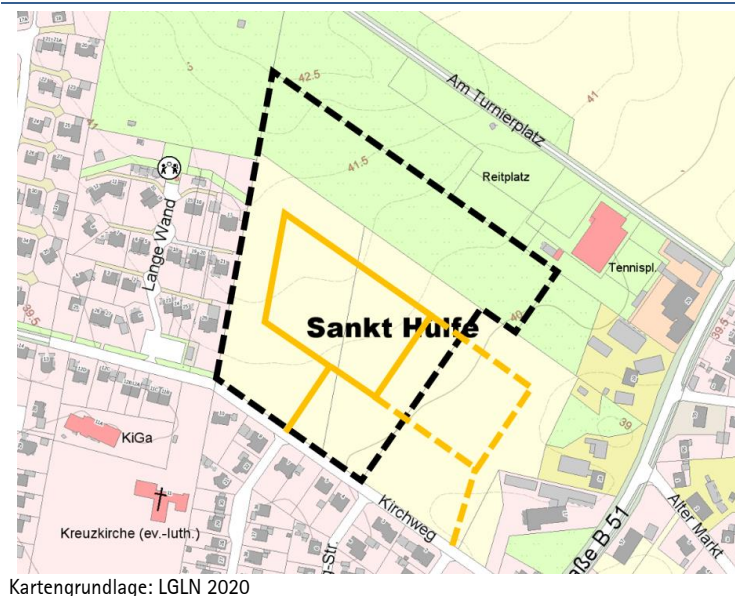
Für den motorisierten Verkehr wird mit der gewählten Ausbaubreite auch in Stoßzeiten, bei Lieferverkehr (Post/Paketdienste) und anderen Fahrten größerer Fahrzeuge (z. B. Müllabholung) eine geordnete und sichere Verkehrsführung gewährleistet. Es werden ausreichend bemessene Flächen vorgehalten, um beispielsweise Maßnahmen der Verkehrsberuhigung umzusetzen, aber ggf. auch, um zukünftig entstehende neue Anforderungen berücksichtigen zu können. Die vorgehaltene Straßenparzelle bietet genug Raum, je nach Erfordernis z. B. als Stellplatzfläche für Besucherverkehr herzustellen; alternativ sind aber auch Flächennutzungen wie Mülltonnenstellplätze für die mechanisierte Abholung möglich.

Es ist Ziel der Planung, die Verkehrsfläche anteilig für eine verbesserte Durchgrünung des Plangebiets zu nutzen. Die Straßenparzelle ist ausreichend dimensioniert, um begleitende Baumpflanzungen zu ermöglichen. Hierdurch können sowohl gestalterische, als auch ökologische und klimatische Qualitäten geschaffen werden. Straßenbäume können Quartiere insbesondere für die Vogelarten des Siedlungsraums ausbilden. Innerhalb der ansonsten regelmäßig weitgehend versiegelten Verkehrsflächen kommt ihnen als Schattenspende eine kühlende Funktion zu. Grünbereiche innerhalb der Verkehrsflächen haben zudem auch für den Wasserhaushalt und den zumindest anteiligen Erhalt natürlicher Bodenfunktionen positive Auswirkungen.

Die Zufahrtsbreiten pro Grundstück werden auf maximal 6,0 m (gemeinsam für Zufahrten und sonstige Zuwegungen) begrenzt. Abschnittsweise werden auch Zu- und Abfahrtsverbote entlang der Erschließungsstraßen erlassen. Ziel ist es, ein einheitliches Zufahrtssystem innerhalb des Plangebiets zu schaffen, um dafür Sorge zu tragen, dass in möglichst großem Umfang die Grünflächen im öffentlichen Straßenraum erhalten bleiben. Die genauen Standorte der Straßenbäume bzw. der Grundstückszufahrten müssen aufeinander abgestimmt werden. Da die Fläche in Besitz der öffentlichen Hand ist (Diepholzer Verkehrsgesellschaft DVG) und die Stadt die Vergabe der Flächen übernimmt, kann dies auf Ebene der Ausbauplanung und der Grundstücksvermarktung Berücksichtigung finden. Zur Wahrung der notwendigen Flexibilität, wird auf eine kleinteiligere Festsetzung etwa einzelner Bäume oder Grünflächen auf Ebene des Bebauungsplans verzichtet.

Am östlichen Rand des Plangebiets wird der interne Erschließungsring mit zwei Stichen bis an die Geltungsbereichsgrenze herangeführt. Dies schafft Anbindungspunkte für eine Fortführung des Erschließungssystems, sofern die östlich angrenzende Fläche zukünftig auch noch entwickelt werden soll.

Abb. 11 Mögliche Fortführung der Erschließung nach Osten



Zum jetzigen Zeitpunkt steht die östliche Fläche zwischen dem Plangebiet und der Bebauung an der *Bremer Straße* Fläche nicht zur Verfügung und verbleibt daher zunächst als landwirtschaftliche Fläche. Bei einer zukünftigen Entwicklung (entsprechend der Zielsetzungen des STEP, siehe Kapitel 3.11) kann ein neues Plangebiet problemlos an die bestehenden Strukturen angeschlossen werden.

Radverkehr / ÖPNV

Das Stadtzentrum liegt in etwa 2,5 km, der nächstgelegene Nahversorger in etwa einem Kilometer Entfernung. Diese Ziele befinden sich somit in einer auch für den Radverkehr gut geeigneten Distanz.

Die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht mit der Bushaltestelle St. Hülfe/B51, die in etwa 300 m Entfernung gelegen ist. Die Haltestelle wird von den Buslinien 125, 131 und 146 bedient. Mit der Linie 125 gibt es ein Fahrtenangebot zum Bahnhof Diepholz. Die übrigen Linien sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Fliegerhorst

Im südlichen Diepholzer Stadtgebiet befindet sich mit dem Fliegerhorst ein Luftwaffenstandort der Bundeswehr. Bei Bauvorhaben im Stadtgebiet wird daher seitens der Bundeswehr regelmäßig auf die Belange der Flugsicherheit verwiesen. Zwischen dem Fliegerhorst und dem Plangebiet liegen jedoch mehr als 5 km.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen das Entstehen von Gebäuden mit einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m. Diese Bauhöhen entsprechen u. a. den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Lange Wand II“ und sind damit schon heute in der Umgebung in der Umgebung realisiert. Konflikte traten hierbei nicht auf und sind auch nicht erkennbar.

Mit Schreiben vom 10.11.2020 teilt das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit, dass die Planung Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Durch das o.a. Bauvorhaben werden Belange der Bundeswehr (Bauschutzbereich gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 1 b LuftVG des militärischen Flugplatzes Diepholz) berührt. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes, Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN, Standzeit

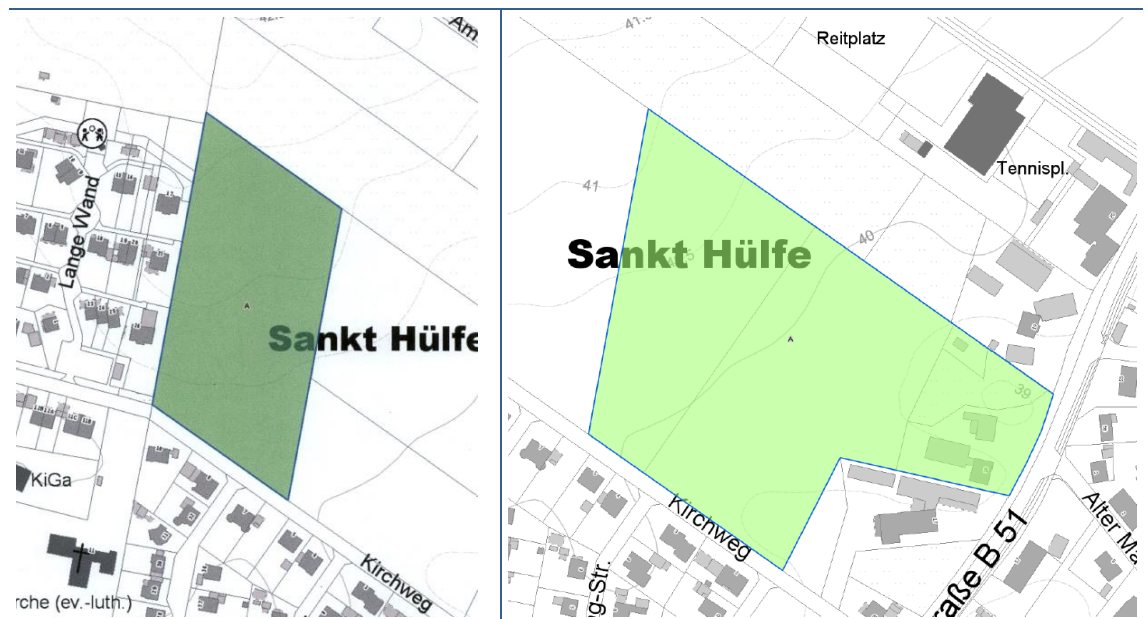
Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde: Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 1 0 / 529, 51127 Köln, LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org.

Rüstungs- altlasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten und Kampfmitteln liegen derzeit für das Gebiet nicht vor. Die Stadt hat den für die Bebauung vorgesehenen Bereich durch das LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) hinsichtlich möglicher Kampfmittelverdachte prüfen lassen. Die Luftbildauswertungen⁹ ergaben keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs.

Abb. 12 Luftbildauswertung des westlichen und östlichen Teilbereichs – jeweils kein Handlungsbedarf



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

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden berücksichtigt.

⁹ LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG, Projekt / Lageort: Diepholz, St. Hülfe, Kirchweg, nördlich Kirchweg, 28.08.2019 sowie Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG Projekt / Lageort: Diepholz, B-Plan St. Hülfe Nr. 10, "Lange Wand III", 21.08.2020

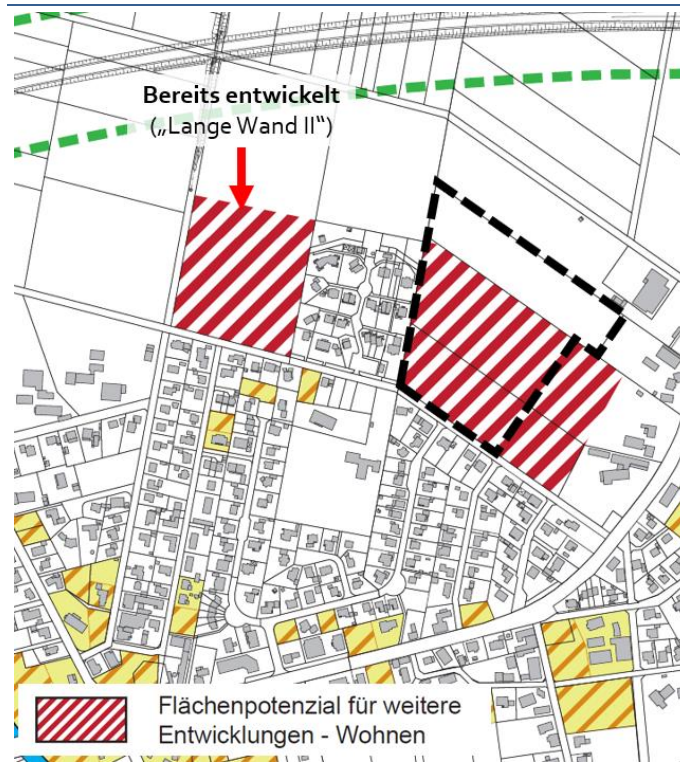
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

STEP

Im **Stadtentwicklungsplan (STEP)**¹⁰ wird der als allgemeines Wohngebiet überplante Teil des Plangebiets als „Flächenpotenzial für die weitere Entwicklung – Wohnen“ vorgesehen.

Abb. 13 Auszug aus dem Stadtentwicklungsplan (STEP) 2013 – Darstellung des Plangebiets als Flächenpotenzial für die weitere Entwicklung (Wohnen)



Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die bauliche Entwicklung des Gebiets vorbereitet. Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete, was der Zielvorstellung des STEP entspricht.

Die weiter westlich gelegene Fläche mit einer identischen Darstellung als Potenzialraum wurde bereits als Baugebiet „Lange Wand II“ entwickelt. Die vorliegende Planung trägt zu einer weiteren Umsetzung des STEP bei.

Der nördlich gelegene Teilbereich, der im STEP nicht als Potenzialfläche ausgewiesen ist, ist als Ausgleichs- und Ersatzfläche vorgesehen. Diese Entwicklung steht den Darstellungen des STEP nicht entgegen.

Einzelhandels- entwicklungs- konzept (EHEK)

Innerhalb allgemeiner Wohngebiete sind keine Einzelhandelsbetriebe zulässig bzw. nur solche, die der Versorgung des Gebiets dienen. Damit können keine Nutzungen entstehen, die aufgrund ihrer Größe oder ihres Sortiments geeignet wären, sich negativ auf die zentralen Versorgungslagen der Stadt auszuwirken. Die Aufstellung des Bebauungsplans steht so den Zielsetzungen des städtischen **Einzelhandelsgutachten (EHEK)** zur Ermittlung der zentralen Versorgungsbereiche¹¹ nicht entgegen.

Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte finden in der Planung Berücksichtigung.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Hochwasser- schutz

Für den Hochwasserschutz bedeutsame Flächen wie Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet und der Umgebung nicht verzeichnet. Es ist auch nicht als Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Oberflächen- entwässerung

Da in Folge der ermöglichten Bebauung und Versiegelung des Plangebiets Regenwasser nicht wie bisher auf den Flächen versickern kann, wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept¹² erstellt, das geeignete Maßnahmen für den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser aufzeigt.

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

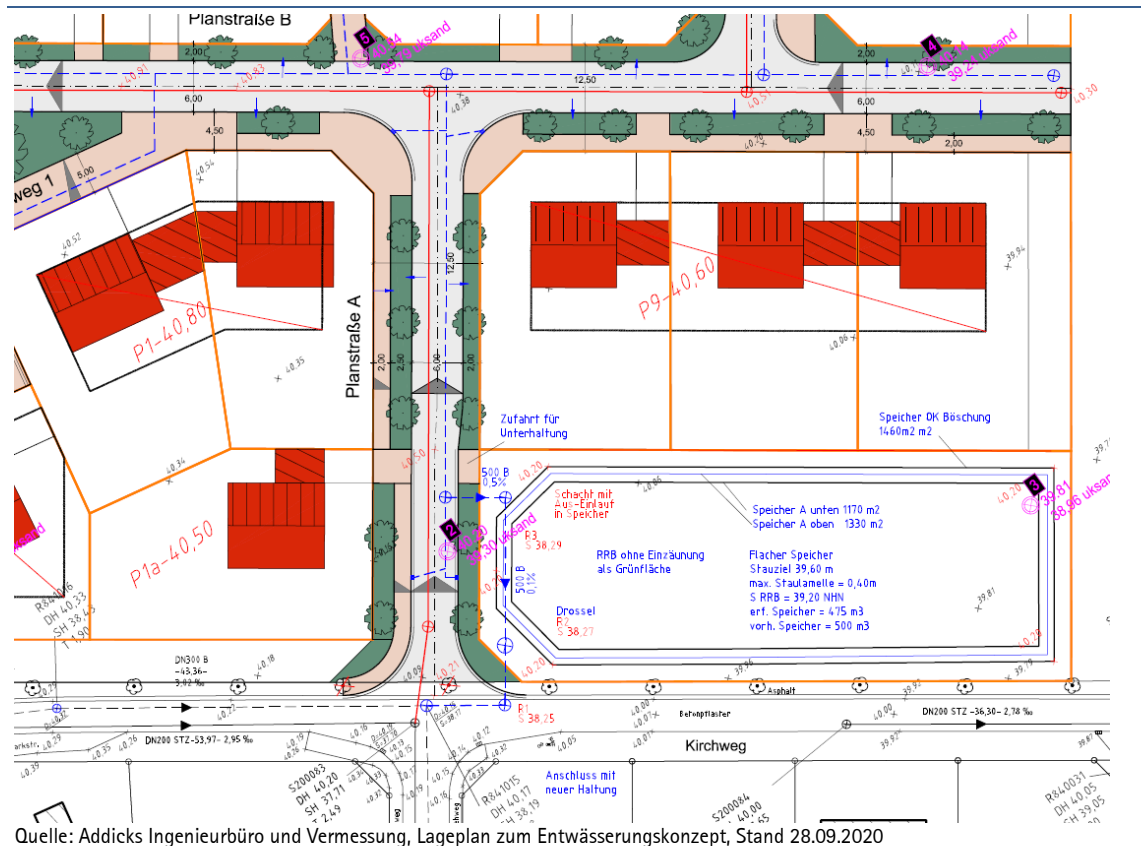
11 Gesellschaft für Konsumforschung: Zentrale Versorgungsbereiche in Diepholz und Diepholzer Liste. Einzelhandelsgutachten, Stand 14.01.2019

12 Addicks Ingenieurbüro und Vermessung: B-Plan Nr. 10 „Lange Wand III“ Stadt Diepholz, Niederschlagsentwässerung – Entwässerungskonzept zum B-Plan, Hydraulische Nachweise zum Einleitungsantrag, 28.09.2020

Es ist vorgesehen, das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (Versiegelung von maximal 40% der Baugrundstücke entsprechend der getroffenen Festsetzungen zur GRZ) zu sammeln und über innerhalb der Planstraße gelegene Regenwasserleitungen einem im Süden des Plangebiets gelegenen Regenrückhaltebereich zuzuleiten. Auch das Straßenwasser kann so abgeleitet werden. Diese Fläche ist über eine Drossel (max. 2,0 l/s*ha) an den im *Kirchweg* bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen.

Ergänzend werden die innerhalb der Straßenparzelle vorgesehenen Grünflächen als Freiflächen für eine anteilige Versickerung des auf den Erschließungsstraßen anfallenden Oberflächenwassers berücksichtigt. Das Konzept weist nach, dass innerhalb der Verkehrsparzelle bei einer rund 70 % Versiegelung eine Fläche von etwa 2.000 m² als geeigneter Sickerraum verbleibt.

Abb. 14 Ausschnitt aus dem Lageplan des Entwässerungskonzepts zum B-Plan



Das Regenrückhaltebecken soll mit flachen Böschungen bei einer maximalen Staulamelle von 40 cm ausgeführt werden. In dieser Form erfordert das Becken voraussichtlich keine umlaufende Einzäunung und kann zu Unterhaltungszwecken problemlos befahren werden. Es ist davon auszugehen, dass der Bereich regelmäßig vollständig trockenfällt und sich dann als Grünfläche darstellt. Es steht ein Speichervolumen von 500 m³ zur Verfügung.

Für seltene Ereignisse steht in der beschriebenen Ausführung zusätzlicher Stauraum innerhalb des Regenwasserkanalsystems sowie im Becken bei Ausnutzung bis zur oberen Böschungskante zur Verfügung. Der vorgesehene Retentionsraum im Plangebiet ist für ein 30-jähriges Überflutungsereignis ausreichend dimensioniert. Die Oberflächen sind so zu profilieren, dass überschüssiges Wasser von den Grundstücken in die öffentlichen Straßen- und Grünflächen fließt und letztlich in den Rückhalteraum eingeleitet wird. Die Überflutungssicherheit für ein 30-jähriges Ereignis ist gegeben.

Die Belange der Oberflächenentwässerung sind in der Planung berücksichtigt. Mit der öffentlichen Grünfläche sowie den innerhalb der Straßenverkehrsflächen zur Verfügung stehenden Flächen sichert der Bebauungsplan in erforderlichem Umfang Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung. Der Belang wird auf Ebene der weiteren Ausbau- und Erschließungsplanung im notwendigen

Umfang mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt. Wasserrechtliche Genehmigungen werden rechtzeitig beantragt.

3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

(§ 1 Abs. 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 spezifischer 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 Plangebiets werden als **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht. Ziel ist die Aktivierung eines Potenzialraums für Wohnbauentwicklungen entsprechend der Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans. 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. Damit stellen diese Betriebstypen daher aus Sicht der Stadt keine geeigneten Nutzungen für das Areal dar. Die Lage am Rande des Ortsteils St. Hülfe in einer ausschließlich wohnbaulich geprägten Nachbarschaft soll für die Entwicklung derzeit stark nachgefragter privater Baugrundstücke vorbehalten bleiben. Für die benannten, ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Stadtgebiet andere, besser geeignete Grundstücke (u. a. auch in Misch- und Gewerbegebieten) zur Verfügung (siehe textliche Festsetzung § 1).

Maß der
baulichen
Nutzung

Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Überschreitung durch Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und ähnliches (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) darf abweichend der Regelungen der Baunutzungsverordnung höchsten bis zu einer Gesamtversiegelung von 40% der Grundstücksflächen überschritten werden (siehe textliche Festsetzung § 4).

Je Wohngebäude sind maximal zwei **Wohneinheiten** zulässig, wobei ein Doppelhaus als ein Wohngebäude definiert wird (eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte). Ziel ist ein kleinteilig bebautes Gebiet mit traditionellen Einfamilien- und Doppelhäusern. Größere Wohngebäude mit einer höheren Einwohnerzahl werden aus diesem Grund nicht zugelassen (siehe textliche Festsetzung § 2).

Gebäude dürfen als **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** errichtet werden. Die Bebauung hat in Form der **abweichenden Bauweise (a)** zu erfolgen. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen. Einzelhäuser dürfen eine maximale Länge von 15 m, Doppelhäuser von 18 m nicht überschreiten (siehe textliche Festsetzung § 5).

Es ist jeweils ein (I) **Vollgeschoss** zulässig. 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. Die weiteren Regelungen zur Höhe der Gebäude werden über örtliche

Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zu den Dachformen und Gebäudehöhen bestimmt (siehe Kapitel 5).

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe 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 halten sie einen Abstand von 6,0 m ein. Auf diese Weise bilden sich durch die zurückspringenden Gebäude Vorgartenbereiche entlang der Planstraßen aus, was die Ausbildung eines offenen und begrünten Straßenbildes begünstigt. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass ein ausreichender Abstellraum für parkende Fahrzeuge innerhalb der Baugrundstücke (z. B. vor den Garagen) freigehalten wird. Die Bauteppiche werden i. d. R. auf eine Tiefe von 18 m begrenzt, um der Ausbildung besonders großer oder weit in die rückwärtigen Gartenbereiche hineinragender Gebäude vorzubeugen. Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports wird ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Somit entstehen klar definierte, überbaubare Grundstücksbereiche, die das Freihalten von unbebauten Bereichen und somit das Entstehen von Vor- und Hausgärten im gesamten Plangebiet begünstigen. Zusammen mit der GRZ von 0,3 (zuzüglich Überschreitung maximale Versiegelung von 40% der Grundstücksflächen) können die Baugrundstücke sowohl baulich gut genutzt werden, müssen aber auch räumlich klar definierte und anteilig überwiegende Grünstrukturen ausbilden (siehe textliche Festsetzung § 4).

Mit der gewählten Ausrichtung der Baugrenzen in Verbindung mit den Zu- und Abfahrtsverboten wird erreicht, dass die Gebäude in den zentralen Baufeldern in klarer Ost-West-Ausrichtung errichtet werden. Hieraus ergeben sich mehrere Effekte:

- Innerhalb der Straßenparzellen ist vorgesehen, straßenbegleitende Baumpflanzungen vorzunehmen. Wenn bestimmte Bereiche vollständig von Zufahrten freigehalten werden, kann eine solche Bepflanzung hier deutlich besser umgesetzt werden. Die Ausweisung bestimmter Zufahrtbereiche begünstigt darüber hinaus eine gemeinsame Erschließung zweier Nachbargrundstücke, was übermäßig vielen individuellen Zufahrtbereichen entgegenwirkt.
- Mit den getroffenen Baugrenzen bildet sich zwischen den beiden Bauzeilen ein durchgehender Gartenbereich aus. Dies wird als positiv erachtet, da sich so ein zusammenhängender Freiraum mit Verbindungsfunktion für unterschiedliche Arten entwickelt. Auch kleinklimatisch ist eine solche grüne Schneise durch das Plangebiet günstig.

Die Ost-West-Ausrichtung der Gebäude ermöglicht in besonderer Weise eine aktive und passive Nutzung von Solarenergie (Südausrichtung der Gebäude, verminderte Verschattung durch abweichend errichtete Nachbargebäude).

Grünordnung

Im südlichen Plangebiet wird eine **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich** in den Plan aufgenommen. Entsprechend des Oberflächenentwässerungskonzept kann hier anfallendes Oberflächenwasser zurückgehalten und dann gedrosselt abgegeben werden (siehe textliche Festsetzung § 7.1).

Am südwestlichen Gebietsrand wird eine 5,0 m breite Parzelle als **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünsaum** festgesetzt. Dieser Bereich dient sowohl zum Schutz und Erhalt der angrenzenden Straßenbäume, indem sichergestellt wird, dass die Bebauung und private Grundstücksnutzungen nicht zu nah an diese herangeführt werden. Zum anderen wird mit der Festsetzung eine Trasse freigehalten, um das Plangebiet an das westlich gelegene Blockheizkraftwerk anzuschließen. Der notwendige Rohranschluss, der im weiteren Plangebiet innerhalb der Straßenverkehrsparzelle untergebracht wird, kann hier verlegt werden, ohne dass zusätzliche Leitungsrechte erforderlich werden.

Entlang des östlichen und des westlichen Siedlungsrandes werden **private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Pflanzstreifen** festgesetzt. Für die Fläche wird zudem ein **Pflanzgebot** ausgesprochen. Die Festsetzung dient dazu, gegenüber dem westlich angrenzenden Bestandsgebiet sowie der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche im Osten einen begrünten Abschluss der Wohnbaufläche herzustellen und eine umlaufende Gebietseingrünung zu schaffen. Es handelt sich

um die jeweils rückwärtigen Grundstücksbereiche der zugehörigen Wohngrundstücke, so dass grundsätzlich von einer Gartengestaltung der Grundstücksteile auszugehen ist. Um jedoch einen einheitlichen, standortgerechten und damit auch naturschutzfachlich hochwertigen Grünsaum herzustellen, wird die randliche Grünfläche mit dem Pflanzgebot in den Plan aufgenommen. Es sind zweireihig, in einem Abstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen, einheimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzhöhe mindestens 60 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; eine Pflanzliste wird vorgegeben (siehe textliche Festsetzung § 7.2).

Für alle privaten Grundstücke wird ein **Pflanzgebot** ausgesprochen, nach dem je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist (siehe textliche Festsetzung § 7.3).

Das Flurstück Nr. 25/3 wird als öffentliche Grünfläche und gleichzeitig als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** festgesetzt. Es ist vorgesehen, hier eine Streuobstwiese sowie eine Wallhecke anzulegen, und so naturschutzfachliche Wertigkeiten zu entwickeln. Dies dient sowohl dem Ausgleich der durch die Wohngebietsplanung vorbereiteten Eingriffe, als auch darüber hinaus als Kompensationsflächenpool. Die Beschreibung der Maßnahme sowie die bilanzielle Ermittlung der generierten Wertpunkte einschließlich Zuweisung des vorliegenden Planvorhabens findet im Umweltbericht statt.

Verkehrsflächen

Für die interne Erschließung wird eine **Straßenverkehrsfläche** mit einer Parzellenbreite von 12,5 m festgesetzt. Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt keine Ausbauplanung. Die vorgesehene Parzelle ist jedoch so dimensioniert, dass neben einer für den Begegnungsverkehr ausgelegten Fahrbahn eine einseitige Fuß-/Radwegeanlage und ein durchgehender Grünstreifen für Baumpflanzungen vorgesehen werden können. Es verbleiben darüber hinaus voraussichtlich Flächen, die für eine flexible Nutzung (straßenbegleitende Stellplätze, weitere Grünflächen/Bäume usw.) zur Verfügung stehen. Mit dem in Hinblick auf die Größe des Plangebiets vergleichsweise breiten Straßenquerschnitt wird aktiv das Ziel verfolgt, eine gebietsinterne Durchgrünung mit Straßenbäumen herzustellen. Es soll ein großzügiger Straßenquerschnitt entstehen, der, ergänzt von den freizuhaltenden Vorgartenbereichen, eine Auflockerung und Offenheit im Gebiet schafft und neben der Funktion als Verkehrsraum auch eine Bedeutung aus ökologischer und lokalklimatischer Sicht einnimmt.

Pro Baugrundstück werden die **Zufahrtsbreiten** auf maximal 6,0 m begrenzt, um übermäßig breiten Zuwegungen zu den Grundstücken vorzubeugen, die dem Ziel eines durchgrünten Vorgarten- und Straßenraums entgegenstehen (siehe textliche Festsetzung § 6). Zur ergänzenden Steuerung der Zufahrten sind in Teilen des Gebiets **Zu- und Abfahrtsverbote** zeichnerisch festgesetzt. Diese Ausweisungen orientieren sich an den Bauteppichen und sind so angelegt, dass die Grundstücke jeweils gemeinsam mit ihren benachbarten Gebäuden von einer Seite aus erschlossen werden. Dies soll insbesondere bei Eckgrundstücken einer unklaren Erschließungssituation vorbeugen, ein Zusammenlegen von Zufahrten begünstigen und so ein klareres Straßenbild schaffen.

Zentral im Plangebiet wird ein **Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt. In Verlängerung der Gebietszufahrt besteht mit diesem für den nicht motorisierten Verkehr die Möglichkeit, das Gebiet auf kurzen Wegen zu queren. Die Wegeverbindung schafft außerdem einen Zugang zur nördlich des Wohngebiets gelegenen Grünfläche.

Eine **Widmungsfunktion für die öffentlichen Verkehrsflächen** ist in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe textliche Festsetzung § 10).

Richtfunk

Nachrichtlich wird eine über das Gebiet verlaufende **Richtfunktrasse einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens** von 100 m in die Planzeichnung übernommen.

Nahwärme

Es ist vorgesehen, das Plangebiet an ein Erdgas-Blockheizkraftwerk anzuschließen, das im angrenzenden Wohngebiet besteht. Die Stadt wird bei der Vergabe der in Besitz der öffentlichen Hand befindlichen Flächen (Diepholzer Verkehrsgesellschaft DVG) die Veräußerung der Baugrundstücke auf vertraglicher Ebene aus Gründen des Klimaschutzes und der effizienten Nutzung von Energie an einen Anschlusszwang an die Nahwärmeversorgung knüpfen. Per textlicher

Festsetzung wird ergänzend vorgegeben, dass die die **zur Versorgung benötigte technische Infrastruktur** bei Neubauten herzustellen ist (siehe textliche Festsetzung § 9).

Schallimmissionschutz

Aus Gründen des Schallimmissionsschutzes werden im Plangebiet **passive Schallschutzmaßnahmen** festgesetzt. Das Gebiet wird hierzu in die Lärmpegelbereiche II und III unterteilt. Die Lage und Größe der Bereiche orientieren sich an den in der schalltechnischen Beurteilung ermittelten Flächen.

Per textlicher Festsetzung werden den Lärmpegelbereichen II und III 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 (siehe textliche Festsetzung § 8.1). Im nördlichen Plangebiet werden zudem innerhalb von zwei Bauteppichen Bereiche ausgewiesen, in denen zum Schutz vor Gewerbelärm Regelungen zur Lage bzw. Ausgestaltung von Fenstern in Schlafräumen getroffen werden, um die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten (siehe textliche Festsetzung § 8.2). Von den Festsetzungen zum Schallschutz darf abgewichen werden, wenn die Anforderungen nachweislich auf anderem Wege einhalten werden können (siehe textliche Festsetzung § 8.3).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

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

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

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 am äußeren Fahrbahnrand der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße. Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Für Garten- und Gewächshäuser, Schuppen, Spielgeräte und nicht mit einer Hauptanlage verbundene überdachte Terrassen/Freisitze können Ausnahmen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,4 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

§ 5 Abweichende Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf bei Einzelhäusern maximal 15 m, bei Doppelhäusern maximal 18 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 6 Zufahrtsbreiten

Jedes Baugrundstück darf zur Herstellung von Zufahrten für Stellplätze, Garagen und Carports sowie sonstige Zugänge auf einer Breite von insgesamt maximal 6,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Eine Aufteilung auf mehrere Zuwegungen und Zufahrten ist zulässig, die in ihrer Gesamtheit jedoch die benannte Breite nicht übersteigen dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB).

§ 7 Grünordnung

§ 7.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich

Die Fläche dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers und ist von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig sind Unterhaltungswege, Einfriedungen und Anpflanzungen, sofern die wasserwirtschaftliche Funktion gewährleistet bleibt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

§ 7.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Pflanzstreifen

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“, die zudem als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind zweireihig, in einem Abstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen, einheimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzhöhe mindestens 60 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist aus der nachstehenden Pflanzliste zu wählen. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gemeines Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Europäischer Feuerdorn	<i>Pyracantha coccinea</i>
Falscher Jasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

§ 7.3 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 sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 8 Schallimmissionsschutz

§ 8.1 Verkehrslärm – Lärmpegelbereiche

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.

Auszug aus 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 der Außenbauteile in dB
II	56-60	30
III	61-65	35

In Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Schlafräume sind dafür so auszurichten, dass eine Belüftung zu einer der B 51 abgewandten Seite möglich ist. Bei einer Anordnung der Schlafräume mit ausschließlicher Belüftungsmöglichkeit nach Norden ist der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, die die Einhaltung des benannten Innenpegels sicherstellen. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 8.2 Schutz vor Gewerbelärm

Aufgrund der Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes von ≤ 1 dB durch Gewerbelärm dürfen nach Norden ausgerichtete Fenster (Haupttrichtung der Lärmquelle) von Schlafräumen innerhalb der ausgewiesenen Bereiche (Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schutz vor Gewerbelärm) nur so ausgeführt werden, dass sie nicht geöffnet werden können. Für Fenster, die nicht an der am stärksten belasteten, geräuschzugewandten Nordseite angeordnet sind, gilt diese Vorgabe nicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 8.3 Zulässigkeit von Ausnahmen

Die Einhaltung der festgesetzten baulichen Maßnahmen zum Schallschutz ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 9 Nahwärmeanschluss

In neu errichteten Gebäuden sind bauliche und technische Maßnahmen vorzunehmen, die einen Anschluss an das lokale Nahwärmenetz ermöglichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

§ 10 Widmung

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

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Begründung

Geplant wird ein neues Wohngebiet am Übergang zwischen gewachsenen, kleinteilig baulich geprägten Ortsteillagen und dem nördlichen Siedlungsrand der Stadt. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Ziel ist eine verträgliche und nachbarschaftsabgestimmte Siedlungsentwicklung, die auch Aspekte der Ökologie und des Klimaschutzes berücksichtigt.

Dächer und Gebäudehöhen – Zur Verwirklichung gestalterischer, ökologischer und städtebaulicher Absichten werden örtliche Bauvorschriften zu den zulässigen Dachformen und Gebäudehöhen erlassen. Es sind demnach Gebäude mit geneigten Dächern und einer Traufhöhe (TH) von 6 m und einer Firsthöhe (FH) von 9,5 m zulässig. Die Mindestdachneigung der geneigten Dächer muss dabei 30° betragen. Alternativ sind Gebäude mit Flachdächern (Dachneigung 0°-10°) zulässig. Diese sind

als Gründächer mit einer Mindestbegrünung von 80% der Dachfläche vorzusehen. Sie dürfen eine maximale Höhe (Oberkante OK) von 7 m aufweisen.

Gestalterische Absichten – Das Plangebiet befindet sich in der Nachbarschaft der Dorflagen von St. Hülfe. Westlich grenzt das Wohngebiet „Lange Wand“ an, in dem in besonderem Maße gestalterische Festsetzungen zur Ausbildung eines einheitlichen Baustils getroffen wurden. Auch im übrigen Umfeld überwiegen tradierte „Siedlungshäuser“ mit überwiegend geneigten Dächern. Ziel der Planung ist es, an diese Bestandsstrukturen anzuknüpfen.

Um auch modernere Bauformen zu ermöglichen, die insbesondere auch aus Sicht des ökologischen Bauens (siehe folgender Punkt – ökologische Absichten) nachgefragt und zielführend sind, werden ergänzend Gebäude mit begrünten Flachdächern zugelassen. Es entstehen somit zwei Gebäudekategorien, die klar voneinander unterscheidbar sind, sich dennoch (auch aufgrund der weiteren Bauvorschriften zur Fassadengestaltung usw.) nebeneinander harmonisch einfügen.

Es werden Mindestanforderungen an neue Bauvorhaben vorgegeben, die trotzdem Spielräume für die individuelle Entwicklung lassen. Insgesamt trägt dies zum Erhalt des gewachsenen Ortsbildes und zur Ausbildung einer einheitlichen Nachbarschaft bei.

Ökologische Absichten – Mit beiden Bauformen verfolgt die Stadt ökologische Absichten. Geneigte Dächer sind mit einer Mindestneigung von 30° zu errichten, weil dieser Wert regelmäßig als gute Minimalneigung für eine effiziente Nutzung von Solarenergie benannt wird. Die Vorgabe der Minstdachneigung zielt darauf ab, die Nutzung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen bei allen gebauten Dächern zu ermöglichen und somit Anreize für eine Nutzung dieser zu geben.

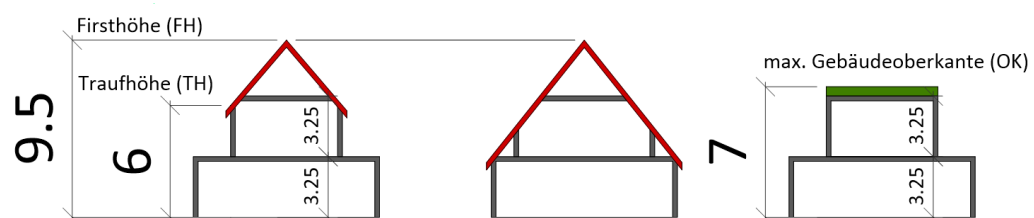
Alternativ wird die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern ermöglicht, jedoch nur, wenn diese begrünt werden. Begrünten Dächer kommen vielfältige ökologische und (klein-)klimatische Funktionen zu: sie speichern Wasser, was Spitzenabflüsse abmildert, über eine anteilige Verdunstung wird Wasser natürlich in den Wasserkreislauf zurückgeführt, sie erhitzen sich weniger als vergleichbare nicht begrünte Dächer und bieten Lebensräume für Pflanzen und Kleintiere.

Städtebauliche Absichten – Grundsätzlich dient eine Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen dazu, das auf den Baugrundstücken zulässige Bauvolumen zu begrenzen und der Ausbildung übermäßig großer Baukörper vorzubeugen. Im Planfall wird diese bodenrechtliche Gliederung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 vorgenommen. Die Anforderungen des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind damit erfüllt.

Planerisches Ziel ist die Ausbildung eines Baugebiets mit kleinteiliger Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude. Über örtliche Bauvorschriften wird eine weitere Staffelung der Höhengestaltung der Gebäude verfolgt. Zu große maximale Bauhöhen können sich negativ auf das Ortsbild (siehe auch oben – gestalterische Absichten), aber auch unmittelbar auf die angrenzenden Grundstücke auswirken. So beugt die Begrenzung der Höhen einer übermäßigen Verschattung der angrenzenden Baugrundstücke und Freiflächen vor.

Weiterhin ist mit den getroffenen Festsetzungen die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig. Um für beide zulässigen Gebäudetypen (Gebäude mit geneigten Dächern / Gebäude mit Flachdächern) eine vergleichbare bauliche Ausnutzbarkeit der Baukubatur und damit eine problemlose Umsetzbarkeit der getroffenen Festsetzungen sicherzustellen, werden zwei unterschiedliche Höhenfestsetzungen in Hinblick auf die Traufhöhe bzw. zulässige Gebäudeoberkante getroffen.

Abb. 15 Abb.: Schema der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen



Wie die obenstehende Grafik verdeutlicht, kann ein Gebäude mit geneigtem Dach bei einer festgesetzten Traufhöhe von 6,0 m ein Staffelgeschoss mit üblichen Bauhöhen (hier mit 3,25 m einschließlich Deckenhöhen usw.) aufnehmen. Ggf. werden dabei Dachschrägen ausgebildet, was die bauliche Ausnutzbarkeit in der Regel kaum einschränkt, da ausreichende Anteile mit voller Höhenausnutzung verbleiben. Bei einem Gebäude mit flachem Dach würde eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m jedoch die bauliche Nutzbarkeit des Obergeschosses stark beschränken. Um neben dem Staffelgeschoss auch die erforderlichen Höhen für den Gründachaufbau, eine ggf. erforderliche Attika usw. berücksichtigen zu können, wird eine maximale Höhe von 7,0 m zugelassen. So ist sichergestellt, dass beide Bauformen problemlos ein Haupt- und ein Staffelgeschoss ausbilden und die bautechnischen Anforderungen der jeweiligen Dachkonstruktion berücksichtigen können.

Die Vorgaben begünstigen zudem ein flächensparsames und kompaktes Bauen. In jüngeren Baugebieten der Stadt kam es vermehrt zur Ausbildung von eingeschossigen Gebäuden mit flach geneigten (Zelt-)Dächern, die häufig eine nur eingeschränkte Nutzbarkeit der Obergeschosse ermöglichen oder hier gar keine Nutzung möglich machen. Auch wenn ein ebenerdiges Bauen z. B. aus Gründen der Barrierefreiheit ein häufig verfolgtes und nachvollziehbares Ziel ist, führt dies in der Gesamtwirkung zu einem erhöhten Flächenverbrauch. Eine Mindestdachneigung von 30° begünstigt das Entstehen von Baukörpern, bei der die Nutzung der Dachgeschosse prinzipiell möglich ist. Dem barrierefreien Bauen steht dies selbstverständlich nicht entgegen. Die mit der Planung verfolgte Zielsetzung des kleinteiligen, flächensparsamen und damit auch nachhaltigen Bauens, die etwa auch durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, die ausgewiesenen Baugrenzen und die Begrenzungen der maximalen Gebäudelänge im Bebauungsplan aufgenommen sind, werden mit der Vorgabe zur Dachneigung gestärkt. So wird die Ausbildung kompakter und effektiv genutzter Baukörper im Gebiet begünstigt.

Es ist planerisches Ziel der Stadt, aus den vorgenannten Gründen beide Bauformen innerhalb des Gebiets zu ermöglichen. Sie sollen dabei jedoch eindeutig als der eine oder andere Typ wahrnehmbar sein, weshalb Gebäude mit eher flachen, aber doch geneigten Dächern (Spanne von 10°-30°) hier nicht zugelassen werden. Um für beide Gebäudetypen eine vergleichbar gute Nutzbarkeit zu erreichen, werden die differenzierten Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Gebäudehöhen ausgesprochen.

Um den gestalterischen, ökologischen und städtebaulichen Absichten zu entsprechen, werden einerseits Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO getroffen, die die städtebaulichen und insbesondere bodenrechtlichen Regelungen absichern. Andererseits ergänzen die örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO die Festsetzungen aus vornehmlich gestalterischen und in Hinblick auf die Dachformen auch ökologischen Gründen.

Die räumliche Wirkung beider Gebäudetypen auf ihre unmittelbare Umgebung wird trotz der leicht unterschiedlichen Bauhöhen auf ein vergleichbares Maß eingeschränkt. Es ist sichergestellt, dass die Bebauung der Grundstücke mit üblichen Gebäudeformen möglich ist und sich keine Vor- oder Nachteile für die jeweiligen Bautypen auch unter Berücksichtigung der weiteren baulichen Anforderungen ergeben.

Dachfarben und -materialien – Die Bauvorschrift zu den zulässigen Dachfarben und -materialien zur Dacheindeckung orientiert sich an den vorhandenen Ausprägungen im Umfeld, das durch traditionelle und kleinteilige, dörfliche Baustrukturen geprägt ist. Das Ortsbild der umgebenden Siedlungen, wie auch weite Teile des gesamten Diepholzer Stadtgebiets, ist durch Eindeckungen mit Dachziegeln und Dachsteinen geprägt. Dabei prägen sowohl die Farbgebung, als auch das generelle Erscheinungsbild (Form der Ziegel, Materialstärke und daraus resultierende Optik, z. B. Schattenwurf, Art der Verlegung usw.) die von den Dächern ausgehende gestalterische Wirkung.

Zwar gibt es auch es z. B. metallene Dacheindeckungen, die der tradierten Optik von Dachziegeln nachempfunden sind. Regelmäßig können diese Alternativen jedoch trotzdem als abweichend wahrgenommen werden, etwa da aufgrund der häufig flacheren Ausprägung ein anderer Gestaltungseindruck entsteht, als bei den produktionsbedingt dickeren Dachziegeln/-steinen. Auch geringfügige Abweichungen können geeignet sein, gestalterische Beeinträchtigungen auszulösen und sich negativ auf ansonsten einheitlich ausgeprägte Nachbarschaften auszuwirken.

Die örtliche Bauvorschrift ist in ihrer gewählten Form eindeutig umsetzbar. Die Bezeichnung Dachziegel / Dachstein ist branchenüblich und beschreibt typische Bauprodukte, die für jedermann eindeutig zuzuordnen sind. Eine Definition aller möglichen Ausnahmen oder eine kleinteilige Festlegung der technischen Anforderungen sind hingegen weder zweckmäßig, noch rechtssicher umzusetzen. Gestalterisches Ziel ist eine einheitliche Gestaltung in typischer Ziegel- und Dachsteinoptik. Dies wird mit der Bauvorschrift sichergestellt. Innerhalb dieses Materialspektrums sind wiederum vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten gegeben. Eine kleinteilige Definition aller vorstellbaren und gebietsverträglichen Eindeckungsformen ist weder gewünscht, noch klar zu fassen. Die vorgegebenen Materialien stellen das verfolgte Gestaltungsziel ausreichend sicher.

Zudem handelt es sich bei den vorgegebenen Materialien nicht um Sonderfälle oder besonders kostenintensive Bauprodukte, die zu erheblichen Einschränkungen für die zukünftigen Bauherren des Gebiets führen. Jede Bauvorschrift kann im Einzelfall den individuellen Gestaltungsvorstellungen der Bauherren entgegenstehen. Es ist jedoch sichergestellt, dass hierdurch keine erheblichen Mehrbelastungen (Materialkosten, besonderer Planungsaufwand) hervorgerufen werden, sondern dass übliche und bewährte Produkte und Techniken eingesetzt werden können, so dass diese ggf. geringfügigen Einschränkungen als verträglich erachtet werden.

Die Vorgaben gelten auch für Nebenanlagen, die in ihrer Gestaltung den Hauptdächern anzugleichen sind. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Anlagen der Energiegewinnung sind von den Vorgaben ausgenommen.

Grundstückseinfriedungen – Für das städtebauliche Erscheinungsbild von Siedlungsräumen ist die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen von ähnlich hoher Bedeutung wie die Dachlandschaft. Unterschiedliche Materialien, Höhen und Gestaltungsweisen schaffen ein unruhiges Straßenbild, das den Charakter und die optische Erscheinung eines Gebiets negativ beeinflussen kann.

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. Zur weiteren Gliederung sind Zaun- und Mauerelemente zulässig, die jedoch nur einen begrenzten Anteil der gesamten Einfriedung ausmachen dürfen. Darüber hinaus sind auch Zäune zulässig, wenn sie innenliegend errichtet und von den öffentlichen Verkehrsflächen, den Fuß- und Radwegen und den öffentlichen Grünflächen aus von lebenden Hecken verdeckt werden. Es bestehen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Einfriedung der Grundstücke, bei denen jedoch ein überwiegend begrünter Charakter einzuhalten ist. Dies schafft sowohl ökologische als auch gestalterische Qualitäten im Gebiet.

Mülltonnenstellplätze – Sie dürfen nur in einer solchen Weise angelegt werden, dass sie entweder baulich in Gebäude oder Nebenanlagen integriert werden oder dass sie mit einer Sichtschutz-Bepflanzung versehen werden. In Ergänzung zu den Vorgaben zu den Grundstückseinfriedungen stellt dies eine gestalterische Mindestqualität innerhalb der Straßenzüge sicher und beugt dem Entstehen unansehnlicher Entwicklungen vor.

Fassaden – Die örtliche Bauvorschrift zum Ausschluss von Metall- und Kunststofffassaden wird aus dem Bebauungsplan „Lange Wand II“ übernommen und dient zum Schutz vor der Ausbildung gestalterischer Sonderformen, die sich negativ auf das Orts- und Straßenbild auswirken können.

Die umliegende Bebauung weist überwiegend Verblendmauerwerk und Putzfassaden auf, sodass mit dieser Festsetzung der bestehenden Bebauung Rechnung getragen wird. In den beiden benachbarten Bebauungsplänen Modellvorhaben Heede und Lange Wand II sind Metall- und Kunststofffassaden ebenfalls nicht zulässig.

Insbesondere Metall- und Kunststoffelementen kann, eine deutlich prägende Wirkung zukommen. Sie sind regelmäßig in ihrer Materialität wahrnehmbar, mitunter glänzend oder gegenüber der sonstigen Fassade deutlich farblich abgesetzt. Um eine Einheitlichkeit mit der umgebenden Bebauung, insbesondere auch den westlich angrenzenden Bestandsgebieten, herzustellen, werden diese Gestaltungselemente daher ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden verbleiben vielseitige Möglichkeiten, individuelle Gestaltungsabsichten umzusetzen. Es bleiben für alle Vorhaben ausreichende bauliche

Möglichkeiten gegeben, bautechnische Anforderungen umzusetzen und eine individuelle Gebäudegestaltung vorzunehmen. Die Bauvorschrift führt nicht zu erheblichem baulichen oder planerischen Mehraufwand. Die ggf. ausgelösten Einschränkungen für die Gestaltungsfreiheit wird zugunsten der beabsichtigten einheitlichen Grundgestaltung der Fassaden in der Abwägung geringer gewichtet.

Seitlich "verkleidete" Ausbauten (Erker, Gauben, etc.) sind gemäß NBauO untergeordnet und somit von der Bauvorschrift nicht betroffen.

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen – Aus ökologischen Gründen wird für das Plangebiet vorgegeben, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und vorzugsweise mit heimischen Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sind. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig. Grundsätzlich sieht die Niedersächsische Bauordnung vor, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen herzustellen sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

Bei den sogenannten Kies- oder Schottergärten handelt es sich um eine in den vergangenen Jahren vermehrt praktizierte Form der Gartengestaltung, bei der große Teile der (Vor-)Gartenflächen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien überdeckt werden. Häufig wird hierbei die obere humose Bodenschicht abgetragen und Folien oder Vliese unter den Flächen eingebaut, um einem Durchwachsen von Pflanzen vorzubeugen. Zu den Auswirkungen dieser Praxis in Hinblick auf Bodengesundheit, Wasserhaushalt und Biodiversität stellt die Niedersächsische Landesregierung Folgendes fest (Antwort der Landesregierung vom 11.04.2019 zur kleinen Anfrage vom 15.03.2019, Drucksache 18/3486, Nds. Landtag, 18. Wahlperiode):

- Der Begriff „Bodengesundheit“ wird in der öffentlichen Diskussion häufig verwendet, um den Boden als Ökosystem zu verstehen. Dem liegt die Kenntnis zugrunde, dass insbesondere humose Oberböden als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts sind, mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme bilden und gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Zu nennen sind beispielsweise Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften von humosen Oberböden, ihre Rolle in den Wasser- und Nährstoffkreisläufen und nicht zuletzt ihre Fähigkeit, Wasser zu speichern. Insbesondere durch die mit der Wasserspeicherfähigkeit einhergehende Kühlfunktion sind Böden mitbestimmend für das lokale Klein- und Stadtklima. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Stein-, Kies- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden. Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperatenausgleichend zu wirken. Was den Wasserhaushalt betrifft, kann, in Abhängigkeit von der Art und dem Aufbau des Untergrundes und mit der verminderten Speicherkapazität einhergehend, die Versickerungsrate erhöht werden. Das kann zur erhöhten Schadstoffanreicherung im Grundwasser, etwa mit Nährstoffen oder Pflanzenschutzmitteln, beitragen. Im Übrigen wird mit der Anlage von Stein-, Kies- und Schotterflächen i. d. R. das Ziel verfolgt, unerwünschten Bewuchs zu verhindern. Entsprechend sind solche Flächen nicht oder nur spärlich mit Vegetation bestanden. Derartige Flächen sind in Bezug auf ihre Biodiversität in aller Regel arten- und individuenarm.

Um den benannten negativen Auswirkungen dieser häufig praktizierten Gartengestaltung mit Schotter und Kies vorzubeugen, werden Schottergärten im Plangebiet ausdrücklich nicht zugelassen. Die örtliche Bauvorschrift über die Gartengestaltung stellt eine Begrünung der Gartenbereiche sicher, bei deren Umsetzung aus Sicht der Bodengesundheit, des Wasserhaushalts, der Biodiversität und auch des Mikroklimas positive Effekte erzielt werden können.

5.2 Örtliche Bauvorschriften im Überblick

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“.

Nr. 2 Dächer

Nr. 2.1 Dachformen und Gebäudehöhen

Die Dächer von Hauptgebäuden dürfen wie folgt errichtet werden (§ 84 NBauO Abs. 3 Nr. 1, Nr. 7):

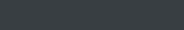
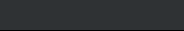
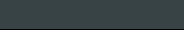
- Als geneigte Dächer; die Dachneigung muss hierbei mindestens 30° betragen. Gebäude mit geneigten Dächern dürfen eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,0 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m aufweisen. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen für untergeordnete Bauteile wie Erker und Gauben bis zu max. 1/3 der Breite der Dachaufsichtsfläche sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.
- Als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°–10°, sofern sie als Gründächer mit mehr als 80% Begrünung ausgeführt werden. Gebäude mit Flachdächern dürfen eine maximale Höhe der Oberkante (OK) der Gebäude von 7,0 m aufweisen.
- Als unterer Bezugspunkt gilt die Fahrbahnoberkante am äußeren Fahrbahnrand der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße. Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks.
- Die Dächer von Nebenanlagen sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen sind in ihrer Gestaltung und Materialwahl den Hauptgebäuden anzugleichen.

Folgende Ausnahmen sind zulässig:

- Untergeordnete Gebäudeteile gem. der oben benannten Definition sowie § 5 Abs. 3, Abs. 4 NBauO und Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, sind von den Vorgaben ausgenommen.
- Die Dachneigung von Schrägdächern von Nebenanlagen sowie Garagen und überdachten Stellplätzen darf weniger als 30° betragen. Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 0°–10° sind als Gründächer auszuführen.

Nr. 2.2 Dacheindeckungen / Dachfarben

Als Dachmaterial für geneigte Dächer sind ausschließlich nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine zulässig. 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.

Ausgenommen sind verglaste Anbauten und Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Nr. 3 Fassadenmaterialien

In den allgemeinen Wohngebieten sind Fassadenverkleidungen aus Metall oder Kunststoff unzulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Nr. 4 Einfriedungen

Die Einfriedung der privaten Baugrundstücke sowie der privaten Grünflächen gegenüber Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege) sowie öffentlicher Grünflächen darf nur in folgender Weise ausgeführt werden:

Lebende Hecken – Es sind nur standortheimische Heckenpflanzen (z.B. Rot- o. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe) zulässig. Darüber hinaus sind auch Zäune zulässig, wenn diese innenliegend errichtet und von den öffentlichen Verkehrsflächen, den Fuß- und Radwegen und den öffentlichen Grünflächen aus von lebenden Hecken verdeckt werden.

Die lebenden Hecken sind bei Bedarf in Verbindung mit anteiligen Zaun- und Mauerelementen, nach jeweils 2 m unterbrochen von Heckenpflanzen, jedoch auf einer maximalen Gesamtlänge von einem Drittel je Grundstücksgrenze zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,5 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse betragen. Zuwegungen und Zufahrten dürfen mit Toren versehen werden, die eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten dürfen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).

Nr. 5 Mülltonnenstellplätze

Die Aufbewahrung der Müllbehälter ist in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO).

Nr. 6 Begrünung der nicht überbaute Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (vorzugsweise mit heimischen Pflanzen). Die Anlage von sogenannten Schottergärten ist nicht zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO).

Nr. 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nrn. 2-6 der örtlichen Bauvorschriften verstößt (§ 80 Abs. 3 NBauO).

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Richtfunk – Das Plangebiet wird von mehreren Richtfunktrassen tangiert. Der Trassenverlauf einschließlich eines Schutzstreifens von 50 m ist entsprechend der räumlichen Angaben der Richtfunkbetreiber in den Plan übernommen. Die Schutzanforderungen zu Bauhöhen sind auf nachgelagerter Planungshöhe bzw. bei der Objektplanung zu beachten.

Flugsicherheit – Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzgebiets des militärischen Flughafens Diepholz. Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Der Einsatz von Kränen ist daher frühzeitig mit dem Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 1 0 / 529, 51127 Köln, LufABw1dBauschutz@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 Abs. 1 NDSchG) und müssen der

unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover – unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 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 Abs. 2 NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten – Im Plangebiet 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.

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

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

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
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
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64) geändert worden ist

Rechtsgrund-
lagen

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	51.700 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	22.810 m ²
Straßenverkehrsfläche	7.040 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg)	390 m ²
Öff. Grünfläche: Regenrückhaltebereich	1.870 m ²
Öff. Grünfläche: Grünsaum	330 m ²
Priv. Grünfläche: Grünsaum	1.600 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	17.660 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
11.03.2019	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
07.09.2020	Erweiterung des Geltungsbereichs (VA)	
23.12.2020 – 15.01.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
03.11.2020 – 07.12.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
02.04.2021 – 05.05.2021	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
02.04.2021 – 05.05.2021	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Unterschrift

Stadt Diepholz, den

Unterschrift

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Diepholz beabsichtigt die planungsrechtliche Sicherung zusätzlicher Wohnbaulagen im nördlichen Diepholzer Stadtgebiet. Hierzu sollen allgemeiner Wohngebiete (WA) einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Grünflächen) sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird zudem die 85. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Zeitraum vom 23.12.2020 – 15.01.2021 die Planunterlagen einschließlich einer erläuternden Präsentation auf der Seite der Stadt Diepholz zur Einsicht bereitgestellt. Es ging eine Stellungnahme zum Planvorhaben ein, die anregte, eine bessere Grundstücksausnutzbarkeit zu ermöglichen.

Die Träger öffentlicher Belange konnten im Zeitraum vom 03.11.2020 – 07.12.2020 schriftlich Stellung zum Planvorhaben beziehen. In Folge der vorgebrachten Stellungnahmen wurden Ergänzungen und Veränderungen der Planunterlagen vorgenommen. Die Bauteppiche wurden im überwiegenden Teil des Plangebiets von 15 m Tiefe auf 18 m erweitert, um eine verbesserte Ausnutzbarkeit zu gewährleisten. Die Lage der über das Gebiet verlaufenden Richtfunktrasse wurde entsprechend der Hinweise der Leitungsbetreiber korrigiert. Der Ausschluss von Schottergärten und die Verpflichtung zur Begrünung von Hausgärten sowie die Höhenfestsetzungen der unterschiedlichen Dachformen wurde aus Gründen der Rechtssicherheit von einer Festsetzung in eine örtliche Bauvorschrift überführt. In der Begründung wurden Ergänzungen zu folgenden Punkten vorgenommen: Die Belange der Raumordnung in Hinblick auf drei benachbarte Windenergieanlagen und die Einhaltung des Trennungs- und Vorsorgegrundsatzes werden vertiefend behandelt; es wird dargelegt, dass keine immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen für umliegende (landwirtschaftliche) Betriebe zu erwarten sind; Hinweise zu den Themen Denkmalschutz, Löschwasserversorgung, Richtfunk und Flugsicherheit werden ergänzt, die die Begründung für die örtlichen Bauvorschriften zu Dachformen und Gebäudehöhen und zur Dach- und Fassadengestaltung werden ausgeweitet und die neue örtliche Bauvorschrift zu den Gebäudehöhen und zum Ausschluss von Schottergärten ergänzt. Im Umweltbericht wird ein Hinweis auf den § 39 Abs. 2 BNatSchG (Schnittzeiten für Gehölze) sowie eine Entwurfszeichnung der geplanten Ausgleichsmaßnahme ergänzt. In der schalltechnischen Untersuchung wird ergänzend eine dem Gebiet nahe gelegenen Schank- und Speisewirtschaft berücksichtigt. Die Flächen zum Schutz vor Gewerbelärm werden entsprechend der Ergebnisse der Untersuchung angepasst.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Auslegungsverfahren vom 02.04.2021 – 05.05.2021 keine Stellungnahmen ein. Die Träger öffentlicher Belange brachten keine Stellungnahmen vor, die zu Anpassungen der Planung führten. Es wurden kleinere Ergänzungen der Begründung zu den Themen Nahverkehr, Telekommunikation und Nahwärmeversorgung vorgenommen.

Gesamtergebnis der Abwägung

In Folge der frühzeitigen Beteiligung wurden Ergänzungen und Konkretisierungen der Planunterlagen vorgenommen, die jedoch nicht zu einer Veränderung des Planziels führten. Aus Gründen neuer Erkenntnisse sowie der Rechtssicherheit wurden Anpassungen vorgenommen. Die in der Begründung vorgenommenen Abwägungen wurden erweitert und spezifiziert. Aus den Stellungnahmen der Offenlegung ergab sich kein inhaltliches Anpassungserfordernis der Planung.

Das Planziel, die Entwicklung eines Wohngebiets mit einer besonderen Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit, des Klimaschutzes und der Ökologie, wurde beibehalten. Änderungen und Ergänzungen bezogen sich lediglich auf planungsrechtliche Details.

Verfahren

Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 11.03.2019 eingeleitet. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 07.09.2020 wurde der Änderungsbereich bzw. der Geltungsbereich beider Planverfahren erweitert. Der Feststellungsbeschluss für die 85. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10 wurden am gefasst.