

Stadt Diepholz

Landkreis Diepholz



Umweltbericht

nach § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung für den

85. Änderung des Flächennutzungsplans / Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB



Bildquelle: Luftbild, LGLN 2020

Unterlage für den Satzungsbeschluss
05/2021

1	Einleitung (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 zum BauGB)	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele der Bauleitplanung / der Vorhaben (Anlage 1- Nr. 1 a zum BauGB)	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Anlage 1- Nr. 1 b zum BauGB).....	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1– Nr. 2 zum BauGB).....	4
2.1	Schutzgüter.....	5
2.2	Fachpläne.....	19
2.3	Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen.....	20
2.4	Wechselwirkungen.....	21
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (§ 2 (4) BauGB, Anlage – Nr. 2 c zum BauGB).....	22
3.1	Vermeidung oder Planungsalternativen (Anlage 1 – Nr. 2 d zum BauGB)	22
3.2	Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 – Nr. 2c zum BauGB).....	24
3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c BauGB)	24
4	Zusätzliche Angaben (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 zum BauGB)	28
4.1	Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 – Nr. 3a zum BauGB)	28
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 – Nr. 3b zum BauGB)	28
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 – Nr. 3c zum BauGB)	28
4.4	Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 – Nr. 3d zum BauGB)	29

UMWELTBERICHT

1 Einleitung

(§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 zum BauGB)

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

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

Der nachfolgende Umweltbericht gilt sowohl für die 85. Änderung des Flächennutzungsplans als auch für den Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“. Der Änderungs- bzw. Geltungsbereich der beiden Planverfahren ist identisch.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele der Bauleitplanung / der Vorhaben

(Anlage 1- Nr. 1 a zum BauGB)

Ziele

Im nördlichen Diepholzer Stadtgebiet soll, angrenzend an die Siedlungsstrukturen der Wohngebiete „Lange Wand“, eine weitere Wohnbaufläche planungsrechtlich gesichert werden. Das aktuell landwirtschaftlich genutzte Areal soll dafür auf Ebene des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche und im parallel erstellten Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“ als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Im gesamten Diepholzer Stadtgebiet besteht eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Bauflächen insbesondere für den kleinteiligen, individuellen Wohnungsbau, der die Stadt mit dem Planvorhaben begegnen will.

Neben dem Wohnbauareal umfassen die Planungen im Norden einen Bereich, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt bzw. festgesetzt werden soll. Es ist vorgesehen, den mit der Planung vorbereiteten Eingriff hier auszugleichen bzw. zu ersetzen. Zu diesem Zweck soll gebietsnah ein Grün- und Freiflächenareal

entwickelt werden, das in Erweiterung der westlich bestehenden Streuobstwiese neben naturschutzfachlichen Wertigkeiten auch Qualitäten für die zukünftigen Anwohner entfaltet.

Standort / Größe

Das Plangebiet liegt im nördlichen Diepholzer Stadtgebiet im Ortsteil St. Hülfe. Es weist eine Größe von insgesamt rund 51.700 m² auf und wird über den *Kirchweg* erschlossen. Westlich und südlich grenzen Wohngebiete an das Areal an, im Norden liegen eine Reitsport- und eine Tennisanlage.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets mit umgebenden Nutzungen



Luftbildquelle: LGLN 2020

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

(Anlage 1- Nr. 1 b zum BauGB)

Fachgesetze

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) sowie zu einem sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) und den sonstigen Schutzgütern auf. Insbesondere sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und Innenentwicklung (§ 1a (2) BauGB) zu nutzen. Sind in Folge einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind die Vorgaben der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG) zu beachten. Mögliche erhebliche Eingriffe infolge der Planung sind darzulegen, zu vermeiden, zu minimieren und/oder bei Bedarf an anderer Stelle wieder auszugleichen.

Abb. 2 Für die Planung relevante Gesetze

BauGB	Baugesetzbuch
BNatSchG / NAGBNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
WHG / NWG	Wasserhaushaltsgesetz / Niedersächsisches Wassergesetz
BBodSchG / NBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz / Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Fachpläne

Die nachfolgende Übersicht zeigt die in Fachplänen und durch gesetzliche Regelungen gesicherten geschützten Gebiete und Strukturen im Umfeld des Plangebiets. Eine Prognose über die mögliche Betroffenheit der benannten Gebiete und Strukturen wird in Kapitel 2.2 vorgenommen.

Abb. 3 Schutzgebieten im Plangebiet und dessen Umfeld

Schutzgebiet / Fachplanung	Definition	Schutzzweck	Lage im Plangebiet	Lage außerhalb*
Natura 2000 (§ 32 BNatSchG)	-	-	-	-
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	Aschener Moor / Heeder Moor (NSG HA 00220)	Arten und Lebensgemeinschaften wildwachsender Pflanzen sowie Vogelarten des Hochmoores	nein	W 2,5 km
Nationalpark (§ 24 BNatSchG)	-	-	-	-
Biosphärenreservat (§ 25 BNatSchG)	-	-	-	-
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	Falkenhardt und Hengemühle (LSG DH 00034))	-	nein	W 1,4 km
	Ostermoor – Felstehauser Schanzen (LSG DH 00008)	-	nein	NO 1,9 km
Naturpark (§ 27 BNatSchG)	Naturpark Dümmer (NP NDS 00008)	In dem als Erholungsgebiet besonders geeigneten Raum die Landschaft zu erhalten und zu pflegen, die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schützen und durch geeignete Maßnahmen eine naturnahe Erholung der Bevölkerung zu ermöglichen	ja	-
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)	ND DH 00016	Baumbestand auf der Schlossinsel	nein	SW 2,3 km
Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 29 BNatSchG)	-	-	-	-
Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)	-	-	-	-

* benannt sind Himmelsrichtung und Entfernung des Schutzobjektes

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(§ 2 (4) BauGB, Anlage 1– Nr. 2 zum BauGB)

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) dargestellt und eine Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung der Planung vorgenommen. Soweit möglich, werden auch die wahrscheinlich auftretenden erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt. Zudem wird eine Nullvariante, also die wahrscheinliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung, skizziert.

Die Beschreibung des derzeitigen Zustandes sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei (Nicht-)Durchführung der Planung erfolgt einzeln für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Landschaftsbild. Weiterhin werden potentielle umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter geprüft.

2.1 Schutzgüter

2.1.1 Schutzgut Pflanzen (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Biotoptypen-
kartierung

Zur Bestimmung der Biotope im Plangebiet und des näheren Umlands wurde eine Biotoptypenkartierung auf Grundlage einer Vor-Ort-Erhebung (Begehungsdatum: 27.05.2020) sowie von Luftbildern durchgeführt. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels 2020).

Abb. 4 Biotopkartierung

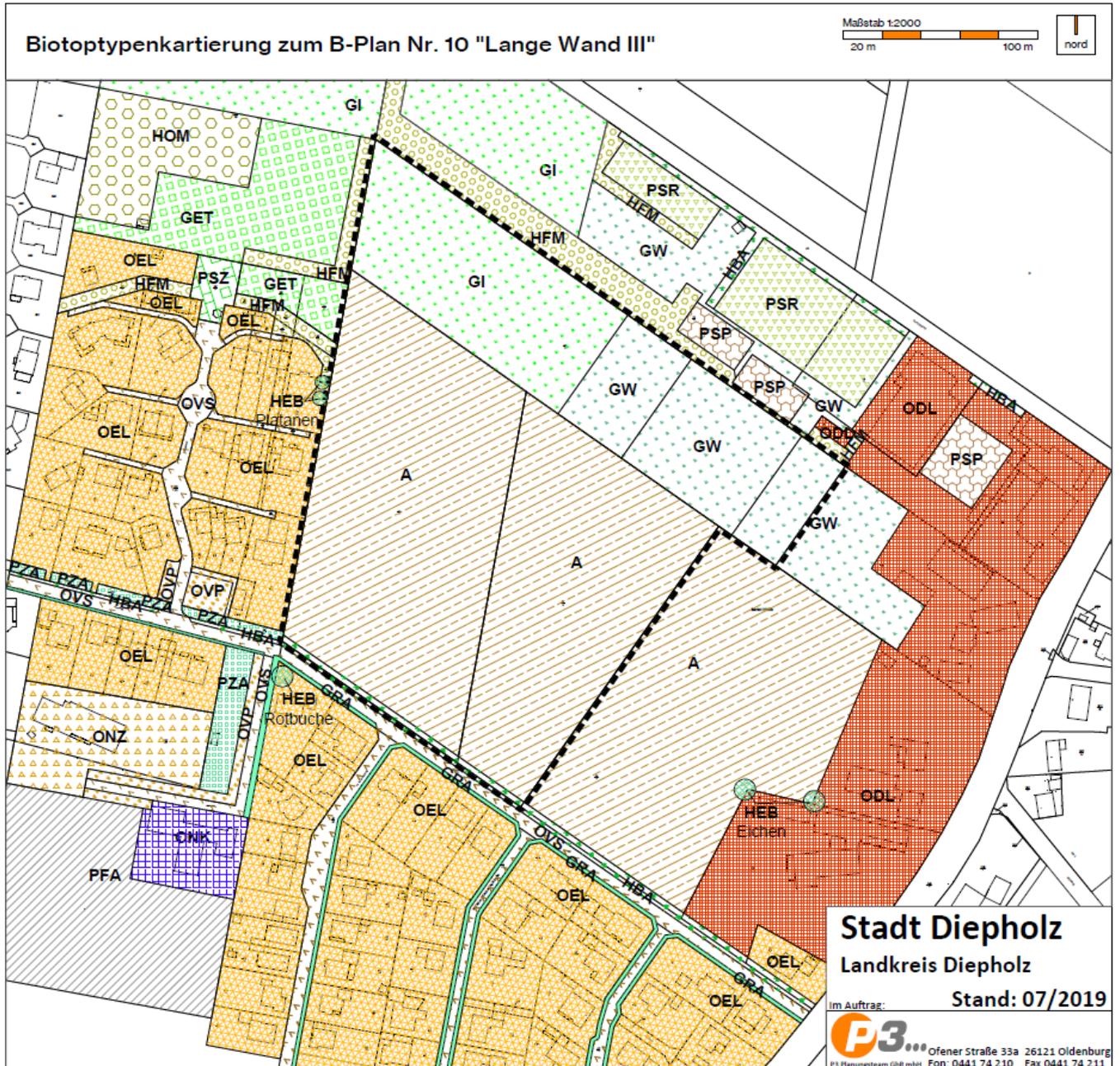


Abb. 5 Legende zur Biotoptypkartierung

2	GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE	12	GRÜNANLAGEN
HFM	2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)	GRA	12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)
HBA	2.13.3 Allee/Baumreihe (HBA)	HEB	12.4.1 Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs (HEB)
HOM	2.15.2 Mittelalter Streuobstbestand (HOM)	HEA	12.4.2 Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)
9	GRÜNLAND	PFA	12.9.4 Gehölzarter Friedhof (PFA)
GET	9.5.1 Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)	PSP	12.11.1 Sportplatz (PSP)
GI	9.6 Artenarmes Intensivgrünland (GI)	PSR	12.11.7 Reitsportanlage (PSR)
GW	9.8 Sonstige Weidefläche (GW)	PSZ	12.11.8 Sonstige Sport-, Spiel- und Erholungsanlage (PSZ)
10	TROCKENE BIS FEUCHTE STAUDEN- UND RUDERALFLUREN	PZA	12.12.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)
UHM	10.4.2 Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	13	GEBÄUDE, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN
11	ACKER UND GARTENBAU-BIOTOPE	OVS	13.1.1 Straße (OVS)
A	11.1 Acker (A)	OVP	13.1.3 Parkplatz (OVP)
		OEL	13.7.2 Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)
		ODL	13.8.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)
		ONK	13.9.1 Kirche/Kloster (ONK)
		ONZ	13.9.4 Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ)
			Geltungsbereich

Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutztes Areal dar. Überplant wird eine Ackerfläche im Süden, eine Mähwiese (GI) und zwei Pferdeweiden (GW) im Norden. Die Ackerfläche wurde im Jahr 2020 nicht bewirtschaftet. Während die Pferdeweiden dauerhaft beweidet werden und vorwiegend aus Trittrasengesellschaften bestehen, erfolgt auf der Wiese, die nicht eingezäunt ist, eine intensive Mähnutzung. Sie besteht aus vorwiegend Fettgräsern mit Dominanz von Weidelgras, Glatt-Hafer und Wiesen-Fuchsschwanz.

Bestand auf den angrenzenden Flächen

Westlich grenzt das Wohngebiet um die Straße *Lange Wand* an das Plangebiet an. Es stellt sich als locker bebautes Einfamilienhausgebiet (OEL) mit vorwiegend ziergärtnerisch genutzten Privatgärten dar. Im Grenzbereich zum Plangebiet befinden sich innerhalb der Ziergärten (PHZ) eingrünende Hecken- und Strauchformationen, die vorwiegend aus Garten- und Ziergehölzen bestehen. Zwei großkronige Platanen innerhalb des anliegenden Grundstücks ragen in das Plangebiet hinein.

Südlich, entlang des *Kirchweges*, ist Straßenrandbegrünung in Form einer vitalen Linden-Baumreihe mit einem Stammdurchmesser von ca. 30-40 cm vorhanden, die für das Straßen- und Ortsbild von St. Hülfe prägend ist. Der Wurzel- und Kronenbereich dieser Bäume ragt bis in das Plangebiet hinein. Zudem grenzen halbruderales Strukturen (UHM) in etwa 2 -3 m Breite an die Straßenparzelle des *Kirchweges* an.

Nördlich und nordwestlich wird das Plangebiet von einer außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen mehrreihigen, 4-5 m breiten Baum- und Strauchhecke (HFM) begrenzt, die das Areal von der angrenzenden Reitanlage (PSR) und mehreren Tennisplätzen (PSP) trennt. Hauptkennarten der dichten Heckenstruktur sind Eichen, Birke, Weide, Vogelkirsche, Eberesche, Weißdorn, Feldahorn, Faulbaum, Haselnuss, Schneeball, Holunder, Wildrose sowie Brombeergebüsch. Nordwestlich grenzt die Baum- und Strauchhecke einen extensiv genutzten Grünlandbereich (GET) gegenüber dem Plangebiet ab, der teilweise mit Obstbäumen (HOM) bepflanzt ist.

Biologische Vielfalt

Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes haben eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzenarten. Eine erhaltenswerte Baum-Strauch-Hecke kommt außerhalb des Plangebiets an der Nord- und Nordwestbegrenzung vor. Sie ist für den Landschaftsraum prägend und schützenswert.

Im Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten festgestellt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Gebiet und der Umgebung ist eine Ansiedlung unwahrscheinlich. Die im Norden/Nordwesten bestehenden Heckenstrukturen sowie die nordwestlich gelegene, extensiv genutzte Freifläche (jeweils außerhalb des Plangebiets gelegen) weisen höhere Wertigkeiten auf.

Artenschutz

Aufgrund der Habitatstrukturen ist im Plangebiet nicht mit dem Auftreten besonders geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten zu rechnen, so dass die Belange des Artenschutzes nicht negativ berührt werden. Auch Zufallsfunde liegen nicht vor.

Vorbelastung

Alle intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen unterliegen regelmäßigen Bewirtschaftungsmaßnahmen. Es ist vom Einsatz üblicher Dünge- und Pflanzenschutzmittel auszugehen. Eine natürliche Entwicklung dieser Flächen kann nicht stattfinden.

Auswirkung

Die Planung ermöglicht die Inanspruchnahme bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Acker- und Grünlandflächen, die vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeiten aufweisen. Auf rund 34.040 m² werden Wohnbauflächen dargestellt bzw. allgemeine Wohngebiete sowie zugehörige Erschließungsstraßen und -Einrichtungen festgesetzt. Die Versiegelung der Baugrundstücke wird dabei im Bebauungsplan über eine GRZ von 0,3 – einschließlich Überschreitungen – auf insgesamt maximal 40% der Grundstücksfläche begrenzt. Im Übrigen ist vom Entstehen von Hausgärten auszugehen. Per örtlicher Bauvorschrift ist vorgegeben, dass die Gartenbereiche zu begrünen sind, Schottergärten werden explizit ausgeschlossen. Innerhalb von Hausgärten entwickeln sich regelmäßig Bereiche, die im Gegensatz zu einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung aus Sicht des Schutzgutes Pflanzen positiv zu bewerten sind und beispielsweise zu einer höheren Artenvielfalt führen. In Richtung Osten und Westen werden private Pflanzstreifen festgesetzt, die eine begrünte Abgrenzung des Plangebiets gegenüber der Bestandsbebauung im Westen und den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Osten sicherstellen. Parallel zum *Kirchweg* wird eine öffentliche Grünfläche für die Regenrückhaltung festgesetzt. Die straßenbegleitenden Grünstrukturen bleiben erhalten.

Die übrigen 17.660 m² des Änderungs- bzw. Geltungsbereichs (im Norden des Plangebiets) dienen der Entwicklung einer Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft. Hier soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Am östlichen Gebietsrand soll eine Wallhecke entstehen. Für die Neuanpflanzungen werden ausschließlich regionale Sorten hoher Pflanzqualität verwendet. Die Fläche wird extensiv bewirtschaftet und gepflegt. Für das Schutzgut Pflanzen entstehen damit neue, hochwertige Habitate, die gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen (Grünland-) Nutzung eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut darstellen.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine weitere Intensivbewirtschaftung der Ackerfläche sowie eine Nutzung als Intensivgrünland- und Weidefläche im Norden des Plangebiets wahrscheinlich.

2.1.2 Schutzgut Tiere (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Vögel – Hinsichtlich der vorzufindenden Habitatstrukturen ist für das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für die Avifauna anzunehmen. Die umliegenden Biotopstrukturen (Hausgärten mit Heckenstrukturen, extensiv genutzte Grünfläche, Strauch-Baumhecken) wie auch die innerhalb des Plangebiets vorfindlichen kulturlandschaftlichen Flächen können Funktionen als Brut- und Nahrungshabitate für Vogelarten haben. Alle europäischen Vogelarten gelten dabei als geschützt.

Die Kartierung der wertvollen Bereiche für Brutvögel (2010, ergänzt 2013) und Gastvögel (2018) weist innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung keine als wertvoll eingestuft Bereiche für die Avifauna aus¹.

Während einer fachkundigen Geländebegehung (Begehungsdatum: 27.05.2020) wurden keine bodenbrütenden Vogelarten innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen festgestellt.

In den angrenzenden Heckenstrukturen wurden zahlreiche Gartenvögel beobachtet wie Meisenarten, Buchfink, Star, Amsel, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Bachstelze, Hausrotschwanz, Feld- und Haussperling. Es traten vereinzelt Schwalben als Nahrungsgäste auf, die entsprechend der Roten Liste als gefährdet (3) eingestuft sind. Die Bäume und Sträucher der Baum-Strauchhecke dienen vielen Tierarten als Brut-, Nahrungs- und Unterschlupfraum. Ehemalige Horststandorte und Niststätten innerhalb vorhandener Heckenstrukturen wurden nicht festgestellt.

Die freistehenden Lindenbäume (HBA) entlang des *Kirchweges* verfügen über Baumhöhlen, die für Spechte, Stare und Meisenarten als Nisthöhlen genutzt werden.

Fledermäuse – Bei der Begehung wurden keine Fledermausarten festgestellt. Eine fachgerechte Erfassung der Fledermäuse wurde nicht durchgeführt, jedoch eine Abschätzung über das wahrscheinliche Vorkommen aufgrund der vorfindlichen Biotopstrukturen.

Wald- und Gehölzflächen insbesondere in Gewässernähe ergeben einen Quartierverdacht und stellen ein mögliches Nahrungshabitat für geschützte Fledermäuse dar. Obwohl keine offenen Gewässer im Landschaftsraum vorhanden sind, lassen Biotopstrukturen und Gebäudeflächen in Umgebung des Reiterhofes ein Vorkommen von Fledermäusen vermuten. Weitere Grünflächen entlang dichter Baum-Strauch-Hecken könnten als Leitstrukturen für Fledermäuse und somit als Jagdhabitats dienen.

Amphibien – Da im Landschaftsraum keine offenen Wasserflächen vorhanden sind, hat das Plangebiet aktuell keine oder nur eine sehr geringe Bedeutung für Amphibien.

Biologische Vielfalt

Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes haben eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für viele Tierarten. Mit Ausnahme des Stars und der Rauchschwalbe sind keine weiteren gefährdeten europäischen Vogelarten zu erwarten. Das Vorkommen von Amphibien- und Fledermausarten wurde nicht festgestellt. Durch die nur einseitig vorhandene Anbindung an den offenen Landschaftsraum ist insgesamt das Artenvorkommen erheblich reduziert und auf Arten beschränkt, die dem Siedlungsraum angepasst sind.

Vorbelastung

Das Gebiet weist durch die unmittelbar angrenzende Siedlungsfläche Vorbelastungen auf. Das Vorkommen von Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischen Störungen ist nicht anzunehmen. Die betroffenen Ackerflächen unterliegen einer regelmäßigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, was keine dauerhafte Ansiedlung von besonders geschützten Tierarten erwarten lässt. Die an die landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzenden Baum- und Heckenbestände lassen ein Vorkommen von Arten der offenen Kulturlandschaft unwahrscheinlich werden.

Auswirkungen

Die Planung bereitet die bauliche Inanspruchnahme von rund 5,17 ha landwirtschaftlicher Fläche vor, die für unterschiedliche Tierarten – überwiegend Vögel – eine Bedeutung als Nahrungsraum und Habitat aufweisen kann. Etwa 3,4 ha (Ackernutzung) werden dabei als Wohnbaufläche / allgemeine Wohngebiete entwickelt, das übrige Areal als Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / öffentliche Grünfläche).

Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete, in denen die Baugrundstücke eine maximale Versiegelung (einschließlich Überschreitung) von bis zu 40 % aufweisen dürfen. Die übrigen Flächen sind als Hausgärten anzulegen. Gartengestaltungen mit Schotter sind ausdrücklich im Plan ausgeschlossen (örtliche Bauvorschrift). Die Verkehrsparzellen zur inneren Erschließung des Plangebiets werden in einer solchen Breite vorgesehen, dass straßenbegleitende Baumpflanzungen

1 Karte Brutvögel – wertvolle Bereiche 2010 (ergänzt 2013), Hrsg.: NLWKN, 2015; Karte Gastvögel – wertvolle Bereiche 2018, Hrsg.: NLWKN 2018.

vorgenommen werden können. Nach Osten und Westen begrenzen Pflanzstreifen die Wohnbauflächen, um eine randliche Eingrünung des Gebiets mit Sträuchern herzustellen. Innerhalb der so entstehenden Grünbereiche ist davon auszugehen, dass sich insbesondere für die dem Siedlungsraum angepassten Tierarten zahlreiche neue Habitate ausbilden.

Die Erschließung, für die eine neue Zufahrt vom *Kirchweg* hergestellt wird, vermeidet Eingriffe in die straßenbegleitenden Baumstrukturen weitgehend. Die dort vorzufindenden Vogelbrutreviere bleiben erhalten. Punktuell können jedoch Eingriffe erforderlich sein, um die Erschließung herzustellen (voraussichtlich 1-2 Bäume). Jeder Eingriff in die Baumbestände kann sowohl Bruthabitate für Gehölzbrüter und ggf. auch Lebensraumstrukturen für Höhlenbrüter oder Quartiersqualitäten für streng geschützte Fledermäuse betreffen. Unmittelbar an den *Kirchweg* angrenzend setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen fest, so dass ein zu dichtes Heranrücken von Gebäuden an die Bäume über den Zufahrtbereich hinaus ausgeschlossen ist.

Der nördliche Änderungs- bzw. Geltungsbereich (Flurstück Nr. 25/3) wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt bzw. festgesetzt. Es ist vorgesehen, diesen Bereich als Streuobstwiese zu entwickeln und damit unter anderem die durch die Planung des Wohngebiets ausgelösten Eingriffe auszugleichen (siehe hierzu auch Kapitel 3.3). Direkt angrenzend an die besonders wertvollen Hecken- und Grünstrukturen im Nordwesten und Norden des Plangebiets entsteht damit ein räumlicher Puffer gegenüber den Wohnbauflächen. Der Bereich wird selbst Qualitäten als Nahrungsraum und Habitat für unterschiedliche Tierarten entwickeln und damit gegenüber der heutigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung aus naturschutzfachlicher Sicht eine Aufwertung des Bereichs schaffen.

Die Überplanung des Gebiets stellt einen Eingriff in potentielle Nahrungsraum- und Habitatstrukturen – vornehmlich für Vögel – dar. Auch können Störungen in Folge der Durchführung der Planungen, z. B. durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen, verursacht werden.

Die angetroffenen Vogelarten gehören zu den häufigsten Brutvogelarten der Siedlungslandschaft und besitzen nur geringe Ansprüche an die Ausprägung ihres Lebensraums. Gefährdete oder besonders spezialisierte Arten fehlen. Bei allen Arten ist daher davon auszugehen, dass der durch die Planung ermöglichte Lebensstättenverlust ohne besondere Auswirkungen auf die Lokalpopulation bzw. auf die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Lebensstätte bleibt.

Die für Fledermäuse potentiell bedeutsamen Habitate finden sich insbesondere im Norden des Änderungs- bzw. Geltungsbereichs in Form prägender Heckenstrukturen, die als Jagdhabitate dienen können. Die außerhalb des Plangebiets liegenden Hecken werden von der Planung nicht berührt und bleiben auch zukünftig erhalten.

Die Planung kann Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere auslösen, allerdings werden sich diese vornehmlich auf temporäre Störungen durch Bauvorhaben beschränken. Auch wenn das Gebiet vollständig überformt wird und damit einzelne Lebensräume und Habitate zerstört werden können, schafft die Planung auch neue Lebensräume. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten. Die verbleibenden Beeinträchtigungen durch die Planung der Bauflächen finden in der Ermittlung von Ausgleich und Ersatz Berücksichtigung und werden eingriffsnah ausgeglichen.

Artenschutz

In Folge der Planung dürfen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden (Tötungsverbot - § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot - § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot - § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG). Hierfür sind im Zuge der Planung bzw. der Umsetzung der Planinhalte ggf. geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen. Der § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Verbot von Schnittmaßnahmen an Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September) ist bei allen Maßnahmen zu beachten.

Durch den gegenwärtigen Planentwurf werden innerhalb des Plangebiets keine möglichen Baumfällungen und Gehölzrodungen notwendig, die nach fachlicher Einschätzung das Verbot der Beseitigung, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten eintreten lassen (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG). Vorhandene Gebäudeflächen werden nicht überplant.

Ggf. erforderliche Baufeldfreimachungen / Eingriffe (etwa im Bereich des *Kirchwegs*) haben außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis zum 15.03. des Folgejahres stattzufinden. Unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sind die betroffenen Bäume durch einen Fledermausexperten auf etwaige Fledermausvorkommen hin zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es tritt das Verbot jedoch nicht ein, wenn die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und genügend großer Lebensraum verbleibt, um langfristig mögliche Populationen zu sichern (§ 44 (5) BNatSchG).

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslöst. Wie aufgezeigt, können diese im Planfall ggf. durch geeignete Maßnahmen abgewandt werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen stehen die Aspekte des Artenschutzes der Planung nicht entgegen.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die heute bestehenden Strukturen erhalten. Die landwirtschaftlichen Flächen stünden weiter als Nahrungshabitat insbesondere für die Avifauna zur Verfügung. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich neue, prägende Habitatstrukturen entwickeln würden.

2.1.3 Schutzgut Fläche (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Fläche dar. Dies entspricht auch der aktuellen Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans.

Vorbelastung

Das überplante Areal wird aktuell ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des Fehlens von Bebauungsplänen kann es derzeit nicht bebaut werden. Ausnahmen regelt der § 35 BauGB.

Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst etwa 51.700 m². Davon werden rund 34.040 m² als Wohnbaufläche dargestellt. Auf Ebene des Bebauungsplans ergibt sich für diesen Teilbereich folgende Flächenbilanz:

- 22.810 m² Wohnbaufläche mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 40%,
- 7.040 m² Verkehrsfläche und 390 m² Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die vollständig versiegelt werden können,
- 1.870 m² öffentliche Grünfläche für die Regenrückhaltung,
- 1.600 m² private Grünfläche als Grünsaum nach Osten und Westen.

Es können damit innerhalb der Wohnbau- und Verkehrsflächen bis zu 16.554 m² versiegelte bzw. überbaubare Fläche entstehen. Die weiteren Flächen im Bereich der Wohnbaufläche umfassen neben Hausgärten öffentliche und private Grünflächen, die sich als Grünsäume und Flächen für die Regenrückhaltung darstellen.

Im nördlichen Plangebiet wird auf rund 17.660 m² die Entwicklung einer Ausgleichs- und Ersatzfläche vorgesehen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind zukünftig innerhalb des Plangebiets nicht mehr möglich.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass das Areal auch weiterhin als unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche genutzt wird. Da der Stadtentwicklungsplan diesen Bereich als Potentialfläche für weitere Wohnbaunutzungen ausweist, wäre eine Inanspruchnahme jedoch grundsätzlich langfristig wahrscheinlich.

2.1.4 Schutzgut Boden (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Das Plangebiet gehört zur Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen und liegt in der Bodenlandschaft der Lehmgebiete. Der Bodentyp wird als mittlere Pseudogley-Braunerde angegeben².

² Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000, nibis-Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 2017

Suchräume für schutzwürdige Böden sind innerhalb des Plangebiets nicht verzeichnet³. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als mittel angegeben⁴.

In Vorbereitung des Planverfahrens wurde ein geotechnischer Bericht⁵ 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. Grundwasser wurde während der Bohrarbeiten im Juli 2020 bis zur Sondierendtiefe von 5,00 m unter GOK nicht erbohrt.

Altlasten

Altlasten im Gebiet sind nicht bekannt. Sie sind infolge der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten. Hinweise auf Altablagerungen sind dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen.

Vorbelastungen

Die unbebaute, landwirtschaftliche Fläche wird intensiv bewirtschaftet. Insbesondere im Bereich der Ackerflächen sind durch Nährstoffeinträge (Dünger), regelmäßigen Umbruch und das Bewirtschaften mit großen Maschinen die natürlichen Bodenfunktionen und die natürliche Bodenzusammensetzung als vorbelastet zu bewerten.

Auswirkungen

Die Planung ermöglicht die weitgehende Überformung (Bebauung als Wohngebiet) von etwa 2/3 des Plangebiets. Entsprechend des geotechnischen Berichts ist der hier angetroffene humose Oberboden nicht tragfähig und muss vor Beginn der Bauarbeiten aus den Gründungsbereichen vollständig ausgebaut werden. Die unterlagernden Fein- und Mittelsande (Geschiebedecksande) sind nach Nachverdichtung ausreichend tragfähig und für die Gründung von Bauwerken gut geeignet. Im Bereich von Bauvorhaben (einschließlich der Straßen) ist somit von umfangreichen Bodenaustausch- und Verdichtungsmaßnahmen auszugehen.

Die Festsetzungen lassen auf den Baugrundstücken eine Versiegelung von bis zu 40 % der Grundstücksflächen zu (GRZ zzgl. der textlich bestimmten Überschreitung). 60 % der privaten Bauflächen sind somit als unversiegelte, nicht überbaute Flächen zu erhalten. Es ist darüber hinaus vorgegeben, dass die unbebauten Grundstücksflächen als begrünte Gartenbereiche anzulegen sind. Das Anlegen von Schotterflächen ist unzulässig.

Innerhalb der Verkehrsflächen ist im Regelfall eine vollständige Versiegelung möglich. Die im Plan vorgehaltenen Straßenbreiten von 12,5 m wurden jedoch ausdrücklich gewählt, um das Anlegen von Grünstrukturen (z. B. straßenbegleitende Baumpflanzungen) zu ermöglichen, so dass auch innerhalb dieser Fläche vom partiellen Erhalt von Offenboden auszugehen ist.

In den öffentlichen und privaten Grünflächen des Baugebiets kann von einem weitgehenden Erhalt unbebauter Offenbodenbereiche ausgegangen werden. Im Bereich des Regenrückhaltebereichs sind jedoch Eingriffe (Abgrabungen, ggf. Verdichtung, Anlage von Räumwegen o. ä.) möglich, um den Nutzungszweck zu erfüllen.

Die im nördlichen Bereich des Planungsraums gelegene Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird als extensiv unterhaltene Streuobstwiese entwickelt. In dem rund 17.660 m² großen Areal ist vom Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. In Folge der Entwicklung können sich aufgrund der dann nicht mehr intensiven Bewirtschaftung (kein Befahren mit schweren Maschinen, kein Einbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln) Verbesserungen des natürlichen Bodenhaushalts einstellen.

Als Flächennutzungsplanänderung bzw. Angebotsbebauungsplan bereitet die Bauleitplanung keine konkreten baulichen Vorhaben vor. Für den Bauzeitraum können nur allgemeine Auswirkungen beschrieben bzw. Möglichkeiten zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen aufgezeigt werden.

- Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten bei allen baulichen Vorhaben geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen vorgesehen werden. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten

3 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000, nibis-Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 2018

4 Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000 - Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) , nibis-Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 2018, Revision 2019

5 Ingenieurgeologie Dr. Lübke: Geotechnischer Bericht, Projekt 028-20-3 B-Plan Nr. 10 „Lange Wand III“, Diepholz, 07.08.2020

einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

- Der geotechnische Bericht weist darauf hin, dass die im Plangebiet anstehenden Geschiebelehme sehr wasser- und störungsempfindliche Böden der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 (sehr frostempfindlich) sind. Sie weichen bei Wasserzutritt und dynamischer Belastung schnell und tiefgründig auf. Das Befahren von Baugruben im Lehm ist daher bei nasser Witterung unbedingt zu vermeiden. Um ein „Durchpflügen“ des Baugrundes zu vermeiden sollte ein Bodenaushub nur mit glatter Baggerschaufel ohne Zähne von außerhalb der Baugrube im vor-Kopf-Verfahren erfolgen. Freigelegte Flächen sind fachgerecht zu schützen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.
- Boden sollte schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden.

Die Planung ermöglicht erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden, die sich auf die natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 (2) Nr. 1 BBodSchG) auswirken können. Mit dem Auftrag neuen Bodens bzw. der Überdeckung des vorhandenen Bodens mit Material, das in der Regel andere Eigenschaften als der bestehende Boden aufweist, können in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung die ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen des Bodens erheblich beeinträchtigt werden. Verdichtung und Versiegelung lösen ebenfalls Beeinträchtigungen aus.

Die benannten, möglichen Beeinträchtigungen treten regelmäßig in Folge von Bauvorhaben auf und können häufig nicht vermieden werden. Sie werden im Planfall durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 mit eingeschränkter Überschreitung begrenzt, so dass hier vom Erhalt größerer Offenbodenbereiche (mindestens 60 % der Baugrundstücke) auszugehen ist. Innerhalb der Verkehrsflächen sollen Offenbodenbereiche für Baumpflanzungen erhalten bleiben. Grünstrukturen innerhalb des geplanten Wohngebiets sowie die nördlich gelegene Ausgleichsfläche schaffen Bereiche, in denen die natürlichen Bodenfunktionen erhalten und geschützt werden. Die benannten Minimierungsmaßnahmen sind geeignet, Auswirkungen auf das Schutzgut Boden abzumindern.

Eine vollständige Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden ist zur Umsetzung des Planziels nicht möglich. Die Auswirkungen werden bei der Ermittlung des Ausgleichserfordernisses berücksichtigt.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Bodensituation gegenüber dem heutigen Zustand weitgehend unverändert. Eine Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist anzunehmen, so dass konstante Auswirkungen auf den natürlichen Bodenhaushalt und die Pedogenese (Prozess der natürlichen Bodenentstehung) zu erwarten sind. Bebauung und Versiegelung wären nicht zulässig.

2.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Grundwasser – Entsprechend der Aussagen des geotechnischen Berichts⁶ weisen die Kartenunterlagen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (LBEG) mittlere Grundwasserstände bei etwa 35,3 mNN aus. Bei mittleren Geländehöhen von 40,0 mNN im Süden/Südosten und 41,0 mNN im Nordwesten entspricht dies Grundwasserständen von 4,7 m bis 5,7 m u. GOK. Bei den Kartenunterlagen des LBEG handelt es sich um Interpolationen des freien Grundwasserspiegels zwischen einzelnen Grundwassermessstellen.

Bei den vorgenommenen Bohrarbeiten im Juli 2020 wurden bis Sondierentiefe von 5,00 m unter GOK kein Grundwasser erbohrt. Aufgrund des sehr mächtigen, undurchlässigen Geschiebelehmhorizontes kann sich im Untersuchungsgebiet kein freier Grundwasserspiegel in der in den Kartenunterlagen angegebenen Tiefe einstellen. Nach langanhaltenden, ergiebigen Niederschlagsperioden kann es auf der Oberkante der Geschiebelehme zur Bildung von Stauwasser kommen.

Gewässer – Offene Gewässer und Gräben sind innerhalb des Plangebiets und auf den daran angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Im Bereich des *Kirchwegs* besteht auf Höhe des benachbarten Wohngebiets eine straßenbegleitende Entwässerungsmulde.

Vorbelastungen

Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen durch die Landwirtschaft (Acker- und Grünlandflächen) bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser. Es ist von Einträgen wie Dünger und Pflanzenschutzmitteln auszugehen.

Auswirkungen

Die zu erwartende Versiegelung des Plangebiets im Zuge der Ausweisung von Wohnbauflächen (z. B. durch Erschließungsstraßen, Gebäude und Dachflächen, Stellplätze etc.) lässt anfallendes Oberflächenwasser nicht wie bisher uneingeschränkt innerhalb der Flächen versickern. Es werden Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung notwendig.

Ein im Zuge der Planung erstelltes Oberflächenentwässerungskonzept⁷ zeigt auf, wie das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser zukünftig gesichert abgeleitet werden soll. Im Plan ist im Süden des Geltungsbereichs eine Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich gesichert. Hier soll ein Regenrückhaltebecken in Form einer flachen, begrünten Mulde angelegt werden, dem über Regenwasserkanäle das auf den Bauflächen anfallende Oberflächenwasser zugeleitet wird. Die Dimensionierung des Beckens erfolgt dabei unter Berücksichtigung des zulässigen Versiegelungsgrades der Baugrundstücke. Es findet eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal des *Kirchweges* statt. Das auf den Planstraßen anfallende Wasser soll zum Teil ebenfalls im RRB gesammelt und dann gedrosselt abgeleitet, zum Teil in den innerhalb der Straßenparzelle vorgesehenen Grünbereichen der Versickerung zugeführt werden.

Innerhalb der Ausgleichsfläche sowie innerhalb der nicht versiegelten Garten- und Grünflächen ist weiterhin von einer natürlichen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auszugehen.

Zwar werden in Folge von Bebauung immer Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushalts eintreten, die vorgesehenen Maßnahmen stellen jedoch sicher, dass diese nicht die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten.

Nullvariante

Ohne Planung ist eine bauliche Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen nicht zulässig, so dass das Entstehen zusätzlicher Versiegelung ausgeschlossen ist. Die Fortführung der intensiven Landwirtschaft mit dem hierbei üblichen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln wäre wahrscheinlich.

2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beschreibt das Großklima als am Übergangsbereich zwischen dem eher kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales und dem eher atlantisch geprägten Klima der Diepholzer Moorniederung liegend. Es weist eine maritime Prägung mit milden Wintern und geringen Jahresniederschlägen auf. Die Moore und ihre nähere Umgebung werden besonders durch lokalklimatische Effekte geprägt (Spät- und Frühfrostgefährdung, Nebelbildung). Die Hauptwindrichtung ist West⁸.

Es liegen keine besonderen Bestandsdaten für das Schutzgut Luft vor. Derzeit wird das Plangebiet als „Fläche mit Kaltluftproduktion mit Ausgleichsfunktion für den Wirkungsraum“ beschrieben⁹.

7 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

8 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Kapitel 3.5: Klima/Luft, 2008

9 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 14: Lokalklimatische Situation in Diepholz, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

Vorbelastung
Auswirkungen

Es bestehen keine relevanten flächenspezifischen Vorbelastungen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung unmittelbar erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Luft und Klima auslösen wird. Zwar wird die beschriebene Funktion als Fläche mit Kaltluftproduktion im, für die Bebauung vorgesehenen, Teil des Plangebiets entfallen, es verbleiben aber weiterhin große Flächen mit vergleichbarer Funktion innerhalb der Kulturlandschaft. Bedeutsame Durchlüftungsschneisen der Stadt werden nicht überplant. Trotzdem ist bei jedem Planvorhaben auf zuvor unbebauten Flächen von negativen Auswirkungen für die Schutzgüter Luft und Klima auszugehen.

In Folge der Planung wird eine bislang unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche selbst klimawirksam. Bei jeder Bebauung sind kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Auf versiegelten Flächen ist etwa von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen.

Die ebenfalls planungsrechtlich gesicherte Freifläche im Norden bleibt auch zukünftig unbebaut und soll als Streuobstwiese entwickelt werden. Hier werden gegenüber dem heutigen Zustand keine negativen Veränderungen auftreten. In Folge von Anpflanzungen können sich sogar positive Effekte, etwa Filterwirkungen für Staubpartikel und Regulationseffekte für die lokale Temperatur (Verschattung) und Luftfeuchte, einstellen.

Innerhalb des für bauliche Nutzungen vorgesehenen Bereichs des Plangebiets werden Festsetzungen getroffen, die die maximal zulässige Versiegelung begrenzen sowie die Durchgrünung des Planungsraums fördern. Auch hier können sich Ausgleichsfunktionen für das lokale Kleinklima ergeben (siehe hierzu Kapitel 2.4 – Klimawandel).

Nullvariante

Bei Nichtumsetzung der Planung sind für die Schutzgüter Luft und Klima keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Das Plangebiet zählt zur naturräumlichen Einheit „Kellenberg“¹⁰. Dem Bereich wird eine mittlere Bedeutung zugesprochen, zudem wird ausgewiesen, dass das Gebiet innerhalb des Lärmbereichs über 45 Dezibel von überregionalen Straßen liegt¹¹.

Vorbelastung

Der Planungsraum liegt am nördlichen Rand des Diepholzer Stadtgebiets, wird aber in allen Richtungen von baulichen Strukturen umgeben. Nach Westen und Süden grenzen Siedlungsstrukturen unmittelbar an den Änderungs- bzw. Geltungsbereich an, in Richtung Osten besteht in geringer Entfernung (rd. 100 m) eine bauliche Vorprägung durch eine ehemalige Hofstelle. Im Norden liegt eine Reitsportanlage mit mehreren Tennisplätzen. In rund 200 m minimaler Entfernung zum Plangebiet verläuft die Nordumgehung des Diepholzer Stadtgebiets, die eine deutliche Zäsur gegenüber dem offenen Landschaftsraum darstellt. Nördlich davon gelegen prägen drei Windenergieanlagen den ansonsten weitgehend unbebauten Landschaftsraum.

Auswirkungen

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme eines bislang nicht bebauten, landwirtschaftlich genutzten Areals. Der Siedlungsrand St. Hülfes verschiebt sich in Folge der Planung damit zum Teil in Richtung Norden. Es werden dabei keine Flächen überplant, denen eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zukommt.

Das Plangebiet ist auf allen Seiten von baulichen Anlagen umgeben. Mit der Planung wird eine Erweiterung der Siedlungsräume mit nachbarschaftstypischen, eher kleinteiligen baulichen Strukturen ermöglicht. Nach Norden, wo der bebaute Siedlungsraum ab der Straße *Am Turnierplatz* in die Kulturlandschaft übergeht, wird die großflächige Entwicklung einer Ausgleichsfläche vorgesehen, die als Abschirmung zwischen Siedlung- und Landschaftsraum fungiert. Noch nördlich

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

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

an diese Fläche anschließend liegen Strauch-Baum-Hecken, so dass eine deutliche Abgrenzung der geplanten Strukturen gegenüber der Kulturlandschaft sichergestellt ist.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind in Folge der Planung, insbesondere in Hinblick auf die Lage und Abschirmung der Fläche sowie den vorzufindenden Wertigkeiten, nicht zu erwarten. Die Entwicklung einer großen Ausgleichsfläche mit standortgerechten und regionaltypischen Grünstrukturen kann sogar zu einer Erhöhung der landschaftlichen Qualitäten beitragen.

Nullvariante

Bei Nichtausführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Bestand

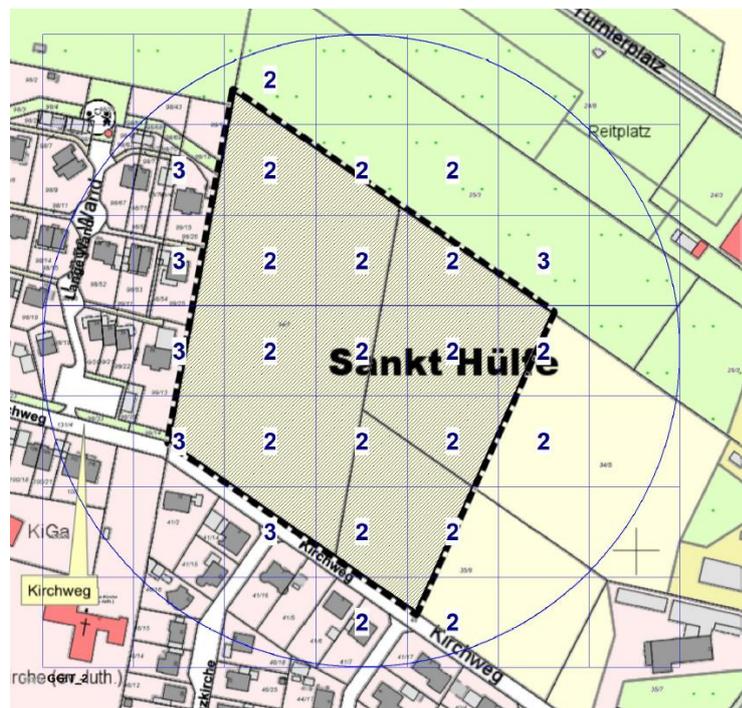
Das Plangebiet wird bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Wohnnutzungen bestehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht und sind auch planungsrechtlich nicht zulässig.

Westlich und südlich grenzen Bestandswohnlagen (mehrheitlich Einfamilien- und Doppelhäuser) an das Plangebiet an. Im Nordosten liegen eine Reitsport- und eine Tennisanlage. Nördlich verläuft die Bundesstraße 51/214 (Nordumgehung der Stadt Diepholz), jenseits davon bestehen drei Windenergieanlagen.

Vorbelastung

Gerüche – Das Plangebiet liegt im Ortsteil St. Hülfe, der auch durch ein Nebeneinander von landwirtschaftlichen Nutzungen und Wohnbauten geprägt ist. Auch wenn in den vergangenen Jahren die Zahl der innerörtlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe zurückging, bestehen in der weiteren Umgebung des Plangebiets weiterhin Hofstellen. Zudem liegt nordwestlich des Planungsraums eine Reitsportanlage mit Pferdehaltung. Typische Beeinträchtigung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen, insbesondere aus Tierhaltungsanlagen. Um eine mögliche Belastung des Gebiets auszuschließen, wurde ein Geruchsgutachten¹² erstellt.

Abb. 6 Geruchsimmissionen innerhalb des Plangebiets – Uppenkamp + Partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Projekt-Nr. I04 1217 19, 28.04.2020



Uppenkamp + Partner, 28.04.2020

Auf Basis der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) wurde untersucht, ob sich aufgrund der im weiteren Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe Beeinträchtigungen für das Plangebiet ergeben. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass im gesamten Plangebiet die errechneten Häufigkeiten für Geruchswahrnehmung an 2-3 % der Jahresstunden auftreten (Beurteilungsflächen mit einer Kantenlänge von 50x50 m).

12 Uppenkamp + Partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH: Immissionsschutz-Gutachten. Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“ der Stadt Diepholz, Projekt-Nr. I04 1217 19, 11.12.2019/Ergänzung vom 28.04.2020

Lärm – Zur Ermittlung der im Umfeld des Plangebiets relevanten Schallquellen sowie deren Immissionswirkung auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung¹³ erstellt. Folgende Schallquellen wurden dabei als für die Planung relevant erfasst und berücksichtigt:

- Die nördlich des Plangebiets verlaufende Bundesstraße 51 / 214,
- eine nordöstlich des Plangebiets befindliche Reitsport- und Turnieranlage sowie mehrere Tennisplätze,
- drei nördlich des Gebiets gelegene Windenergieanlagen,
- eine nordöstlich des Gebiets gelegene Schank- und Speisewirtschaft.

Die Windenergieanlagen sowie die Schank- und Speisewirtschaft werden als gewerbliche Immissionen klassifiziert, die entsprechend den Vorgaben der TA Lärm zu beurteilen sind. Der Bereich des Plangebiets, der als Wohngebiet entwickelt werden soll, wird entsprechend der vorgesehenen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) angesetzt. Demnach gelten folgende Immissionsrichtwerte:

Abb. 7 Immissionsrichtwerte für Geräuschimmissionen aus gewerblichen Anlagen nach TA Lärm

Beurteilungszeitraum	Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA)
Tags (6 Uhr-22 Uhr)	55
Nachts (22 Uhr-6 Uhr)	40

Für die Beurteilung von Verkehrsgeräuschimmissionen werden die Orientierungswerte für Geräuscheinwirkungen der DIN 18005 herangezogen.

Abb. 8 Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche in allgemeinen Wohngebieten (WA) im Tag- und Nachtzeitraum nach Beiblatt 1 der DIN 18005

Beurteilungszeitraum	Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA)
Tags (6 Uhr-22 Uhr)	55
Nachts (22 Uhr-6 Uhr)	45

Die Beurteilung der sportanlagenbezogenen Geräuschimmissionen werden nach der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (18. BImSchV) beurteilt. Beurteilungsrelevant sind der Reit- und Turnierplatz sowie die Tennisanlagen. Folgende Immissionsrichtwerte dürfen nicht überschritten werden, wobei in den morgendlichen Ruhezeiten (werktags 06:00-08:00 Uhr, sonntags 07:00-09:00 Uhr) ein um 5 dB geringerer Immissionsrichtwert und somit ein höher Schutzanspruch anzusetzen ist.

Abb. 9 Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Sportstätten

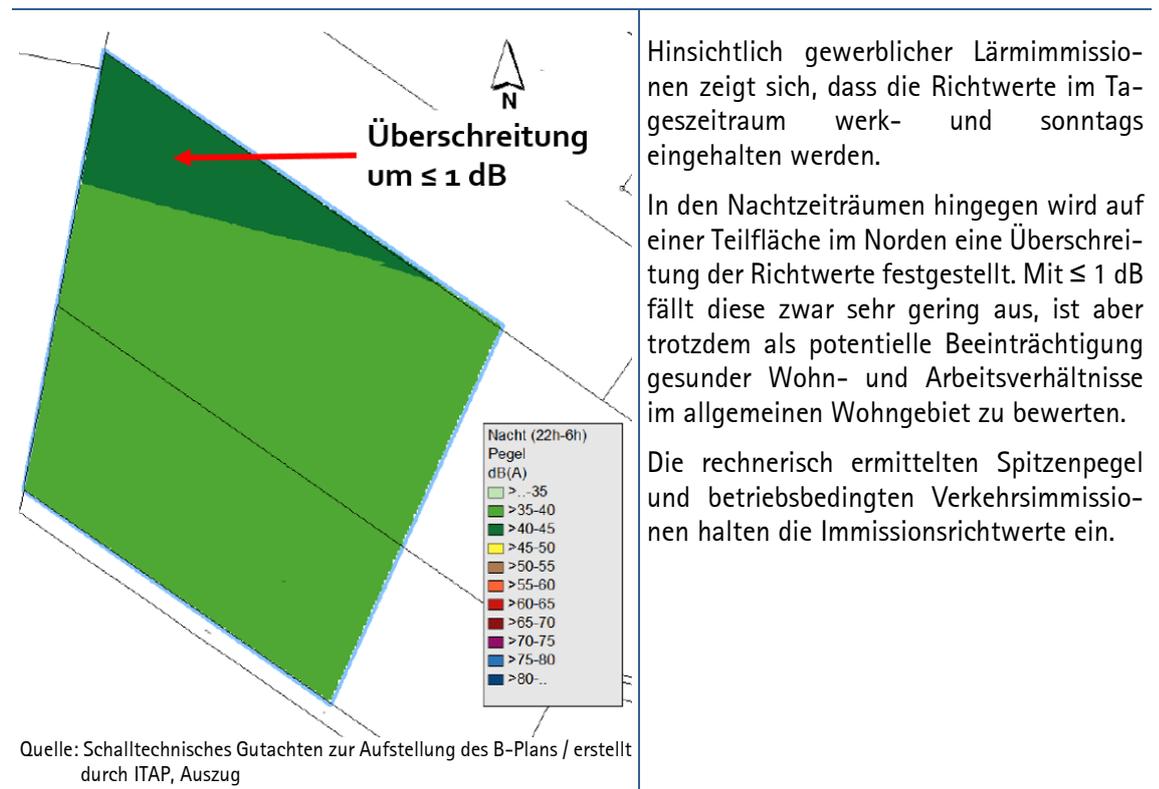
Schutzanspruch	Immissionsrichtwerte in dB (A)		
	Tagsüber außerhalb der Ruhezeiten	Tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen	nachts
WA	55	50	40

Die Beurteilung für das Plangebiet erfolgt flächenhaft, da die genaue Lage von Gebäuden bzw. schutzbedürftigen Wohnräumen auf Ebene der Bauleitplanung nicht bekannt ist. Die schalltechnische Untersuchung erstellt hierzu Immissionsraster für das gesamte Plangebiet, die auf Höhe des ersten Obergeschosses (4,8 m über Oberkante Gelände) angesetzt werden.

Gewerbeimmissionen – Bei der Ermittlung und Bewertung der auftretenden Immissionen wurden allgemein anerkannte Grundsätze (Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit, Spitzenpegel, seltene Ereignisse) berücksichtigt.

13 Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“ in 49356 Diepholz. Projekt-Nr. 3577-19-d-pw, 16.02.2021

Abb. 10 Auf das Plangebiet einwirkender gewerblicher Lärm (Darstellung für den Nachtzeitraum)



Verkehrsimmissionen – Zur Erstellung der Prognose der Verkehrsgeräuschimmissionen werden die von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr entnommenen Verkehrszählraten von der *B 51/214* aus dem Jahr 2015 verwendet. Zudem wurde ein Verkehrszuwachs von 0,48 % pro Jahr für Pkw und 1,66 % pro Jahr für Lkw bis zum Jahr 2034 berücksichtigt. Die zulässige Geschwindigkeit liegt bei 100 km/h.

Bei der Schallausbreitung wurden, wie in der Bauleitplanung üblich, keine Abschirmung und Reflexionen durch Gebäudekörper berücksichtigt. Im vorliegenden Fall bestehen jedoch mit einem Lärmschutzwall entlang der *B 51/214* dauerhafte Reflexions- und Abschirmungseffekte, sowie generell eine Boden- und Meteorologiedämpfung, die in der Berechnung berücksichtigt wurden.

Es zeigt sich, dass die Verkehrsimmissionen die Orientierungswerte im Tagzeitraum einhalten. In den Nachtzeiträumen wurden für Teilflächen im Norden der geplanten Wohnbaufläche geringfügige Überschreitungen ermittelt.

Geräuschimmissionen von Sportanlagen – Von der Reitsportanlage und den vier nordöstlich des Plangebiet gelegenen Tennisplätzen gehen Emissionen aus, deren Erheblichkeit für die geplante Wohnnutzung geprüft wurde. Die Reitsportanlage wurde entsprechend der vorliegenden Nutzungsbeschreibung einschließlich seltener Ereignisse (Turnier) in die Bewertung eingestellt. Für die Tennisplätze wurde eine Maximalannahme vorgenommen, die eine durchgehende Nutzung der Tennisanlagen in den Tageszeiträumen rechnerisch überprüft. Die Immissionsrichtwerte für die geplanten Wohnbauflächen / allgemeinen Wohngebiete von 50 bzw. 55 dB (A) (frühmorgens / tagsüber) werden eingehalten. In den Nachtzeiträumen sind keine Nutzungen und damit auch keine Emissionen zu erwarten. Auch die Spitzenpegel halten deutlich die Richtwerte ein. Von den Sportanlagen gehen keine erheblichen Belastungen für das Plangebiet aus.

Auswirkungen

Gerüche – Hinsichtlich landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen liegt das Gebiet deutlich unter der für Wohnnutzungen (allgemeine Wohngebiete) als erheblich benannten Belästigungsgrenze von 10 % (im Plangebiet max. 3 % der Jahresstunden). Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen zu erwarten.

Lärm – Sowohl der von der B 51 / B 214 ausgehende Verkehrslärm, als auch gewerbliche Lärmimmissionen wirken in einer solchen Intensität auf Teile des nördlichen Plangebiets ein, dass hier ohne weitere Maßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen für die zukünftigen Bewohner entstehen können. Um dem vorzubeugen, setzt der Bebauungsplan Schutzmaßnahmen fest.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden auf Grundlage der festgestellten Überschreitungen Lärmpegelbereiche im Plangebiet festgesetzt. Diese passive Maßnahme des Lärmschutzes trifft Vorgaben über die erforderliche Schallminderungswirkung von Außenbauteilen neuer Gebäude. In den Innenbereichen der schützenswerten Räume (hier den Schlafzimmern, da die Überschreitungen nur nachts auftreten) wird so der erforderliche Schallschutz sichergestellt.

Da Gewerbelärm anders beurteilt wird und die Einhaltung der Richtwerte 0,5 m vor den geöffneten Fenstern der schützenswerten Räume zu prüfen ist, müssen bezüglich der Gewerbeimmissionen weitere Festsetzungen getroffen werden. Wieder betrifft dies nur eine Teilfläche im nördlichen Plangebiet. Hier wird festgesetzt, dass Fenster von Schlafräumen bei einer Ausrichtung nach Norden nur so ausgeführt werden dürfen, dass sie nicht geöffnet werden können. Alternativ ist eine Anordnung zu den nicht unmittelbar dem Lärm zugewandten Seiten zulässig, da die Eigenabschirmung der Gebäude ausreicht, um die Erheblichkeit der Einwirkung zu mindern.

Die Festsetzungen sind geeignet, um die ermittelten erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet in einer solchen Weise abzumindern, dass keine Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit zu erwarten sind. Der Schutz der Schlafräume ist sichergestellt. Überschreitungen in den Tageszeiträumen wurden nicht festgestellt, so dass Maßnahmen für die weiteren Aufenthaltsräume in den Gebäuden oder die Außenwohnbereiche nicht erforderlich sind.

Das Planvorhaben selbst generiert keine neuen, erheblichen Emissionsquellen. Zwar entstehen durch die Ausweisung eines Wohngebiets neue Verkehrsbewegungen, die entsprechende Lärm- und luftbeeinträchtigende Emissionen auslösen, die jedoch unter der Grenze der Erheblichkeit anzusetzen sind.

Nullvariante

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans ist eine bauliche Nutzung des Gebiets nicht zulässig. Es ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzungen auszugehen. Für den Menschen ergeben sich damit keine relevanten Veränderungen.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

Bestand

Da im Umfeld des Planungsraums bei vorherigen Bodenarbeiten archäologische Bodenfunde auftraten, wurde im Vorfeld des Planvorhabens eine Prospektion des Areals durchgeführt.

Entsprechend der Empfehlungen des Landesamts für Denkmalpflege hat die Stadt ein Suchschnitttraster mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege über das Plangebiet legen lassen, um zu überprüfen, in welchem Ausmaß archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Die Untersuchungen wurden entsprechend der Vorgaben durchgeführt und hierbei Funde im Plangebiet angetroffen. Der Untersuchungsbericht liegt vor und kommt in der Zusammenfassung des Grabungsergebnisses zu folgender Einschätzung¹⁴:

Im Zeitraum vom 31.03. bis 05.05.2020 wurde die 6.712 m² große Fläche von der Vechtaer Grabungsfirma denkmal3D bearbeitet. Hierbei wurden 94 Befunde als archäologisch relevant angesprochen.

Diese Befunde konnten z.T. in elf Befundkomplexen zusammengefasst werden:

Neben den Pfostensetzungen von zwei kleinen Nebengebäuden handelte es sich um tief in den anstehenden Boden eingreifende Eingrabungen, die in mehreren Phasen zu unterschiedlichen Zwecken genutzt wurden. Dazu zählen drei Brunnen bzw. Wasserschöpfstellen sowie fünf tiefe Eingrabungen, die wohl als Materialentnahmegruben zu deuten sind. Zwei dieser Gruben wurden

14 Denkmal3D: St. Hülfe FSt.Nr. 22, NLD_H_2020-041 – Kirchweg, Baugebiet Lange Wand III, Untersuchungsbericht, Gesamtbericht der Untersuchung 31.03. – 05.05.2020

anschließend offenbar zu Grubenhäusern ausgebaut. Bei jedem dieser Befundkomplexe wie auch bei einem der Brunnen/Wasserschöpfstellen waren in den obersten Verfüllungsschichten Reste von Öfen eingelagert. Diese erbrachten neben brandmürben Steinen und Holzkohle jeweils große Mengen Gefäßkeramik, so dass eine Interpretation als Töpferofen naheliegend ist.

Als datierendes Material konnten während der Grabung 111 Fundgebilde magaziniert werden. Hierbei handelte es sich vorwiegend um Gefäßkeramik, daneben konnten vereinzelte Steinartefakte, Holzkohle und gebrannte Knochen und verziegelter Lehm geborgen werden. Es wurden 4 Bodenproben entnommen, die im Innendienst der Fa. denkmal3D zur Gewinnung von Makroresten ausgeschlämmt werden.

Insgesamt lassen die Untersuchungsergebnisse auf den handwerklich genutzten Bereich einer Siedlung der jüngeren vorrömischen Eisenzeit bis älteren römischen Kaiserzeit schließen.

Vorbelastung Das Plangebiet weist landwirtschaftliche Nutzungen auf. Untertägige Fundstellen können bei allen Bodenarbeiten beeinträchtigt oder zerstört werden.

Auswirkung Es wird seitens der Stadt davon ausgegangen, dass im Zuge der Prospektionsmaßnahmen alle archäologisch relevanten Funde oder Befundstrukturen erfasst, dokumentiert und ggf. gesichert wurden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen archäologischer Funde ausgeschlossen sind und eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche nach Abschluss der Arbeiten in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde möglich ist.

Das Auftreten weiterer Funde kann nie vollständig ausgeschlossen werden. Bei allen Erdarbeiten können mögliche Fundstellen zu Tage treten, die dann den Vorgaben des Denkmalschutzes entsprechend zu melden sind. Mit den vorsorglich durchgeführten Erkundungsmaßnahmen kann jedoch begründet angenommen werden, dass ein Auftreten weiterer Funde unwahrscheinlich ist. Die Planung löst keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und sonstige Sachgüter aus.

Nullvariante Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche auszugehen. Archäologische Zufallsfunde sind dabei nie ausgeschlossen.

2.2 Fachpläne

Natura 2000 Innerhalb des Plangebiets oder in dessen weiterer Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB).

Schutzgebiete Das Plangebiet oder direkt angrenzende Flächen sind weder als Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmäler (§§ 23-26, 28 BNatSchG sowie §§ 16-19, 21 NAGBNatSchG) ausgewiesen.

Wie das gesamte Diepholzer Stadtgebiet sowie auch großräumige Flächen des Umlandes liegt das Gebiet innerhalb des Naturparks Dümmer (§ 27 BNatSchG / § 20 NAGBNatSchG).

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

Innerhalb des Plangebiets finden sich nach den Aussagen der Fachpläne keine besonders geschützten bzw. schützenswerten Bereiche und/oder Biotope. Auch bei der fachkundlichen Begehung des Plangebiets wurden keine entsprechenden Strukturen festgestellt.

Darstellung von Landschaftsplänen	Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz (2008) sowie der Landschaftsplan der Stadt Diepholz (1992) treffen keine spezifischen Aussagen zum Plangebiet, die in der Planung zu berücksichtigen sind. Das Planvorhaben steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen der Landschaftspläne (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB).
Darstellungen sonstiger Pläne	Es sind keine weiteren Pläne (insb. Wasser, Abfall-, Immissionsschutzrecht) bekannt, die in der Planung zu berücksichtigen sind bzw. die durch das Planvorhaben beeinflusst werden (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB).
Luftqualität	Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebiets, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen. Es bestehen keine eigenständigen Luftreinhaltepläne oder vergleichbare Planwerke (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB).
Auswirkungen	Die Aussagen der Fachpläne oder bestehender gesetzlicher Regelungen stehen der Planung nicht entgegen. Durch die Planung werden keine geschützten Gebiete oder Strukturen beeinträchtigt oder gefährdet. Auch eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt, da sie im Plangebiet und angrenzend im näheren Umkreis nicht vorhanden sind.

2.3 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die 85. Änderung des Flächennutzungsplans schafft als vorbereitender Bauleitplan kein konkretes Baurecht. Der Bebauungsplan St- Hülfe Nr. 10 wird als Angebotsbaugebiet aufgestellt. Als solcher begründet der Plan als Instrument der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls nicht die Zulässigkeit einzelner Vorhaben, sondern trifft nur übergeordnete Vorgaben, die es bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen gilt.

Die Stadt gibt so den planungsrechtlichen Rahmen vor, konkrete Vorhaben bedürfen jedoch weiterhin der individuellen Baugenehmigung. Die nachfolgende Bewertung trifft daher nur allgemeingültige Aussagen. Eine genaue Beschreibung bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Auswirkungen ist aufgrund fehlender Kenntnis der zukünftigen Vorhaben nicht möglich.

Vermeidung von Emissionen/ Abfällen	Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ist nicht mit dem Entstehen von besonderen Emissionen und Abfälle auszugehen (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB).
Nutzung regenerativer Energie	<p>Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie begünstigen.</p> <p>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. Das Ausbilden flacherer Dächer, was eine solarenergetische Nutzung unwahrscheinlicher bzw. weniger effizient werden lässt, ist nicht zulässig. Die gewählte Erschließung und die ausgewiesenen Bauteppiche ermöglichen eine solaroptimierte Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken.</p> <p>Es ist darüber hinaus vorgesehen, das Plangebiet an das im benachbarten Baugebiet gelegene Blockheizkraftwerk (BHKW) 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 der Anlage (Stadtwerke Huntetal). Bei der Herstellung der Erschließung werden die notwendigen Versorgungsleitungen innerhalb der Straßenräume vorgesehen. 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 Vergabe der Baugrundstücke durch die öffentliche Hand erfolgt, wird eine Anschlussverpflichtung auf Ebene der Kaufverträge aufgenommen, so dass hier von einer flächendeckenden Umsetzung auszugehen ist.</p>

Bei allen Neubauten ist zu erwarten, dass sie modernen energetischen Anforderungen entsprechen. In Bezug auf die Nutzung von regenerativen Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die

bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB).

Risiko für Unfälle

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen bzw. der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB).

Eingesetzte
Techniken und
Stoffe

Im Bebauungsplan werden keine gesonderten Regelungen zu den einzusetzenden Techniken und Stoffen getroffen. Im Neubaustandard ist von der Anwendung zeitgemäßer technischer Standards und Materialien auszugehen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 b-hh).

2.4 Wechselwirkungen

Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes und komplexes Wirkungsgefüge. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander durch die Planung sind vielfältig. Eine genaue Untersuchung der Wechselwirkungen ist aber nicht erforderlich, weil die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter als ausreichend erachtet wird. Besondere Wechselwirkungen, die in der Planung explizit zu beachten sind oder die durch die getroffenen Festsetzungen verstärkt oder negativ beeinträchtigt werden, sind im Planfall nicht erkennbar.

Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB).

Abb. 11 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensräumen (intensivlandwirtschaftliche Flächen) Hoher innergebietlicher Durchgrünungsgrad (Hausgärten, Straßenbäume, Regenrückhaltebereich) Neuanlage einer großen Ausgleichsfläche 	•
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensräumen Schutz bestehender Habitate / Jagdgebiete, Neuschaffung von Nahrungs- und Lebensräumen durch Hausgärten und insb. eine große Ausgleichsfläche 	•
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich 	oo
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort (Bodenaustausch, Verdichtung, Versiegelung) 	oo
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, die durch Maßnahmen der Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltung) jedoch weitgehend minimiert wird 	-
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> Bautypische Auswirkungen auf das lokale Klima Festsetzungen begünstigen effiziente Nutzung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energieträger 	o
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen Umlaufende Eingrünung, u. a. mit großer Ausgleichsfläche entlang des Siedlungsrandes 	-
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Keine erheblichen Beeinträchtigungen / Festsetzungen zum Schutz vor erheblichen Beeinträchtigungen (Lärm) 	-
Kultur-/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter 	-

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

Positiv: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

Benachbarte
Plangebiete

Es bestehen im Umfeld keine aktuellen Planungen oder Vorhaben, die zu berücksichtigen sind. Es kommt nicht zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Anlage 1 – Nr. 2 b-ff zum BauGB).

Klimawandel

Das Planvorhaben lässt keine erhöhte Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels erkennen. (Anlage 1 – Nr. 2 b-gg zum BauGB).

Um die Klimawirksamkeit des Planvorhabens selbst abzumindern und das Gebiet besser an die schon heute auftretenden Folgen des Klimawandels anzupassen, werden im Bebauungsplan unterschiedliche Maßnahmen vorgesehen:

- Die maximal zulässige Versiegelung der Baugrundstücke wird auf insg. 40 % (GRZ + zulässige Überschreitung) begrenzt, um große Teile des Plangebiets unversiegelt zu belassen. Darüber hinaus wird mittels örtlicher Bauvorschrift 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 zudem 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 Raum für straßenbegleitende Grünstrukturen, insbesondere Straßenbäume, vorgehalten werden kann.
- Gebietsnah wird mit dem Ausgleichsareal ein großzügiger Grünraum gesichert.

Die Festsetzungen haben neben ökologisch positiven Effekten auch das Ziel, begrünte Offenbodenbereiche zu erhalten und das Plangebiet durchziehende Grünzüge auszubilden, um einer zu starken Aufheizung des bebauten Raums entgegenzuwirken. Auch die anteilige Versickerung des Oberflächenwassers der Straßen in den begrünten Straßenseitenräumen trägt dazu bei. In Folge des Klimawandels ist schon heute in bebauten Bereichen eine immer stärkere Aufheizung festzustellen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die Zahl der überdurchschnittlich heißen Tage weiter zunimmt. Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, der Durchgründung der Plangebiete und auch der lokalen Versickerung des Oberflächenwassers können sich hier örtlich positiv auswirken und die Effekte im Gebiet mindern. Neben einer Steigerung der Lebensqualität begünstigt dies auch Folgeeffekte, wie etwa einen verminderten Energiebedarf zur Kühlung von Gebäuden.

Es ist darüber hinaus vorgesehen, das Plangebiet an das benachbarte Blockheizkraftwerk anzuschließen. Die getroffenen Festsetzungen begünstigen auch die Nutzung erneuerbarer Energie (siehe Kapitel 2.3). Die Planung berücksichtigt damit Maßnahmen zur Minimierung solcher Faktoren, die sich selbst negativ auf den Klimawandel auswirken können als auch Maßnahmen zur Anpassung an die zu erwartenden und bereits eingetretenen Auswirkungen des Klimawandels.

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1– Nr. 2 c zum BauGB)

3.1 Vermeidung oder Planungsalternativen (Anlage 1 – Nr. 2 d zum BauGB)

Vermeidung

Eine grundsätzliche Vermeidung bzw. ein Verzicht der Planung ist zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt nicht möglich. Im Ortsteils St. Hülfe, aber auch im gesamten Stadtgebiet, bestehen keine Flächen, die zur Entwicklung von Wohnbaufläche bzw. eines allgemeinen Wohngebiets umgewidmet werden können. Um neuen Wohnraum in Diepholz anbieten zu können, ist die Neuausweisung von Bauland alternativlos. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für private Bauherren, weshalb die Stadt ein hohes Interesse an der planungsrechtlichen Ausweisung eines neuen Gebiets hat.

Prüfung der Alternativen

Ebene der 85. Änderung des Flächennutzungsplans / Flächenalternativen – Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem knappen Gut Boden / Fläche prüft die Stadt zunächst bei allen Planvorhaben, ob das verfolgte Planziel flächensparsam als Nachverdichtungs- oder Konversionsvorhaben umgesetzt werden kann. Im Stadtgebiet bestehen jedoch keine geeigneten Flächen, auf denen im erforderlichen Umfang Wohnnutzungen realisiert werden können. Zur

Umsetzung des Planziels, der Schaffung eines zeitgemäßen Wohngebiets für die kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, muss daher ein neues Gebiet erschlossen werden.

Im geltenden Flächennutzungsplan werden im Ortsteil, aber auch im übrigen Stadtgebiet, keine größeren, zusammenhängenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt, die noch nicht als solche entwickelt wurden. Für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen müssen deshalb in jedem Fall bislang unbeplante Flächen herangezogen werden, die dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind. Mit dem Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2013 liegt ein übergeordnetes Plankonzept vor, das im gesamten Stadtgebiet potentiell geeignete Flächen für weitere Wohnbauvorhaben ausweist. Die in der vorliegenden 85. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte Wohnbaufläche liegt innerhalb einer solchen Fläche. Das Areal ist zudem im Besitz der öffentlichen Hand und bietet der Stadt damit die Möglichkeit, es zeitnah und nach eigenen Vorstellungen entwickeln und vermarkten zu können. Überplant werden nur Flächen, die aus Sicht von Natur und Landschaft eine vergleichsweise geringe Wertigkeit aufweisen.

Über den Kirchweg weist die Fläche eine gut geeignete Erschließung auf. Im Norden des Änderungsbereichs steht ein Flurstück zur Verfügung, um die Belange des naturschutzfachlichen Ausgleichs eingriffsnah abzugelten. Auch auf der westlich angrenzenden Fläche, nördlich der Wohnbaulagen um die Straße *Lange Wand*, wurden bereits ähnliche Maßnahmen umgesetzt, so dass hier an bestehende Strukturen angeknüpft werden kann.

Die Stadt erachtet das Areal aus den dargelegten Gründen als gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Bei einer Verlagerung des Vorhabens auf einen anderen Bereich des Stadtgebiets ist davon auszugehen, dass eine Änderung des Flächennutzungsplans mit vergleichbaren Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich würde.

Ebene des Bebauungsplans / Festsetzungen – Zur Umsetzung der Planziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Derzeit ist das Plangebiet dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuzählen, was einer Wohnbebauung entgegensteht.

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den benachbarten Baugebieten. Es werden, wie in der Umgebung auch, allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Maße der baulichen Nutzung berücksichtigen die umliegenden Bestandsstrukturen. Die zulässige Trauf- und Firsthöhe wird wie im Bebauungsplan Nr. 11 „Lange Wand II“ auf eine Traufhöhe von 6 m und eine Firsthöhe von 9,5 m begrenzt.

Die zulässige Grundstücksversiegelung wird über die Festsetzung einer GRZ von 0,3 mit einer nur eingeschränkten Überschreitung auf maximal 40 % der Grundstücke beschränkt. Ziel ist der Erhalt möglichst großer Anteile unversiegelter Bereiche in Form von Hausgärten. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer Beschränkung der maximalen Gebäudelängen auf 15 m (18 m für Doppelhäuser) sowie die Ausweisung kleinteiliger Bauteppiche und die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen ausschließlich innerhalb dieser Bereiche unterstützen die Zielsetzung. Gleichzeitig muss eine ausreichende bauliche Nutzbarkeit der Flächen für die Umsetzung des Planziels gewährleistet bleiben, weshalb eine weitere Reduzierung der GRZ oder der überbaubaren Grundstücksflächen nicht als zielführend erachtet wird.

Im Bebauungsplan werden Straßenparzellen mit einer Gesamtbreite von 12,5 m festgesetzt. Es ist nicht beabsichtigt, die Straßenräume einer vollständigen Versiegelung zuzuführen. Vielmehr wird ermöglicht, dass auf Ebene der Ausbauplanung im Straßenraum hinreichend Platz für die notwendigen Verkehrsflächen, aber auch für straßenbegleitendes Grün besteht. Eine alternative Festsetzung von Grünflächen wird zu diesem Zweck als nicht geeignet angesehen, da dann bei allen (z. B. technisch bedingten) Änderungserfordernissen auch eine Planänderung notwendig wird. Die Stadt wird als Ausbau- und Unterhaltungsträger die Herstellung von straßenbegleitendem Grün sicherstellen.

Nach Osten und Westen ist das Plangebiet mit standortgerechten, heimischen Sträuchern einzugrünen, was über die Festsetzung einer 5 m breiten privaten Grünfläche mit Pflanzgebot bestimmt wird. Auf ein Pflanzgebot für Bäume in diesen Bereichen wird zugunsten einer besseren Besonnung der Grundstücke verzichtet. Nach Norden und Süden grenzen öffentliche Grünflächen

(Regenrückhaltebereich und Straßenbegrünung im Süden, Kompensationsfläche im Norden) das Gebiet gegenüber der offenen Landschaft ab.

Die Stadt erachtet die getroffenen Festsetzungen in der Zusammenschau aller Belange als geeigneten Kompromiss, einen möglichst hohen Grad der Durchgrünung innerhalb des Plangebiets herzustellen, ohne dabei die bauliche Nutzbarkeit der privaten Bauflächen zu stark einzuschränken. Festsetzungsalternativen, die aus Sicht von Natur und Landschaft zu einer deutlich besseren Bewertung führen würden, werden in Hinblick auf das Planziel nicht erkannt. Alle weiteren Maßnahmen innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Areals führen zu einer verminderten Flächeneffizienz und stehen so den Planungsabsichten der Stadt Diepholz entgegen.

3.2 Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 – Nr. 2c zum BauGB)

Minimierung

Folgende Maßnahmen werden umgesetzt, um die Umweltwirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet zu minimieren:

Abb. 12 Übersicht über die Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Minimierungsmaßnahmen
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung des Versiegelungsgrades, Durchgrünung des Plangebietes mit Hausgärten - Eingrünung des Siedlungsrandes (östlich und westlich private Pflanzstreifen für standortgerechte Gehölzpflanzungen) - Beachtung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - Ausweisung einer Ausgleichsfläche als nördlicher Abschluss des Plangebiets – großflächige, neue Grünanlage mit einheimischen und standortgerechten Grünstrukturen
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der prägenden Grünstrukturen (insb. Baumreihe entlang des Kirchwegs, nördlich an das Gebiet angrenzende Hecke) - Schaffung neuer Habitatstrukturen innerhalb der im Norden vorgesehenen Maßnahmenfläche - Durchführung der Bauarbeiten ggf. außerhalb von sensiblen Brutzeiten, bei Bedarf Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen im Zeitfenster der Baumaßnahmen oder andere Schutzmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Bedarfs- und nachfrageorientierte Flächenentwicklung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der versiegelbaren Flächen (GRZ 0,3 / mit max. zulässiger Überschreitung bis zu 40 % versiegelte Grundstücksflächen)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Sammlung des Oberflächenwassers und Zuleitungen zu einem Rückhaltebecken; Anteilige Versickerung des Straßenwassers im Straßenseitengrün
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Anschluss des Gebiets an ein Blockheizkraftwerk - gute Nutzbarkeit regenerativer Energie (z.B. Photovoltaik); solareffiziente Gebäudeausrichtung - hoher Durchgrünungsgrad auf öffentlichen und privaten Flächen
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt prägender Strukturen (Einzelbäume) im Bereich des Kirchwegs - Eingrünung gegenüber der offenen Kulturlandschaft, insb. Abschluss nach Norden durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Maßnahmen des Schallimmissionsschutzes (Lärmpegelbereiche / Vorgaben zu Fenstern für Schlafräume)
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - keine erforderlich

3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c BauGB)

Die Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete einschließlich der Erschließungsanlagen bereiten Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die sich trotz der gebietsinternen Minderungsmaßnahmen negativ auf Natur und Landschaft auswirken und zu einem Wertverlust führen. Unmittelbar angrenzend an den Bereich des Wohngebiets wird jedoch auch eine Kompensationsfläche entwickelt, die neue Wertigkeiten schafft.

Die nachfolgende Bilanzierung legt in einem ersten Schritt das Wertdefizit offen, das durch die Planung des Wohngebiets entstehen kann. Nachfolgend wird aufgezeigt, welches

Aufwertungspotential innerhalb der Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft besteht. Die beiden Bereiche werden hierzu gesondert betrachtet. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem Kompensationsmodell des niedersächsischen Städtetags (2013)¹⁵.

Abb. 13 Abgrenzung der Teilflächen des Wohngebiets und der vorgesehenen Ausgleichsfläche



Luftbild: LGLN 2020

Der nachfolgend als „Wohngebiet“ bezeichnete Bereich umfasst eine Fläche von rund 34.040 m². Hierin sind die Wohnbauflächen bzw. die allgemeinen Wohngebietsflächen einschließlich der zugehörigen Erschließung und gebietsinterne Grünflächen umfasst.

Als „Ausgleichsfläche“ wird die rund 17.660 m² große Fläche im Norden bezeichnet, auf der ein Streuobstbestand und eine Wallhecke entwickelt werden soll.

Bilanzierung im Bereich des geplanten Wohngebiets

Abb. 14 Biotoptypen und Wertpunkte vor geplantem Baurecht (Bereich Wohngebiet)

Aktuelle Nutzung	Biotoptyp	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Ackerfläche	A	33.580	1,0	33.580
Allee / Baumreihe	HBA	460	3,0	1.380
Summe		34.040	-	34.960

Die räumliche Abgrenzung des Wohngebietsbereichs (wie auch der Ausgleichsfläche) ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplans identisch. Das Areal stellt sich fast vollständig als Ackerfläche (A) dar. Lediglich entlang des *Kirchwegs* ist ein schmaler Streifen als Allee/Baumreihe (HBA) erfasst. Es handelt sich dabei jedoch ausschließlich um solche Bereiche, innerhalb derer keine Baumstandorte bestehen, sondern nur ein begleitender Krautsaum. Die Baumstandorte sind vollständig innerhalb der Verkehrsparzelle gelegen und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Eingriffsbilanzierung FNP-Ebene

Abb. 15 85. Änderung des Flächennutzungsplans – Biotoptypen und Wertpunkte nach geplantem Baurecht (Bereich Wohngebiet)

Planziel	Biotoptyp	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Wohnbaufläche (W)				
- GRZ 0,4 \pm 60 % Versiegelung einschl. max.				
- zulässiger Überschreitung nach BauNVO				
- Versiegelt	X	20.424	0	0
- Hausgärten	PH	13.616	1,0	13.616
Summe		34.040	-	13.616

Abb. 16 85. Änderung des Flächennutzungsplans – Saldo / ermitteltes Wertdefizit (Bereich Wohngebiet)

	Fläche in m ²	Wertpunkte
Summe vor dem Eingriff	34.040	34.960
Summe nach dem Eingriff	34.040	13.616
Saldo	-	-21.344

15 Niedersächsischer Städtetag – Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage (2013)

Auf Ebene der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 21.344 Wertpunkten. Diese Betrachtung stellt jedoch lediglich eine vereinfachte, überschlägige Abschätzung der Maximalvariante (höchstzulässige Flächenausnutzung nach BauNVO) dar, die gebietsinterne Minderungsmaßnahmen nicht berücksichtigt.

Eingriffs-
bilanzierung
B-Plan-Ebene

Abb. 17 Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10 – Biotoptypen und Wertpunkte nach geplantem Baurecht (Bereich Wohngebiet)

Planziel	Biotop-Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (WA) (GRZ 0,3 = max. 4 % Versiegelung einschl. Überschreitung nach BauNVO/Festsetzung)				
- Versiegelt	X	9.124	0	0
- Hausgärten	PH	13.686	1,0	13.686
Straßenverkehrsfläche	X	7.040	0,2	1.408
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg)	X	390	0,0	0
Öff. Grünfläche: Regenrückhaltebereich	PZA	1.870	2,0	3.740
Öff. Grünfläche: Grünsaum	PZA	330	1,0	330
Priv. Grünfläche: Grünsaum	HFS	1.600	2,0	3.200
Summe	-	34.040	-	22.364

Die Straßenverkehrsfläche (X) ist nach dem herangezogenen Städtetagsmodell (2013) im Regelfall mit einem Wertfaktor von 0 in die Bilanzierung einzustellen. Die so planerisch erfassten Bereiche werden regelmäßig annähernd vollständig bebaut, so dass hier nicht von der Ausbildung besonderer Wertigkeiten auszugehen ist. Im Planfall ist jedoch vorgesehen, die mit einer Breite von 12,5 m vergleichsweise großzügige Parzelle auch dafür zu nutzen, im gesamten Plangebiet straßenbegleitendes Grün in Form von Straßenbäumen unterzubringen. Die so zu erwartende Entwicklung ökologischer Qualitäten soll mit dem leicht erhöhten Wertfaktor von 0,2 berücksichtigt werden.

Abb. 18 Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10 – Saldo / ermitteltes Wertdefizit

	Fläche in m ²	Wertpunkte
Summe vor dem Eingriff	34.040	34.960
Summe nach dem Eingriff	34.040	22.364
Saldo		-12.596

Unter Berücksichtigung der plangebietsinternen Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein von der Planung ausgelöstes Wertdefizit von 12.596 Wertpunkten. Im Vergleich zu der überschlägigen Betrachtung der Maximalvariante auf Ebene der 85. Änderung des Flächennutzungsplans zeigt sich damit eine deutliche Minderung des Eingriffs aufgrund der getroffenen Festsetzungen.

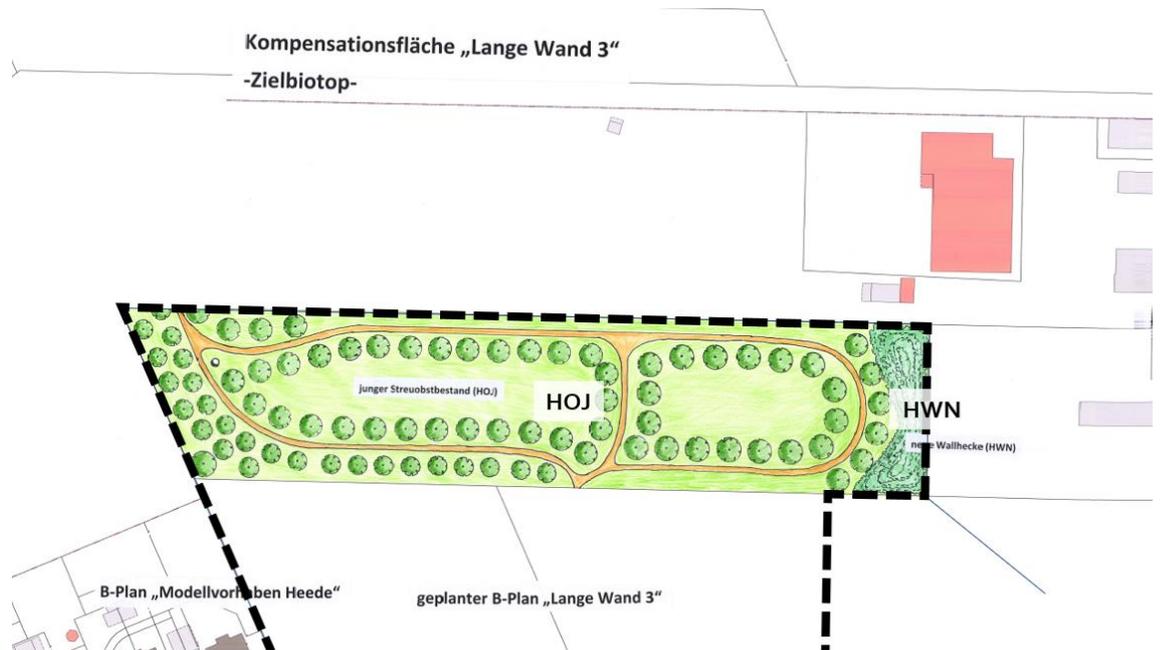
Ein noch höherer oder sogar vollständiger Ausgleich innerhalb des für die Wohnbauentwicklung vorgesehenen Teil des Plangebietes ist zur Umsetzung des Planziels (Entwicklung eines Wohngebiets) nicht möglich.

Ersatz /
Kompensation

Neben dem Bereich, der planungsrechtlich für Wohnbebauung vorbereitet wird, umfasst das Plangebiet im Norden auf dem Flurstück 25/3 eine weitere Fläche von rund 17.660 m², die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt bzw. festgesetzt wird. Hier soll der infolge der Planung erforderliche Ausgleich bzw. Ersatz abgegolten werden.

Die vorgesehene Kompensationsfläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt (z. T. in Form von Weidefläche). Zur ökologischen Aufwertung der Fläche ist die Herstellung einer Streuobstwiese sowie einer Wallhecke am östlichen Gebietsrand vorgesehen. Es sollen regionaltypische, vorwiegend alte Obstsorten in hochwertiger Pflanzqualität genutzt werden, um von Beginn der Flächennutzung an möglichst hohe Wertigkeiten und ökologische Qualitäten innerhalb der Fläche zu erzielen.

Abb. 19 Entwurf der geplanten Ausgleichsmaßnahme



Bilanzierung der Ausgleichsfläche

Die vorgesehenen Maßnahmen wurde seitens der Stadt bereits mit dem Landkreis Diepholz abgestimmt, der der Kompensationsplanung grundsätzlich zustimmt¹⁶.

Abb. 20 Kompensationsfläche – Wertigkeiten vor der Planung

Aktuelle Nutzung	Biotop-Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Flurstück 25/3 (Maßnahmenfläche innerhalb des Geltungsbereichs)				
Intensivgrünland trockener Mineralböden (z. T. Weidenutzung)	GI (GIT/GW)	17.653	2	35.306
Summe	-	20.003	-	35.306

Abb. 21 Kompensationsfläche – Wertigkeiten nach der Planung

Aktuelle Nutzung	Biotop-Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Junger Streuobstbestand	HOJ	15.484	4	61.936
Neuangelegte Wallhecke	HWN	969	4	3.876
Wegefläche	OVW	1.200	0	0
Summe	-	17.653	-	65.812

Folgende Pflanzqualitäten und Bewirtschaftungsmaßnahmen werden umgesetzt, um das beschriebene Aufwertungspotential zu erreichen und zu sichern:

- Baumpflanzungen erfolgen mit folgender Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 14-16 cm Stammumfang,
- Pflanzabstände von 12-20 m je nach Baumart und Sorte,
- Verwendung regionaler Obstsorten, vereinzelt ergänzt durch Nussfrüchte (Walnuss, Esskastanie),
- Verbiss- und Wühlmausschutz,
- Einbindung mit einem Dreibock,
- Fertigstellungspflege der Bäume über mind. 3 Jahre,
- extensive Bewirtschaftung und Pflege,
- ausschließliche Verwendung von Regio-Saatgut,
- Dauerhafter Erhalt aller umgesetzten Maßnahmen.

16 Schreiben vom 08.09.2020 (Stadt Diepholz) und 09.09.2020 (LK Diepholz)

Abb. 22 Kompensationsfläche – Saldo /ermitteltes Aufwertungspotential

	Fläche in m ²	Wertpunkte
Summe vor dem Eingriff	20.003	35.306
Summe nach dem Eingriff	20.003	65.812
Saldo	-	+ 30.506

Die vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen generieren ein Aufwertungspotential von 30.506 Werteinheiten. Das durch den Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“ ausgelöste Kompensationserfordernis von insgesamt 12.596 Wertpunkten kann hier somit vollständig angerechnet werden. Es verbleibt ein Wertpunkteüberschuss, der für zukünftige Planungen herangezogen werden kann (Kompensationsflächenpool).

Abb. 23 Im Kompensationsflächenpool verbleibende Wertpunkte

Im Kompensationsflächenpool zur Verfügung stehende Wertpunkte	30.506
Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10	12.596
Verbleibende Wertpunkte	17.910

4 Zusätzliche Angaben

(§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 zum BauGB)

4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse

(Anlage 1 – Nr. 3a zum BauGB)

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

4.2 Maßnahmen zur Überwachung

(Anlage 1 – Nr. 3b zum BauGB)

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich. Die Stadt wird die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme sowie deren dauerhafte, fachgerechte Unterhaltung sicherstellen. Ggf. ist vor Beginn von Rückschnitt- oder Entfernungsmaßnahmen von Gehölzen fachkundig zu prüfen, dass keine Brut- bzw. Lebensstätten besonders geschützter Tierarten (Vogelarten, Fledermäuse, Amphibien) erheblich gestört, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(Anlage 1 – Nr. 3c zum BauGB)

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) einschließlich der zugehörigen Erschließung vor. Hierzu wird eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Das Plangebiet wird über eine Zufahrt vom *Kirchweg* an das Straßennetz angeschlossen. Die erforderlichen Flächen für die Oberflächenentwässerung werden entlang des *Kirchwegs* angeordnet. Im Norden umfasst das Plangebiet auf rund 17.660 m² eine für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche, auf der eine Streuobstwiese angelegt werden soll.

Durch die Planung werden insbesondere für das Schutzgut Boden Beeinträchtigungen ausgelöst. Es wird eine großflächige Versiegelung und Überbauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Auch das Schutzgut Fläche ist, wie bei jeder Neuplanung, betroffen.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden durch die Planung berührt, aufgrund der überplanten Biotoptypen und mit den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen jedoch nur nachgeordnet. Die heutige, intensive landwirtschaftliche Nutzung bildet keine Bereiche mit besonderen gehobenen

Wertigkeiten aus. In Folge der Planung wird sich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sogar eine Verbesserung einstellen können, da mit der im nördlichen Plangebiet gelegenen Kompensationsfläche (Streuobstwiese, Wallhecke) großflächige, neue Bereiche mit besonderen Wertigkeiten entstehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch geeignete Bewirtschaftungsmaßnahmen abgemindert. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser wird über Regenwasserkanäle gesammelt einem Regenrückhaltebereich im Süden des Plangebiets zugeführt. Von hier erfolgt eine gedrosselte Einleitung in einen Regenwasserkanal innerhalb des *Kirchwegs*. Das Straßenwasser wird anteilig ebenfalls über das Regenrückhaltebecken abgeleitet, teilweise aber auch in den begrünten Straßenseitenräumen zur Versickerung gebracht.

Für den Menschen können sich aufgrund der nördlich gelegenen Windenergieanlagen sowie der B 51 / B 214 Beeinträchtigungen in Form von Gewerbe- und Verkehrslärm ergeben. Es werden jedoch im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen, um Beeinträchtigungen auszuschließen. Es wird sichergestellt, dass der auf das Gebiet einwirkende Lärm die Wohnnutzungen nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt. Den gerade in den Nachtzeiträumen auftretenden Überschreitungen kann mit baulichen Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Hinsichtlich landwirtschaftlicher Betriebe und insbesondere den von diesen ausgehenden Gerüchen sind keine Störungen zu erwarten. Mit den geplanten allgemeinen Wohngebieten werden keine Nutzungen zugelassen, die selbst besonderes Störpotential aufweisen.

Für das Landschaftsbild ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Zwar ermöglicht die Planung eine Erweiterung des Siedlungskörpers, stellt aber durch die Abgrenzung des Plangebiets eine klare Arrondierung des Siedlungsrandes sicher. Schon heute liegt der Planungsraum „in zweiter Reihe“ und nicht unmittelbar am Siedlungsrand. Zukünftig wird das Gebiet in Richtung Norden durch einen breiten Grünsaum gefasst. Die in Richtung Westen und Süden angrenzenden Areale sind bereits deutlich wohnbaulich geprägt.

Kultur- und Sachgüter können im Plangebiet insbesondere in Form archäologischer Bodenfunde betroffen sein. Die Stadt hat aus diesem Grund eine archäologische Prospektion der Fläche durchführen lassen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens ergänzt. Es ist davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter mit dem gewählten Vorgehen ausgeschlossen werden können.

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Anpassungen an mögliche Folgen des Klimawandels werden Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebiets getroffen sowie ein Anschluss des Baugebiets an ein in der Nachbarschaft bestehendes Blockheizkraftwerk vorgesehen.

Die Schwere des Eingriffs wurde bilanziell ermittelt. Das mit der Planung ausgelöste Defizit wird vollständig innerhalb der direkt an das Wohngebiet angrenzenden Kompensationsfläche abgegolten. Die Maßnahmenfläche entwickelt ein so großes Aufwertungspotential, dass auch weitere Planvorhaben hier angerechnet werden können.

4.4 Referenzliste der Informationsquellen

(Anlage 1 – Nr. 3d zum BauGB)

Für die im Bereich enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen als wesentliche Grundlagen herangezogen:

- Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>
- NIBIS-Kartenserver, Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage (2013)

- v. Drachenfels, Olaf: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotop sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020, erschienen in Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Hrsg.): Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4,1-331, Hannover
- Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz: Immissionsschutz-Gutachten. Geruchsmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“ der Stadt Diepholz. Projekt-Nr. I04 127 19, 11.12.2019
- Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz: Bebauungsplan St Hülfe Nr. 10 "Lange Wand III" der Stadt Diepholz. Geruchsmissions innerhalb des erweiterten Plangebietes. Projekt-Nr. I04 127 19, 28.04.2020
- Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“ in 49356 Diepholz. Projekt-Nr. 3577-19-d-pw, 16.02.2021
- Ingenieurgeologie Dr. Lübke: Geotechnischer Bericht, Projekt 028-20-3 B-Plan Nr. 10 „Lange Wand III“, Diepholz, 07.08.2020
- 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
- Denkmal3D: St. Hülfe FSt.Nr. 22, NLD_H_2020-041 – Kirchweg, Baugebiet Lange Wand III, Untersuchungsbericht, Gesamtbericht der Untersuchung 31.03. – 05.05.2020

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