

Stadt Diepholz

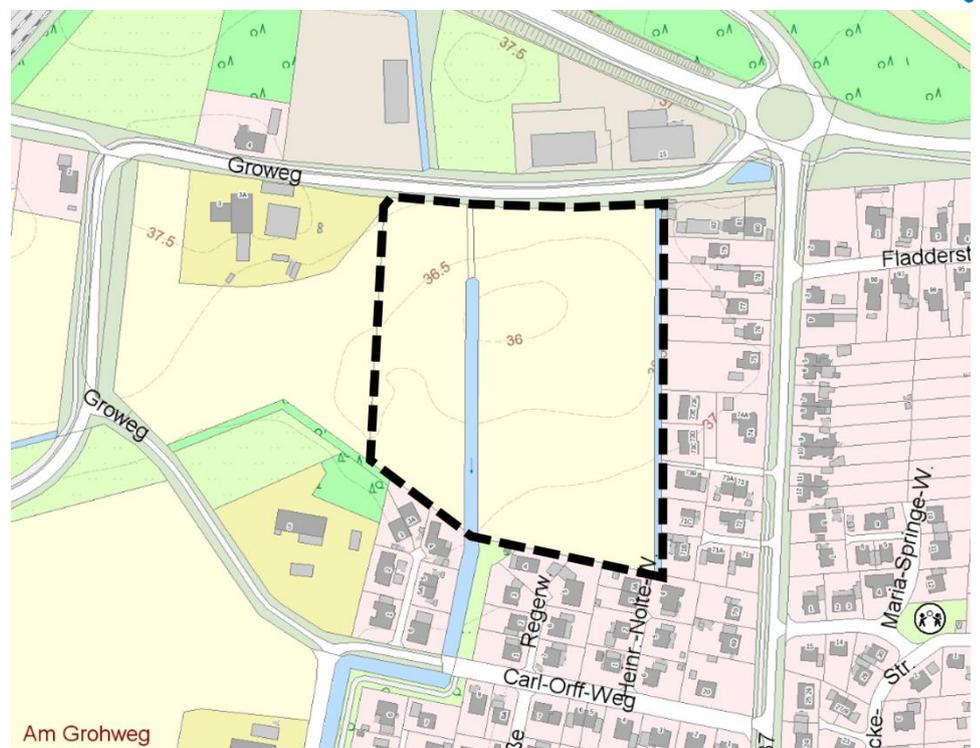
Landkreis Diepholz



Begründung

Bebauungsplan Nr. 104 „Groweg II“

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



Kartengrundlage: LGLN 2021

Unterlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
sowie der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Stand: 09/2021

Im Auftrag:



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

A	Begründung.....	2
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen.....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange.....	7
3.1	Belange des Immissionsschutzes, der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	8
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	12
3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	12
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	13
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	14
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	16
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	16
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	21
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	24
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).....	26
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	28
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	29
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....	30
3.14	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	30
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	31
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	31
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	34
5	Örtliche Bauvorschriften.....	37
5.1	Begründung.....	37
5.2	Örtliche Bauvorschriften im Überblick.....	41
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	43
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	44
B	Zusammenfassende Erklärung.....	46

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Um der durchgehend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen zu begegnen, soll im östlichen Diepholzer Stadtgebiet ein neues Wohngebiet planungsrechtlich erschlossen werden. Das heute landwirtschaftlich genutzte Areal südlich des *Growegs* soll dafür mithilfe eines Bebauungsplans planungsrechtlich für eine solche Entwicklung vorbereitet werden. Die Festsetzungen sollen eine effiziente Wohnbebauung ermöglichen, aber auch einen geordneten Übergang zu den nördlich angrenzenden gewerblichen Lagen vorsehen. Die Belange eines durchgrünzten Wohngebiets, das auch Fragen des Klimaschutzes und der Ökologie einbezieht, sind zu berücksichtigen. Am *Groweg* soll außerdem der Standort für eine neue Kindertagesstätte entwickelt werden. Es besteht ein Bedarf an zusätzlichen Plätzen für die Kinderbetreuung. Im näheren Umfeld besteht bisher aber keine solche Einrichtung. Aufgrund der guten Lage sowohl zu den neuen Baugrundstücken und den Bestandslagen um den *Triftweg*, aber auch der guten verkehrlichen Erreichbarkeit soll im Plangebiet eine geeignete Fläche planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel

Ziel ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA), sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke (Kindertagesstätte) angrenzend an den *Groweg*. Die Erschließung soll über eine neue Planstraße vom *Groweg* aus erfolgen, die intern einen Erschließungsring ausbildet. Einzelne Grundstücke in „zweiter Reihe“ sind über kleine Wohnwege zu erschließen. Das Gebiet soll mit Fuß- und Radwegen an die benachbarten Wohnlagen angebunden werden. Ein zentral im Gebiet verlaufender Graben bleibt erhalten, ebenso Altbaumbestände am östlichen und südlichen Gebietsrand. Die zulässige Bebauung soll eine kleinteilige Wohnnutzung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen.

Planerfordernis

Das Plangebiet zählt derzeit zum planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Flächennutzungsplan sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt, so dass zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt zusätzlich die 87. Änderung erforderlich wird. Diese wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 104 „Groweg II“ durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

**Aufstellungs-
beschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Groweg II“ im Parallelverfahren mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 23.11.2020 beschlossen. Mit Beschluss vom 03.05.2021 wurden der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung erweitert.

Lage und Größe

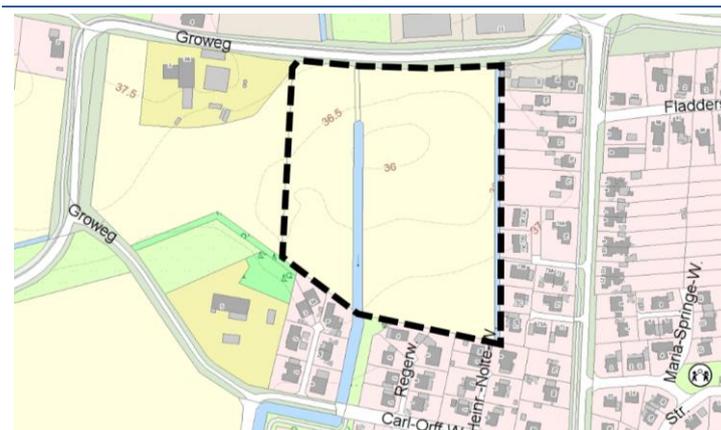
Das Plangebiet liegt im Osten des Diepholzer Stadtgebiets, südlich des *Growegs*. Östlich schließen die Wohnlagen des *Triftwegs* an das Areal an, im Süden die vom *Carl-Orff-Weg* abgehenden Wohnwege *Blumenfeldstraße*, *Regerweg* und *Heinrich-Nolte-Weg*. Die Bahntrasse Bremen-Osnabrück verläuft in einem Mindestabstand von etwa 250 m westlich des Plangebiets. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 38.660 m².

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich begrenzt sich wie folgt:

- Im Norden entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 6 (Straßenparzelle des *Growegs*, Flur 90, Gemarkung Diepholz),
- im Osten entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 38,40,41,42,43,44 (Flur 90, Gemarkung Diepholz), 69/4, 69/5, 69/6, 69/11, 70/39, 70/42 (Flur 18, Gemarkung Diepholz),
- im Süden entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke Nr. 70/24, 70/43, 70/15, 70/13, 70/9 (Flur 18, Gemarkung Diepholz), das Flurstück Nr. 36 schneidend zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 103, und weiter entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke Nr. 102/2 und 34/1 42 (Flur 90, Gemarkung Diepholz)
- im Westen entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 33/4 (Flur 90, Gemarkung Diepholz)

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs



Kartengrundlage: LGLN 2020

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 90, Gemarkung Diepholz umfasst: 33/5, 35, 36 (tlw.), 37/1, 48/1.

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

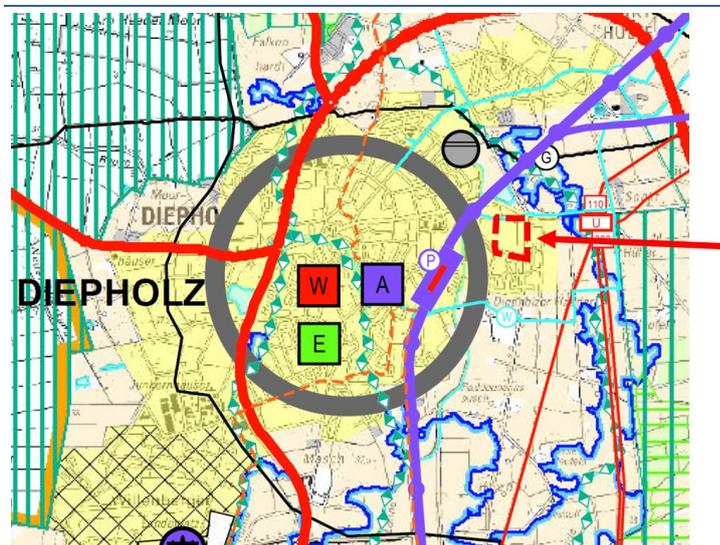
Land (LROP)

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

Kreis (RROP)

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

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



Es werden keine spezifischen, räumlichen Aussagen zum Plangebiet getroffen. Die Fläche liegt innerhalb des ausgewiesenen zentralen Siedlungsgebiets. Nördlich, innerhalb des *Growegs*, ist der Verlauf einer Fernwasserleitung (Vorranggebiet) verzeichnet. Die westlich gelegene Eisenbahntrasse ist als Vorranggebiet Hauptbahnstrecke, der Bahnhof als Vorranggebiet Bahnhof mit Fernverkehrsfunktionen verzeichnet.

Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen. Die Lage des Plangebiets innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets zeigt, dass dieser Bereich in der Entwicklungsperspektive der Stadt als Baufläche und Entwicklungsbereich vorgesehen ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 wird diese Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet. Die Vorgaben der Raumordnung finden in der Planung Berücksichtigung.

Stadt (FNP)

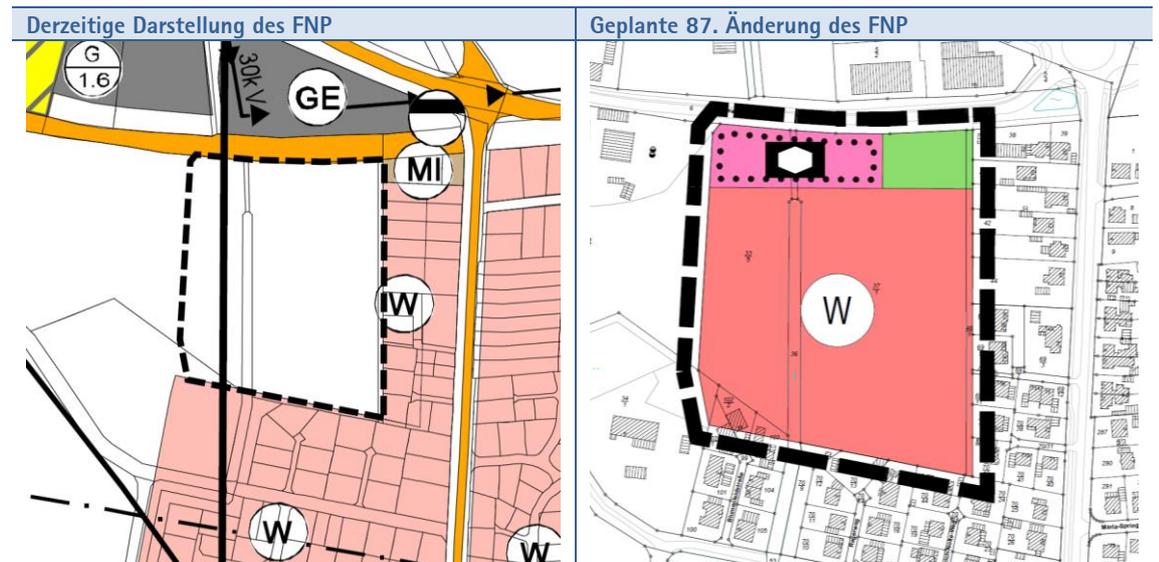
Der derzeit gültige **Flächennutzungsplan (FNP) (2010) der Stadt** stellt das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Im westlichen Bereich verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Konzessionsgrenze (Bergbau) durch das Gebiet.

Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird diese Darstellung durch die 87. Änderung des FNP geändert. Zukünftig soll Wohnbaufläche im Süden und entlang des *Growegs* eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie eine Grünfläche für den Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens dargestellt werden.

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

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

Abb. 3 Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) und geplante 87. Änderung


Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 60 „Triftweg“ (1997)
- Bebauungsplan Nr. 60a „Triftweg II“ (1999)
- Bebauungsplan Nr. 60b „Triftweg West“ (2000)
- Bebauungsplan Nr. 75 „Trifweg-Nordwest“ (2006)
- Bebauungsplan Nr. 77 „Fladderstraße-Nord“ (2013)
- Bebauungsplan Nr. 96 „Alter Groweg“ (2016)

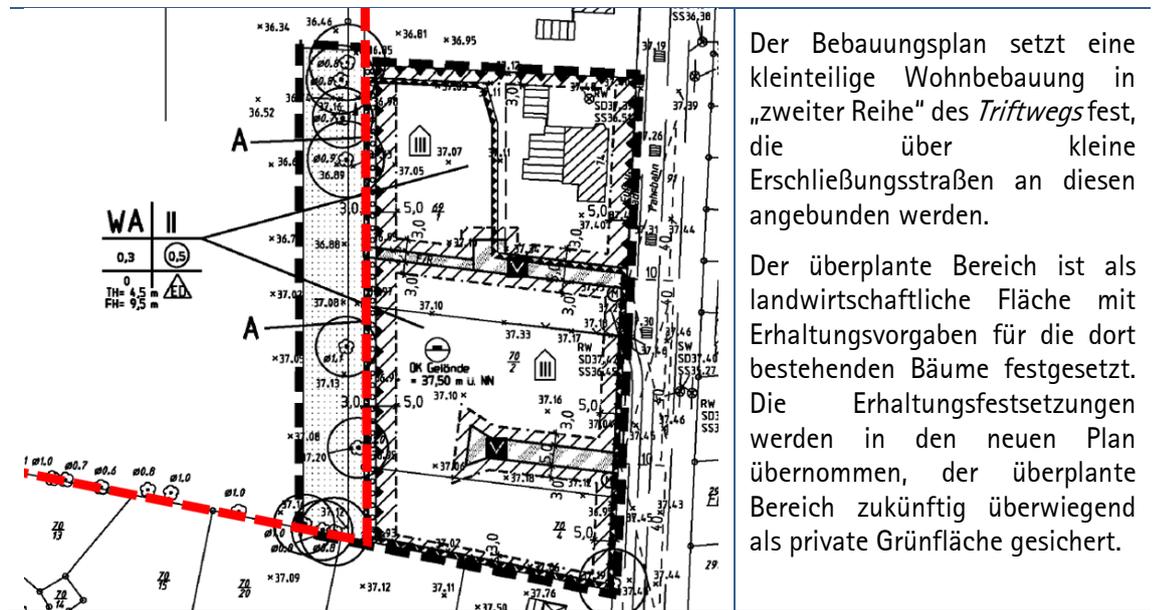
Abb. 4 Bebauungspläne im Umfeld des Plangebiets



Quelle: gewob des Landkreises Diepholz, 2021

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Triftweg-Nordwest“ grenzt im Osten unmittelbar an den Geltungsbereich an und wird in einem Teilbereich sogar überplant.

Abb. 5 Bebauungsplan Nr. 75 „Triftweg-Nordwest“ mit Überlagerungsbereich des B-Plans Nr. 104



Der Bebauungsplan setzt eine kleinteilige Wohnbebauung in „zweiter Reihe“ des *Triftwegs* fest, die über kleine Erschließungsstraßen an diesen angebunden werden.

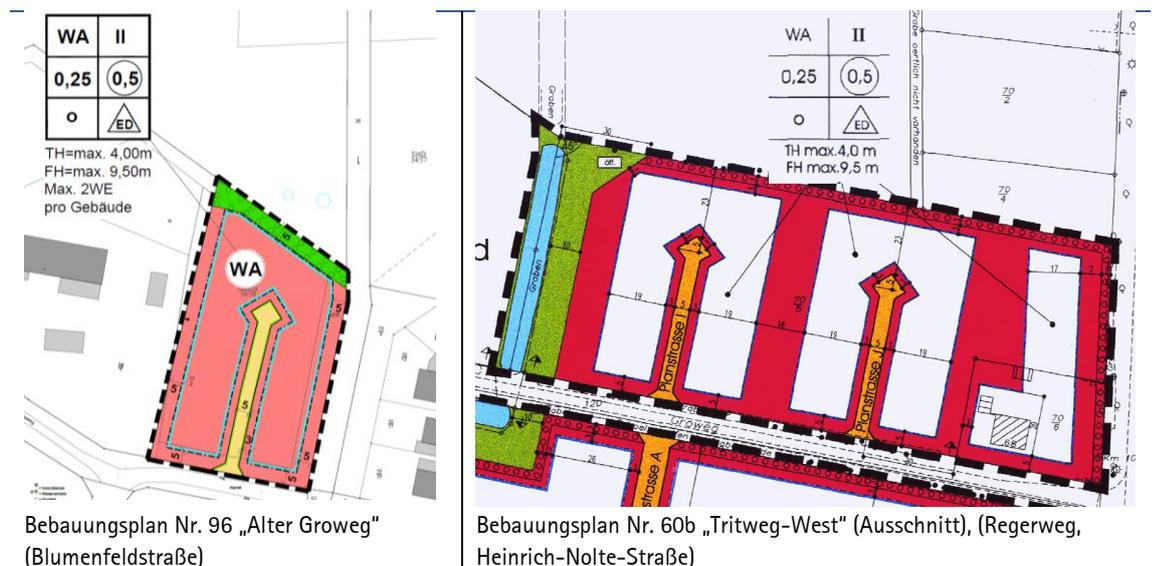
Der überplante Bereich ist als landwirtschaftliche Fläche mit Erhaltungsvorgaben für die dort bestehenden Bäume festgesetzt. Die Erhaltungsfestsetzungen werden in den neuen Plan übernommen, der überplante Bereich zukünftig überwiegend als private Grünfläche gesichert.

Mit der Überplanung werden die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 75 nicht berührt. Das wesentliche Ziel, die Eichen als schützenswerte Strukturen zu erhalten, wird in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Im Süden grenzen die Bebauungspläne Nr. 60b „Triftweg West“ sowie Nr. 96 „Alter Groweg“ an das Plangebiet an, reichen aber nicht in dieses hinein. Die Geltungsbereichsgrenzen der alten und des neuen Plans stoßen unmittelbar aneinander.

Die Bebauungspläne setzen vorwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Der Bebauungsplan Nr. 60b umfasst dabei einen sehr großen Geltungsbereich, der Bebauungsplan Nr. 96 mit dem Bereich der heutigen *Blumenfeldstraße* nur eine kleine Wohnstraße.

Abb. 6 Südlich des Plangebiets gelegene Bebauungspläne



Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne setzen eine Grundflächenzahl von 0,25, maximal 2 Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 0,5 fest. Die Bebauung muss eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sein; mit Überschreitung dürfen bis zu 40% der

Grundstücksfläche versiegelt werden. Die Traufhöhen werden auf 4,0 m, die Firsthöhen auf 9,5 m begrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 96 setzt an seiner nördlichen Grenze und damit gegenüber dem Plangebiet des B-Plans Nr. 104 eine private Grünfläche mit Pflanzvorgaben fest, am nördlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 60b werden Pflanzvorgaben innerhalb der Wohnbauflächen getroffen (randliche Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen). Zudem ist im Bebauungsplan Nr. 60b der auch im Gebiet weiter verlaufende Graben sowie die begleitende Grünfläche mit einer Breite von 10 m planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 104 berücksichtigt die angrenzenden Bebauungspläne. Es wird ebenfalls eine kleinteilige Wohnbebauung festgesetzt, die gegenüber den Nachbarlagen mit Vorgaben zur Grundstückseingrünung (private Grünflächen) abgegrenzt wird. Wegeverbindungen werden aufgenommen, die im Süden bestehende Grabenfläche einschließlich Gewässerrandstreifen werden fortgeführt. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem Ziel, einen Standort für eine Kindertagesstätte zu schaffen, ergänzt das wohnbaulich intensiv genutzte Umfeld.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt im östlichen Diepholzer Stadtgebiet. Die östlich und südlich angrenzenden Flächen befinden sich bereits in wohnbaulicher Nutzung, nördlich liegen gewerbliche genutzte Grundstücke. Der Planbereich wird aktuell als Acker genutzt. Diese Nutzung setzt sich auch westlich an das Gebiet angrenzend weiter fort.

Planung

Es ist vorgesehen, südlich des *Growegs* weitere Bauflächen mit einem überwiegenden Fokus auf Wohnbaunutzungen zu erschließen.

Abb. 7 Gestaltungskonzept zur Planung



Hierzu werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, die hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung das Entstehen kleinteiliger Wohnbauvorhaben (Einfamilien- und Doppelhäuser) zulassen. Im Norden wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, auf der eine Kindertagesstätte entstehen soll. In der nebenstehenden, Konzeptskizze waren hier noch gemischte Nutzungen vorgesehen, was jedoch im Zuge weiterer Abstimmungen zwischen der Stadt und dem privaten Flächeneigentümer zugunsten der Kita geändert wurde.

**Berührte
Belange**

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus die erforderlichen Erschließungsstraßen sowie eine Fläche für die Oberflächenentwässerung sowie eines Grabens fest. Randlich sichern private Grünflächen die Einfassung des Plangebiets und den Erhalt der in den Randlagen bestehenden Altbäume.

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt:

Abb. 8 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange der Kultur, der sozialen, kulturelle Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes, der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Planung setzt allgemeine Wohngebiete (WA) sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf (soziale Zwecke – Kindertagesstätte) fest. Es ist sicherzustellen, dass für die zukünftigen Bewohner und Nutzer des Gebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

**Immissionen /
Lärm**

Im Umfeld des Plangebiets bestehen mit dem *Groweg* und *der Sulinger Straße/Hindenburgstraße* im Norden und dem *Triftweg* im Osten sowie der Bahntrasse 2200 (Diepholz-Drebber) Verkehrsemissionsquellen. Nördlich des *Growegs* liegen zudem gewerbliche Bauflächen, die ebenfalls auf das Gebiet einwirken. Die Stadt hat eine schalltechnische Untersuchung³ erstellen lassen, um die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und deren Erheblichkeit zu ermitteln.

Aus schalltechnischer Sicht werden die Lärmquellen verschiedenen Arten von Lärm zugeordnet, die unterschiedlich bewertet werden. Im Planfall wirken Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) und gewerblicher Lärm (Gewerbenutzungen) auf das Plangebiet ein.

Als Beurteilungsgrundlage wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen, die den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen schalltechnische Orientierungswerte zuordnet. Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) ergeben sich so Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 bzw. 40 dB(A) in der Nacht, für Mischgebiete 60 dB(A) am Tag und 50 bzw. 45 dB(A) in der Nacht. Der niedrigere Wert gilt dabei für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Die Gemeinbedarfsfläche kann dabei nach Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung wie eine Mischgebietsfläche beurteilt werden. In der Beurteilung der Lärmsituation ergibt sich dabei kein Unterschied.

3 Ingenieurplanung Wallenhorst IPW: Bebauungsplan Nr. 104 „Groweg II“ – Schalltechnische Beurteilung, Projektnummer 220068, Stand 31.03.2021

Verkehrslärm – Für die Berechnung des Straßenverkehrslärms wurden die Straßenverkehrsdaten aus der Verkehrsprognose der Stadt⁴ als Grundlage verwendet. Diese umfassen den Erhebungsstand aus dem Jahr 2017 sowie eine Prognose bis zum Jahr 2030. Die so kalkulierten Verkehrszuwächse sind geeignet, um das vom Plangebiet verursachte Verkehrswachstum mit abzubilden. Die schalltechnische Untersuchung hat für den Planfall sowohl eine Nutzung als Mischgebiet, als auch die nun vorgesehene Kita-Nutzung und die daraus zu erwartenden Verkehrsbewegungen berücksichtigt. Zusätzlich wurden Verkehrszuwächse in die Ermittlung eingestellt, die aufgrund der Ansiedlung eines Nahversorgers zu erwarten sind. Insgesamt stellt die schalltechnische Untersuchung ein Verkehrsaufkommen von 5.360 Kfz/24 Stunden mit einem Schwerlastanteil von 2% in den Tages- und Nachtstunden für den *Groweg* in die Berechnung ein. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h. Auch die umliegenden Straßen (*Hindenburgstraße, Sulinger Straße, Heeder Triftweg, Triftweg*) wurden gemäß der vorliegenden Verkehrszahlen berücksichtigt.

Als weitere Quelle für verkehrliche Emissionen wird die westlich des Gebiets gelegene Bahnstrecke Diepholz-Drebber (Streckennummer 2200) berücksichtigt. Zahlen über das Verkehrsaufkommen dieser Strecke liegen vor (107 Fahrten am Tag, 39 in den Nachtzeiträumen, untergliedert nach Zugklasse und Geschwindigkeit).

Für das gesamte Plangebiet werden die auf die Flächen einwirkenden Lärmimmissionen (Beurteilungspegel) in den Tages- und Nachtzeiträumen ermittelt. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte am Tag um bis zu 3 dB(A) überschritten werden (Mischgebiete/Gemeinbedarfsfläche und allgemeine Wohngebiete). In der Nacht treten Überschreitungen von bis zu 8 dB(A) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und bis zu 11 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten auf.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang des *Growegs* stellen keine Möglichkeit dar, um den ermittelten Überschreitungen entgegenzuwirken. Ziel ist die Entwicklung eines offenen, kleinteiligen Wohngebiets und einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte, die sich harmonisch an die bestehenden Baustrukturen angliedern. Eine Verwallung oder Lärmschutzwand entlang des *Growegs* steht diesem Planziel entgegen, da es die Fläche vollständig von den übrigen Bebauungszusammenhängen abschotten würde. Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung auf dem *Groweg* sind ebenfalls nicht zielführend, da der dieser als wichtige Verbindungsstrasse zwischen Bahnhof und Stadtzentrum und dem östlichen Stadtgebiet bis zur Umgehungsstraße fungiert. Aus diesem Grund werden passive Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken vorgesehen.

Maßgeblich für die Bestimmung der erforderlichen, geeigneten passiven Schallschutzmaßnahmen ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Im Planfall sind dies die Nachtzeiträume. Anhand des so bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegels wird in der schalltechnischen Untersuchung eine Gliederung des Gebiets in Lärmpegelbereiche vorgeschlagen. Die nördlichen Teilflächen, in denen die Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist, werden dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet. Der größere Teil des Plangebiets einschließlich aller allgemeinen Wohngebiete wird dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Die Zuordnung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Daraus folgt, dass die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumart ein bestimmtes Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ aufweisen müssen. Die Regelungen hierzu bestimmt die DIN 4109-01:2019-01. Für Schalldämmmaße sind ggf. Korrekturen zu berücksichtigen bzw. möglich (entsprechend den Raummaßen), so dass keine pauschalen Festsetzungen über die einzuhaltenden Dämmwerte festgesetzt werden, sondern eine individuelle Ermittlung auf Vorhabenebene erfolgen muss.

Mit Schreiben vom 05.05.2021 teilt die DB AG, DB Immobilien mit, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Auswirkungen auf das Plangebiet sind mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz

4 Zacharias Verkehrsplanungen: Nullfall 2017 und Verkehrsprognose für das Jahr 2030 – Aktualisierung des Verkehrsmodells der Stadt Diepholz, Stand 09/2017

berücksichtigt. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung zwischen Bahntrasse und Plangebiet nicht zu erwarten.

In den **Außenwohnbereichen** (Terrassen, Freisitze usw.) sollen die Orientierungswerte von tags 60 dB(A) innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Beurteilungswert eines Mischgebiets) bzw. 55 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden. Der Nachtzeitraum ist bei dieser Bewertung nicht von Relevanz, da eine typische Nutzung der Außenbereiche nur in den Tageszeiträumen erfolgt.

Auf der Gemeinbedarfsfläche wird der angestrebte Orientierungswerte im nördlichen Planbereich überschritten. Die Beurteilungspegel liegen bei rund 63 dB(A) an der nördlichen Baugrenze. Der Orientierungswert wird damit um rund 3 dB(A) überschritten. Südlich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist von der Einhaltung des Orientierungswertes auszugehen. Da Wohnnutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig sind, ist hier auch nicht vom Entstehen klassischer Außenwohnbereiche auszugehen. Bei einer Kindertagesstätte ist aber trotzdem von intensiv genutzten Außenbereichen auszugehen, auf denen die benannten Richtwerte ebenfalls eingehalten werden sollten, so dass sich eine Anordnung im südlichen Bereich anbietet.

In den allgemeinen Wohngebieten wird der Orientierungswert von 55 dB(A) in der nördlichen Hälfte des Plangebiets überschritten. Die Beurteilungspegel liegen bei aufgerundet 57 dB(A) und damit rund 2 dB(A) über dem Orientierungswert. Im südlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte am Tag eingehalten.

Zur Bewältigung der festgestellten Konflikte, die sich aus den Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben, wird die Lage der Außenwohnbereiche festgesetzt. Außenwohnbereiche sind im Nahbereich der lärmrelevanten Straße (*Groweg*) auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Durch die Eigenabschirmung der Gebäude kann gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis mit einer Minderung von bis zu 10 dB gerechnet werden, sodass die Orientierungswerte eingehalten werden. Im Bebauungsplan werden innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf bzw. innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Flächen zum Schutz der Außenwohnbereiche (Teilfläche A für die Gemeinbedarfsflächen/Teilfläche B für die WA-Flächen) festgesetzt, in denen Vorgaben zur Anlage der Außenwohnbereiche auf den Gebäudesüdseiten getroffen werden. Mit den festgesetzten Bauteppichen und den Vorüberlegungen zur Parzellierung der Grundstücke (nicht Teil der formellen Planinhalte) ist sichergestellt, dass alle betroffenen Wohnbaugrundstücke mit lärmabgeschirmten Außenwohnbereichen errichtet werden können.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass hinsichtlich des Verkehrslärms die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt sind.

Gewerbelärm – In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets, nördlich des *Growegs*, bestehen Gewerbebetriebe. Die Betriebsflächen sind nicht über Bebauungspläne gesichert, jedoch im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Sie werden zurzeit noch nicht in vollem Umfang genutzt, so dass potentielle Erweiterungsflächen für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung bestehen. Festsetzungen und schalltechnische Unterlagen liegen bezüglich des Gewerbelärms nicht vor. Daher wird zur Beurteilung des von den gewerblichen Bauflächen ausgehenden Lärms einschließlich Erweiterungspotential auf Werte aus den Angaben des NLÖ (ehemals Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) zurückgegriffen. Die Wertebereiche für GE-Gebiete liegen zwischen 62,5 -67,5 dB(A)/m² tags und 47,5 – 52,5 dB(A)/m² nachts. Die vorhandenen kleineren Betriebe sind schalltechnisch nach der örtlichen Betrachtung im unteren und nicht sehr intensiven Wertebereich anzusiedeln LWA" = 62,5 / 47,5 dB(A)/m². Zudem sind die lärmintensiveren Verladebereiche auf der Nordseite der Hallen angesiedelt (abgeschirmt vom Plangebiet). Die schalltechnische Untersuchung nimmt daher prognostisch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von LWA" = 64 / 49 dB(A)/m² an. Hierdurch sind die Betriebe mit ihren Nutzungen ausreichend berücksichtigt. Weitere Entwicklungen sind zudem möglich, wobei sich bei weiteren Entwicklungsabsichten städtebaulich schnell das Erfordernis nach der Aufstellung von Bebauungsplänen ergeben könnte, bei der dann Festsetzungen, etwa zum zulässigen Emissionsverhalten, getroffen werden können.

Die Einwirkungspunkte im Plangebiet wurden an den Grenzen der Bauteppiche festgesetzt, so dass eine Bewertung in Bezug auf eine (fiktive) Bebauung erfolgen konnte.

Abb. 9 In Ansatz gebrachte Gewerbeflächen und überprüfte Immissionsorte im Plangebiet



Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete (der im Planfall auch für die Gemeinbedarfsflächen herangezogen wird) beträgt 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Im Plangebiet werden am Immissionsort IO1 maximale Beurteilungspegel von 59,5 dB(A) am Tag erreicht und 44,5 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsrichtwerte werden um 0,5 dB(A) am Tag und 0,5 dB(A) in der Nacht unterschritten und somit eingehalten.

Der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete beträgt 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Im Allgemeinen Wohngebiet wird am Immissionsort IO7 maximale Beurteilungspegel von 53,3 dB(A) am Tag erreicht und 38,3 dB(A) in der Nacht. Der Immissionsrichtwert wird um 1,7 dB(A) am Tag und 1,7 dB(A) in der Nacht unterschritten und somit ebenfalls eingehalten.

Die Berechnung zeigt, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Gewerbelärm an den Immissionsorten im Plangebiet zu erwarten ist. Die flächenhaften Emissionswerte der Gewerbeflächen entsprechen den Werten für „normale“ Gewerbegebiete. Da auch die potentiellen Erweiterungsflächen Berücksichtigung finden, sind keine Konflikte mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen zu erwarten. Im Zuge von Erweiterungsvorhaben ist davon auszugehen, dass für den Bereich der Betriebe ein Bebauungsplan aufzustellen wäre. Bei gewerbeüblichem Emissionsverhalten, das dann ggf. auch planungsrechtlich kontingentiert werden könnte, sind keine erheblichen Einwirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 104 zu erwarten. In Hinblick auf gewerblichen Lärm sind gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt. Die Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen Gewerbebetriebe werden nicht erheblich eingeschränkt.

Die Belange des Schallimmissionsschutzes finden in der Planung Berücksichtigung. Die Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Verkehrslärmeinwirkungen werden in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Plan berücksichtigt. Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen die Anforderungen des Schallimmissionsschutzes eingehalten werden. Auf Ebene der Bauleitplanung ist der Belang ausreichend berücksichtigt. Es ist sichergestellt, dass Wohnnutzungen verträglich realisiert werden können.

**Immissionen /
Gerüche**

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine landwirtschaftlichen Anlagen, die sich in Form von Geruchsemissionen erheblich auf das Areal auswirken können.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

**3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Im gesamten Diepholzer Stadtgebiet ist in den letzten Jahren eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Die in den vergangenen Jahren planungsrechtlich entwickelten Bauflächen sind annähernd vollständig entwickelt. Für aktuell laufende Vorhaben liegen der Stadt Voranfragen vor, die die Zahl der erwarteten Grundstücke deutlich übersteigen. Auch von privaten Eigentümern können nach Kenntnis der Stadt derzeit nur einzelne Grundstücke angeboten werden. Die Nachfrage nach Bauland bleibt weiterhin hoch.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 104 überplanten Flächen sind nicht im Besitz der Stadt Diepholz. Der Stadt ist jedoch das Entwicklungsinteresse des Flächeneigentümers für Wohnbauzwecke bekannt. Um dem bestehenden Wohnraumdefizit entgegenzuwirken, strebt die Stadt Diepholz daher diese Entwicklung eines neuen Wohngebiets an.

Für das Plangebiet ist im **Stadtentwicklungsplan (2013)** die „mögliche Entwicklungsrichtung – Wohnen“ verzeichnet (siehe auch Kapitel 3.11). Es wird im STEP zwar keine flächenkonkrete Abgrenzung vorgenommen, jedoch aufgezeigt, dass auf übergeordneter Betrachtungsebene eine Fortführung der wohnbaulichen Entwicklungen, wie sie bereits im Umfeld bestehen, als Entwicklungsperspektive angesehen wird. Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet und kann über den *Groweg* sowohl die innerörtlichen Ziele als auch das überörtliche Verkehrsnetz gut erreichen. Die Gemeinbedarfsfläche im Norden ergänzt die Wohnbauflächen um eine typische Wohnfolgenutzung und stärkt das soziale Angebot in unmittelbarer Nähe zu den neuen Wohnnutzungen. Die Wohnqualität insbesondere für junge Familien wird damit deutlich begünstigt (siehe auch Kapitel 3.3). Das Areal wird für die Schaffung nachfragegerechter Wohnentwicklungen als gut geeignet erachtet.

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

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

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

**3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, Freizeit
(§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)**

Im Diepholzer Stadtgebiet werden alle sozialen und kulturellen Einrichtungen vorgehalten. Es besteht ein breites Angebot an Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Es werden Bildungsangebote aller Stufen (Grund-, und weiterführende Schulen, Kindertageseinrichtungen) angeboten. Auch medizinische Pflege- und Altenpflegeangebote sind im Stadtgebiet vorhanden.

Da im unmittelbaren Umfeld, also innerhalb der Wohnbauflächen östlich der Bahn und südlich der *Sulinger Straße*, keine entsprechenden Einrichtungen bestehen, setzt der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Einrichtungen, konkret eine Kindertagesstätte, fest. Die Anordnung im nördlichen Plangebiet ermöglicht eine effiziente Erschließung und gute Erreichbarkeit sowohl aus dem Plangebiet selbst, aber auch von außerhalb. Die Fuß- und Radwegeverbindungen in die Nachbargebiete werden in solcher Weise vorgesehen, dass eine gute Erreichbarkeit der neuen Kita

sichergestellt ist und damit ein möglichst großer Anteil der Hol- und Bringverkehre unmotorisiert stattfinden kann. Die Planung stärkt das östliche Stadtgebiet in Hinblick auf die Versorgung mit wohnortsnahen Angeboten für die Kindertagesbetreuung. Die Stadt selbst errichtet und betreibt keine eigenen Kindertagesstätten. Wie bei den übrigen Einrichtungen im Stadtgebiet wird auch für diesen Standort angenommen, dass ein geeigneter privater Träger gefunden werden kann. Die Bauleitplanung bereitet kein konkretes Bauvorhaben vor, schafft aber mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf eine ausschließlich zu diesem Nutzungszweck ausgewiesene Fläche. Die Trägerwahl sowie die weiteren Planungen, auch etwa hinsichtlich der Zahl der Gruppen usw., wird nachgelagert zur Bauleitplanung und entsprechend der Nachfrage erfolgen.

Durch die Ausweisung eines Wohngebiets mit voraussichtlich etwa 29 Baugrundstücken in allgemeinen Wohngebieten (rd. 20.940 m²) ist nicht von einem Bevölkerungszuwachs auszugehen, der zu weiteren, grundsätzlich neuen Anforderungen hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse führt. Bei den innerhalb des Stadtgebiets vorhandenen Einrichtungen kann von ausreichenden Kapazitäten ausgegangen werden. Die Auslastung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen wird laufend geprüft, ggf. werden Anpassungen und Erweiterungen vorgenommen.

Die Belange werden in der Planung berücksichtigt.

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

Das Plangebiet liegt im Diepholzer Osten, östlich der Bahnstrecke, die eine klare Zäsur zum übrigen Stadtkörper darstellt. Auf den umliegenden Flächen, sowohl östlich im Bereich des *Triftweges*, wie auch im Süden um den *Carl-Orff-Weg*, die *Mozartstraße*, die *Bachstraße* und andere, sind großflächige Siedlungsbereiche mit fast ausschließlich wohnbaulichen Nutzungen entstanden. Einzelne, ehemalige Hofstellen zeigen die vormals prägende Nutzung dieses Bereichs auf, die jedoch bis auf Hoflagen ganz im Süden (*Bereich Nährweg / Lüdersbusch und Carl-Tangemann-Weg*) heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Nördlich, auf Grundstücken zwischen dem *Groweg* und parallel dazu verlaufenden *Hindenburgstraße/Sulinger Straße* bestehen gewerblich genutzte Flächen, die aktuell von zwei Betrieben genutzt werden. Die *Hindenburgstraße/Sulinger Straße* begrenzt dieses Areal dabei klar in Richtung Norden, da sie hier als Überführung der Bahntrasse ausgeführt ist und entsprechend in einer Hochlage auf einem Wall verläuft. Der Bahnhof der Stadt befindet sich in etwa einem Kilometer Entfernung im Südwesten, wo auch eine zweite Querungsmöglichkeit der Bahnlinie besteht. In diesem Bereich wurde zudem im Jahr 2021 ein Nahversorger eröffnet.

Das Areal ist aus Sicht der Stadt gut geeignet, um nachbarschaftsverträglich eine weitere Neuentwicklung wohnbaulicher Strukturen umzusetzen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz ist die Fläche als Siedlungsbereich dargestellt. Im Stadtentwicklungsplan (STEP) ist die Fläche als „mögliche Entwicklungsrichtung –Wohnen“ gekennzeichnet. Eine deutlich wohnbauliche Vorprägung des Umfeldes ist vorhanden. Mit der neuen Erschließung über den *Groweg* wird eine Entwicklung vorbereitet, die sich räumlich zwar an die Bestandslagen anschließt, aber eigenständig erschlossen wird und somit z. B. durch Baustellenverkehre, aber auch die zukünftigen Fahrverkehre die Altanlieger nicht erheblich beeinträchtigt. Querverbindungen sind über Fuß- und Radwege vorgesehen, so dass trotzdem ein Austausch zwischen den Gebieten stattfinden kann.

Die Planung stellt den Lückenschluss zwischen der vorhandenen Bebauung und dem *Groweg* dar. Die Umsetzung des Entwicklungsziels wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet und baut auf den übergeordneten Plankonzept für den Bereich auf (siehe auch Kapitel 3.11).

Gegenüber den gewerblichen Nutzungen im Norden, die auch im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, wird eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Schaffung einer Kindertagesstätte mit einer Tiefe von etwa 40 m festgesetzt. Auch das Regenrückhaltebecken ist in diesem Korridor angeordnet. Dies sichert die Ausbildung eines Übergangsbereichs zwischen den gewerblichen und wohnbaulich genutzten Flächen. Wohnnutzungen können nicht in unmittelbarer Nähe zu den Gewerbelagen sowie zum *Groweg* entstehen, da hier insbesondere in den

Nachtzeiträumen mit störenden Emissionen gerechnet werden muss. Im Bereich der Kindertagesstätte, die schalltechnisch als Mischgebietstypische Nutzung einzuordnen ist, kann durch eine Anordnung der Freiräume auf der Gebäudesüdseite sichergestellt werden, dass ein guter Schutz vor den Emissionen besteht. Nachts finden hier keine Nutzungen statt. Es ist außerdem davon auszugehen, dass die Kindertagesstätte in einem größeren Baukörper untergebracht wird, der damit auch gestalterisch den Übergang zwischen der Gewerbebebauung im Norden und den Wohnstandorten im Süden sicherstellt. Die aufgestellten örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gelten für beide Bereiche gleichermaßen, so dass hinsichtlich der Dimensionierung ein etwas größerer Baukörper zu erwarten ist, der sich aber in seiner äußeren Gestaltung am neuen Wohngebiet orientiert. Es entsteht einerseits eine Nutzungsstaffelung, die die Anforderungen des Immissionsschutzes entspricht (siehe auch Kapitel 3.1). Der bei Planvorhaben zu beachtende Immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz wird berücksichtigt. Andererseits finden die Belange des Ortsbildes und einer einheitlichen Gestaltung Berücksichtigung (siehe auch Kapitel 3.5).

Hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung und der zulässigen baulichen Ausgestaltung neuer Gebäude sichern die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften, dass im neuen Gebiet die im Umfeld bestehende kleinteilige Wohnbebauung fortgeführt wird. Die Bebauung der benachbarten Wohngebiete, die sich überwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern bei einer maximalen Zahl von 2 Wohneinheiten pro Gebäude darstellt, wird in den Plan übernommen. Bauhöhen, Dachformen usw. werden an die lokalen Gegebenheiten angepasst, wobei jedoch auch zusätzlich Aspekte der Ökologie und der sich weiterentwickelnden baukulturellen Wünsche berücksichtigt werden (siehe Kapitel 5.1). In der Summe entsteht so ein Gebiet, das sowohl die angrenzenden Wohnbaulagen in vergleichbarer Weise weiterentwickelt, als auch die nördlich angrenzenden Gewerbestrukturen berücksichtigt. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

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

Baukultur

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

Baudenkmal- schutz

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

Archäologischer Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 04.02.2021 teilte das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass im direkten Umfeld des Plangebiets keine archäologischen Funde bekannt sind. Etwa 740 m südsüdöstlich fand sich ein jungsteinzeitliches Flintrechteckbeil, weitere Funde sind erst wieder im Bereich der Wasserburg verzeichnet. Bei einer Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen in vorliegendem Umfang, muss aber generell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Es wird daher dringend eine harte Prospektion mit mindestens vier 4 m breiten Sondageschnitten (Abstand untereinander 40 m), parallel in Nord-Süd-Ausrichtung, empfohlen. Sollten sich hierbei keine Hinweise auf Funde oder Befunde von archäologischer Relevanz ergeben, wäre ein einfacher Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden im Bebauungsplan ausreichend.

Eine entsprechende Untersuchung der Fläche wurde im März 2021 vorgenommen. In der Untersuchung konnten keine archäologisch relevanten Befunde dokumentiert werden⁵. In den Suchgräben wurden Überreste moderner Bodeneingriffe angetroffen. Der humose Oberboden war in vielen Bodenprofilen unnatürlich scharf vom Unterboden abgegrenzt, so dass anzunehmen ist, dass der Bodenaufbau in den oberen Schichten nachhaltig durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt wurde und Oberboden eventuell aufgefüllt oder ausgetauscht wurde. In Rücksprache mit

5 Denkmal3d: Diepholz NLD_H_2021-034 Abschlussbericht der Prospektion, 22.03.2021

dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege wurde die Prospektion nach der Anlage von zwei Suchgräben abgebrochen, da keine Hinweise auf Funde auftraten.

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

Ortsbild

In Folge der Planung ist vom Entstehen von Wohngebäuden auszugehen, die sich in ihrer baulichen Erscheinung nicht wesentlich von denen der östlich und südlich angrenzenden Wohnlagen unterscheiden.

Ziel ist es, im Plangebiet eine kleinteilige Wohnbebauung zu ermöglichen, die flächensparend und kompakt die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Dies wird mit den getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, etwa zu den Dachformen, sichergestellt. In Hinblick auf die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die bauliche Dichte orientiert sich das Plangebiet stark an den benachbarten Lagen. Da das Plangebiet über eine neue Zufahrt aus Richtung Norden, vom *Groweg* aus, erschlossen wird, wird eine vollständige Übernahme aller Festsetzungen jedoch nicht für erforderlich erachtet. Es soll ein in sich stimmiges, den aktuellen städtebaulichen Zielen entsprechendes Wohngebiet entstehen. Mit den örtlichen Bauvorschriften zu den Dachfarben und auch dem Ausschluss von bestimmten Materialien für die Fassadengestaltung wird sichergestellt, dass sich ein am Bestand orientiertes Gebiet entwickeln kann. Insbesondere zu den nördlich des *Growegs* gelegenen Gewerbeflächen findet jedoch auch eine klare bauliche Abgrenzung statt. Ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Bautypologien entlang des *Growegs* ist gewünscht, jedoch soll sichergestellt werden, dass die eher auf Wohnbebauung ausgerichteten Flächen südlich des *Growegs* klar als solche wahrnehmbar sind und eine Einheit mit den hier gelegenen Bestandslagen bilden. Den Übergang stellt eine Baufläche für eine Kindertagesstätte dar.

Über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass nur kleinteilige Bebauung zulässig ist. Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten entstehen. Gebäude dürfen in den allgemeinen Wohngebieten eine Länge von 15,0 m nicht überschreiten, Doppelhäuser auch 18 m Länge aufweisen. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ von 0,3) dürfen maximal 40 % der Baugrundstücksfläche (einschließlich Überschreitung durch Zufahrten u. ä.) versiegelt werden. Der Erhalt der ortstypischen Kleinteiligkeit ist mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für neue Gebäude sichergestellt. Weiterhin werden örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Gestaltung neuer Gebäude getroffen (siehe Kapitel 5). Es wird eine Mindestdachneigung von 30° vorgegeben, was das Entstehen einer traditionell geprägten, geneigten Dachlandschaft vorbereitet. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind auf ortsübliche Maße begrenzt. Für alle geneigten Dächer werden zudem Vorgaben zur Farb- und Materialwahl (rot/rotbraune oder dunkelgraue, nicht glänzende Ziegel) getroffen, um die Ausbildung eines einheitlichen und ruhigen Ortsbildes zu fördern. Diese Farbgebung dominiert auch in der Umgebung des Plangebiets. Alternativ sind als ökologischen Gründen begrünte Flachdachgebäude zulässig, die in ihrer zulässigen Höhenentwicklung ebenfalls klar definiert werden. Zusätzlich werden Vorgaben zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen ausgesprochen. Diese dürfen nur als lebende Hecken ausgeführt werden, wobei untergeordnete, gestalterische Gliederungen durch Zaun- und Mauerelemente zulässig bleiben.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte gelten die gleichen örtlichen Bauvorschriften wie für die privaten Wohngebäude. Lediglich in Hinblick auf die zulässige Gebäudelänge darf dieser Bau zur guten Umsetzbarkeit der Nutzung größer (offene Bauweise – Gebäudelängen bis zu 50 m) ausfallen und eine etwas höhere Versiegelung des Grundstücks (GRZ 0,4 zuzüglich Überschreitungen) umgesetzt werden. Damit wird ein wahrnehmbarer, aber gestalterisch aufeinander abgestimmter Übergang zwischen Gewerbenutzungen im Norden und Wohnnutzungen im Süden geschaffen.

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

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

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

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

3.7 Belange des Umweltschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

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

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

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Planung bereitet die bauliche Inanspruchnahme von rund 38.660 m² Fläche vor, die zukünftig als allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche sowie die zugehörige Erschließung (Graben- und Grünflächen für die Regenrückhaltung, Verkehrsflächen) festgesetzt werden. Bislang unterlag das Plangebiet einer intensiven Nutzung als Acker, weshalb vornehmlich Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant werden. Am östlichen und südlichen Gebietsrand bestehen in Abgrenzung zu den benachbarten Wohnbauflächen Grünsäume mit Altbaumbeständen. Zudem verläuft eine Grabenfläche zentral durch das Plangebiet.

Für das Schutzgut **Tiere** können Beeinträchtigungen aufgrund einer veränderten Beanspruchung potentieller Lebensräume auftreten. Bei der derzeitigen Ackernutzung handelt es sich um Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität, die vornehmlich als Futterhabitat für die Avifauna dienen. Hinweise auf das Vorkommen von Freilandarten liegen nicht vor und sind aufgrund der umgebenden Strukturen (Siedlung, Straßen) nicht wahrscheinlich. Die im Plangebiet vorhandenen Altbäume lassen ein Vorkommen von Fledermäusen vermuten, da sie Astlöcher, Höhlen und andere Schadstellen als mögliche Quartiere aufweisen. Diese Bäume werden mit der Aufnahme als Einzelbäume zum Erhalt geschützt, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Grabenbereich konnten trotz ausgeprägter Ufervegetation innerhalb der aquatischen Zone des Grabens keine Amphibienarten nachgewiesen werden. Für die von der Planung betroffenen Vögel / Avifauna bestehen im Umfeld mit Acker- und z. T. Grünlandflächen vergleichbare Habitate. Dies kann einen Ausgleich für die möglicherweise von der Planung unmittelbar betroffenen Tiere bieten.

Für **Pflanzen** bestehen im ackerbauliche genutzten Plangebiet keine besonders bedeutsamen Habitatstrukturen, da die praktizierte Bewirtschaftung im Regelfall nur monokulturelle Strukturen hervorbringt und andere Pflanzen, z. B. Spontanvegetation, beseitigt werden oder in Folge des Einsatzes entsprechender Mittel und Techniken gar nicht erst entstehen. Wertvollere Bereiche, wie die randlich bestehenden Altbaumbestände werden erhalten. Die Bäume entlang des *Growegs* im Norden liegen (bis auf wenige Ausnahmen im Bereich der geplanten Rückhaltefläche) innerhalb der Straßenparzelle und damit außerhalb des Plangebiets.

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

- So dürfen im überwiegenden Plangebiet (WA) 60 % der Baugrundstücke nicht versiegelt werden. Diese Bereiche sind als begrünte Hausgärten herzustellen. Schottergärten sind ausdrücklich ausgeschlossen. Auch innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 40% der Fläche unversiegelt zu belassen.
- Am östlichen und südlichen Gebietsrand sind private Grünflächen mit Erhaltungsvorgaben für Altbäume und Pflanzgeboten für standortgerechte Sträucher festgesetzt.
- Grundstückseinfassungen sind als lebende Hecken auszubilden.
- Je Hausgarten ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Grundstücke, auf denen ein oder mehrere Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt sind, sind von dieser Vorgabe ausgenommen).

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

Die **Belange des Artenschutzes** sind bei der Durchführung aller Maßnahmen zu beachten. Sie stehen der Planung nicht entgegen. Es werden keine Strukturen von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft überplant. Die aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führte nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Die hochwertigen Altbaumbestände an den Gebietsrändern werden erhalten und dauerhaft geschützt. Bei ggf. erforderlichen Eingriffen im Bereich der geplanten Zufahrt zum Baugebiet kann über geeignete Maßnahmen (Prüfung der betroffenen Strukturen, Rückschnitt nur außerhalb sensibler Zeiträume und ähnliche) sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. Ggf. verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die vorgesehene Kompensationsmaßnahme ausgeglichen. Bei allen baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Wie im Umweltbericht dargelegt, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen sind vorhabenbezogen zu bestimmen und umzusetzen.

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

Die Planung erfasst ein etwa 38.660 m² großes Gebiet. Das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Areal wird dauerhaft seiner bisherigen Nutzung entzogen.

Die Stadt Diepholz ist bemüht, die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Um bei der hohen Nachfrage im erforderlichen Umfang Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, bestehen jedoch keine geeigneten Flächenalternativen, bei deren Inanspruchnahme geringere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten wären. Die angrenzenden Wohnlagen um den *Triftweg*, die *Fladderstraße* sowie die weiteren südlich gelegenen Wohnbauflächen bieten keine verbleibenden Entwicklungspotentiale. Es finden sich auch keine baulich vorgeprägten Flächen, die durch Umnutzung oder Reaktivierung zu Wohnbauflächen entwickelt werden können. Die nördlich des *Growegs* gelegenen Bereiche werden gewerblich genutzt. Hier bestehen zwar noch Flächenpotentiale, die jedoch aufgrund ihrer baulichen Vorprägung und den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht für wohnbauliche Entwicklungen in Frage kommen. Im Stadtentwicklungsplan (2013) wird die überplanten Fläche als „mögliche Entwicklungsrichtung – Wohnen“ bezeichnet (siehe auch Kapitel 3.11). Alle im STEP benannten Potentialflächen sind aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung, so dass ein Ausweichen auf andere Standorte immer mit vergleichbaren Auswirkungen für das Schutzgut Fläche verbunden wäre.

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

Schutzgut Boden

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

In Vorbereitung des Planverfahrens wurde ein geotechnischer Bericht⁶ erstellt, für den mit Hilfe von Rammkernsondierungen die örtlichen Bodenverhältnisse beprobt wurden. Der Bericht beschreibt die oberen Bodenschichten des Gebiets als Mutterboden und Mudden, die für eine Bebauung ungeeignet sind. Darunter stehen Sande und Geschiebelehme an, die für eine Bebauung geeignet sind. Bei den oberen organischen Bodenschichten ist wie bei allen Bauvorhaben davon auszugehen, dass diese im Bereich von Gebäuden und Straßen ausgetauscht werden.

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

Die Planung ermöglicht erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden, die sich auf die natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG) auswirken können. Das übergeordnete gemeindliche Interesse wird in der Abwägung jedoch höher gewichtet, als die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Weitere Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe, etwa die Festsetzung einer geringeren GRZ stehen dem Planziel entgegen und sind aus Sicht einer flächeneffizienten Planung und einem sparsamen Umgang mit Fläche und Boden nicht zielführend.

Schutzgut Wasser

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

Es liegt ein Vorkonzept zur Oberflächenentwässerung vor (siehe hierzu Kapitel 3.12). Es ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser über Regenwasserkanäle zu sammeln und auf einer Fläche am *Groweg* bzw. innerhalb des im Gebiet verlaufenden Grabens zurückzuhalten, um es von hier gedrosselt in einen Durchlass in Richtung Norden (Rückhaltebereich) bzw. über die Grabenstrukturen in Richtung Süden abzuleiten. Das Wasser der Straßenflächen kann dabei anteilig auch in den straßenbegleitenden Grünflächen einer Versickerung zugeführt werden.

Ein im Plangebiet verlaufender Graben wird zwar zukünftig durch die Erschließungsstraße gekreuzt, aber als offener Gewässerzug erhalten. Somit werden keine offenen Gewässer, bedeutsame Schutzgebiete oder sonstige, in übergeordneten Fachplänen dargestellten Bereiche überplant.

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

Schutzgüter Luft und Klima

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet das Entstehen eines Wohngebiets sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf auf aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann Einfluss auf die Schutzgüter Luft und Klima nehmen, z. B. indem lokal höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb der bebauten Bereiche entstehen. Sie lassen sich nicht grundsätzlich vermeiden, sondern können lediglich abgemindert werden. Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen und Festsetzungen vor, um die Klimawirksamkeit des

6 Geotechnischer Bericht – allgemeine Baugrundbeurteilung im Projekt 126-20-1, Ingenieurgeologie Dr. Lübke, Dipl.-Geol. Petra Müller, 27.05.2020

Planvorhabens abzumindern und das Gebiet besser an die schon heute auftretenden Folgen des Klimawandels anzupassen:

- Die maximal zulässige Versiegelung der Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird auf insgesamt 40 % (GRZ + zulässige Überschreitung) begrenzt, um große Teile des Plangebiets unversiegelt zu belassen. Die Gemeinbedarfsfläche darf bei einer GRZ von 0,4 mit der zulässigen Überschreitung bis zu 60% überbaut werden. Für die Baugebiete wird bestimmt, dass Gartenbereiche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Schottergärten werden explizit ausgeschlossen.
- Innerhalb der privaten Baugrundstücke ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Grundstücke, auf denen ein oder mehrere Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt sind, sind von der Vorgabe ausgenommen. Grundstückseinfassungen sind als lebende Hecken auszuführen. Gegenüber der Bestandsbebauung wird ein privater Grünstreifen festgesetzt, in dem die bestehenden Altbäume (Eichen) zu erhalten sind. Zusätzlich sind diese Bereiche mit Sträuchern zu bepflanzen.
- Sofern Dächer nicht geneigt errichtet werden, sind diese zu begrünen; dies gilt auch für Garagen und andere Nebenanlagen.
- Die öffentlichen Straßenräume sind so dimensioniert, dass hier straßenbegleitende Grünstrukturen, insbesondere Straßenbäume, vorgesehen werden.

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

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

Es werden örtliche Bauvorschriften getroffen, die die Nutzung von Solarenergie begünstigen können. Geneigte Dächer dürfen ausschließlich mit einer Dachneigung von 30° oder mehr errichtet werden, was regelmäßig als geeigneter Aufstellwinkel für die Nutzung von Solarenergie angegeben wird. Flachere Dächer, die eine solarenergetische Nutzung unwahrscheinlicher bzw. weniger effizient werden lassen, sind mit Ausnahme von Gründächern nicht zulässig.

Mit jedem neuen Planvorhaben werden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Luft und Klima ausgelöst, die sich nie vollständig vermeiden lassen. Der Bebauungsplan sieht ein Maßnahmenpaket vor, um die Belange des Klimaschutzes möglichst umfangreich zu berücksichtigen. Es beinhaltet Maßnahmen zur Minimierung des Primärenergiebedarfs und begünstigt die Nutzung von Solarenergie. Die baulichen Strukturen sowie die Festsetzungen zur Grünordnung tragen zu einer Minderung lokaler Effekte bei. Tiefergehende Steuerungsmaßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht umsetzbar. Nutzungsvorgaben für bestimmte Energieträger oder Festsetzungen zum einzuhaltenden energetischen Baustandard von Gebäuden können in Bebauungsplänen nicht rechtsverbindlich aufgenommen werden. Gerade hinsichtlich des energetischen Baustandards unterliegen Neubauten immer den aktuell geltenden Anforderungen, die in den vergangenen Jahren kontinuierlich verschärft wurden. Es kann daher bei Neubauten grundsätzlich von der Einhaltung hoher Mindeststandards ausgegangen werden.

**Schutzgut
Landschaftsbild**

Dem Plangebiet kommt keine gesteigerte Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Es handelt sich um einen durch den Siedlungskörper im Osten und Süden, gewerbliche Bebauung im Norden sowie die ebenfalls nördlich verlaufende Hochtrassierung der *Sulinger Straße* sowie die östlich gelegene Bahntrasse deutlich vorgeprägten Bereich, der kaum Charakteristika des historischen Landschaftsbilds aufweist.

Die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass nur umgebungstypische, kleinteilige Wohnbebauung entstehen kann. Bauvorhaben, die weithin sichtbar sind, sind (insbesondere mit der Beschränkung auf maximale Gebäudehöhen von 9,5 m) ausgeschlossen. Die am Rand des Plangebiets bestehenden Altbaumbestände werden gesichert und bleiben erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes treten in Folge der Planung nicht auf.

**Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich/Ersatz**

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden. Die Planung ermöglicht, trotz des Erhalts der randlichen Gehölzstrukturen und des zentral im Gebiet verlaufenden Grabens, Eingriffe und macht so Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Unter Betrachtung der gebietsinternen Minderungsmaßnahmen ergibt sich in der bilanziellen Erhebung des Umweltberichts ein Wertpunktedefizit von 14.022 Wertpunkten. Die Auswirkungen betreffen dabei im Wesentlichen die Schutzgüter Boden und Fläche, aber auch Tiere und Pflanzen sind durch die ermöglichte Überformung der Habitatstrukturen (hier Ackerflächen) betroffen. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt können mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung deutlich abgemindert werden und sind dadurch nicht mehr als erheblich zu betrachten. Das Landschaftsbild wird aufgrund der Lage und Abgrenzung des Gebiets ebenfalls nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Das ermittelte Wertdefizit wird der externen Kompensationsfläche „Gut Falkenhardt“ zugeordnet. Dieser Flächenpool ist in Besitz des Flächeneigentümers, dem auch die mit dem Bebauungsplan Nr. 104 überplanten Flächen gehören. Es steht ein ausreichender Punktestand zur Verfügung, um das von der Planung ausgelöste Defizit von 14.022 Wertpunkte vollständig anzurechnen. Die Stadt hat die Übernahme der Kompensationsmaßnahme verbindlich über einen städtebaulichen Vertrag mit dem privaten Flächeneigentümer gesichert. Die ordnungsgemäße Kompensation ist damit sichergestellt.

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

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

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

Bei den durch das Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm). Die hierzu vorgenommenen Erhebungen, Abwägungen und vorgesehenen Schutzmaßnahmen sind im Kapitel 3.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen lassen sich mit den getroffenen Festsetzungen vermeiden. Zu dem östlich gelegenen Umspannwerk sowie den hier verlaufenden Hochspannungsleitungen wird bei einer Entfernung von minimal rd. 750 m genügend Abstand eingehalten, um gesundheitlichen Beeinträchtigungen auszuschließen.

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

Baudenkmale bestehen im Plangebiet oder dessen Umfeld nicht.

Bezüglich möglicher Bodenfunde wurde eine archäologische Prospektion des Gebiets vorgenommen (siehe Kapitel 3. 5). Da wurden keine Funde angetroffen, so dass davon auszugehen ist, dass die Planung keine Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter hat.

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

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) sowie von Flächen für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke (Kindertagesstätte) werden keine Nutzungen vorbereitet, die besondere Emissionen, Abfälle oder Abwässer erwarten lassen.

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

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

- Die Bauteppiche des Plangebiet sind in einer solchen Weise ausgerichtet, dass eine solareffiziente Bebauung mehrheitlich möglich ist. Die Gebäudestellung kann so angepasst werden, dass sowohl passive Maßnahmen (z. B. Ausrichtung von Räumen entsprechend der Sonnenstände, verglaste Fassadenteile zur möglichst effektiven Gewinnung von Wärmeenergie durch Sonneneinstrahlung) als auch aktive Solarnutzung (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) umgesetzt werden können.
- Für geneigte Dächer wird eine Mindestdachneigung von 30 Grad vorgegeben, die für eine Nutzung von Photovoltaikanlagen als gut geeignet erachtet wird. Bei den getroffenen Gestaltungsvorgaben (örtliche Bauvorschriften) werden Anlagen der Energiegewinnung als mögliche Ausnahmen berücksichtigt.

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

Der Landschaftsplan der Stadt Diepholz sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz treffen keine spezifischen Aussagen über das Plangebiet. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

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

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

■ Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

■ Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit den getroffenen Festsetzungen werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

Bauwirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden mit der Planung eines allgemeinen Wohngebiets und einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) nicht in besonderem Maße berührt. Bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen ist von positiven Impulsen für die örtliche Bauwirtschaft auszugehen.

Die dem Plangebiet gegenüberliegenden gewerblichen Nutzungen sind in der Planung berücksichtigt. Wie auf Ebene der schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel 3.1) dargelegt wird, ist ein Nebeneinander von Gewerbe, Kindertagesstätte und Wohnen aus Sicht des

Immissionsschutzes möglich. Ggf. können auch Erweiterungen der Gewerbebetriebe geprüft werden, da die dortigen Freiflächen in der Betrachtung berücksichtigt wurden.

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

Landwirtschaft

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

Im landwirtschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm (RRPO) des Landkreises Diepholz 2016 werden alle landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Diepholzer Stadtgebiets in der aggregierten wirtschaftlichen Flächenbewertung mit 4 von 7 Punkten bewertet⁷. Das RRPO weist das Plangebiet und dessen Umfeld jedoch als Teil des zentralen Siedlungsgebiets und nicht als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft aus.

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

Im Planfall gewichtet die Stadt die Umsetzung der verfolgten Planziele höher, als den Erhalt der überplanten landwirtschaftlichen Fläche. Ziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets und einer Gemeinbedarfsfläche. Das für das Wohngebiet überplante Areal wurde im Stadtentwicklungsplan (STEP, 2013) als mögliche Entwicklungsrichtung – Wohnen (bzw. alternativ Gewerbe) identifiziert. Mit den angrenzenden Baugebieten am *Triftweg* und den südlich gelegenen Flächen (*Carl-Orff-Weg*, *Bachstraße*, *Beethovenstraße*) besteht eine bauliche Vorprägung. Der *Groweg* stellt eine gute Erschließung des Gebiets sicher. Das bebaute Areal östlich des Bahnhofs wird mit dem Planvorhaben arrondiert. Der Geltungsbereich durchschneidet damit den kulturwirtschaftlichen Raum nicht weiter, sondern überplant eine schon heute baulich umschlossene und von einem zentral gelegenen Graben durchschnittene Teilfläche.

Aktive landwirtschaftliche Betriebe mit genehmigter Tierhaltung befinden sich im näheren Umfeld nicht. Im Bebauungsplan Nr. 66 „Landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung“ sind keine Gebiete für die Errichtung von Tierhaltungslagen im näheren Umfeld des Plangebiets gesichert (minimaler Abstand beträgt mehr als 600 m). Die Planung ermöglicht damit kein Heranrücken an Hofstellen, die dadurch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

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

Forstwirtschaft

Die Planung berührt die Belange der Forstwirtschaft nicht.

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

Die Belange werden mit der Planung von allgemeinen Wohngebieten nicht berührt. Eine neue Kindertagesstätte kann zusätzliche Arbeitsplätze schaffen.

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

Die Belange werden mit der Planung nicht in besonderer Weise berührt.

⁷ Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2015, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Karte 3.6 – Gesamtbewertung unter Einbeziehung der natürlichen Ertragskraft

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

Trinkwasser	Wasserversorgungsträger sind die Stadtwerke EVB Huntetal. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.
Schmutzwasser	Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Diepholz. Die Abwässer werden zum zentralen Klärwerk der Stadt geleitet. Es bestehen ausreichende Kapazitätsreserven.
Strom	<p>Die Stromversorgung erfolgt durch das Niederspannungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.</p> <p>Im nordwestlichen Plangebiet wird eine Versorgungsfläche (Elektrizität) festgesetzt (rd. 6x6 m), die der Errichtung einer Trafostation dient. Mit Schreiben vom 04.06.2021 wiesen die Stadtwerke Huntetal darauf hin, dass eine solche Einrichtung zukünftig im Gebiet erforderlich sein kann. Die Grundversorgung des Gebiets mit Elektrizität ist auch ohne Trafostation sichergestellt. Aufgrund des zu erwartenden, steigenden Anteils der Elektromobilität und der damit verbundenen Ladeleistung auf den privaten Grundstücken soll jedoch eine Trafostation vorgehalten werden. So kann auch bei einer langfristig gesteigerten Stromabnahme im Plangebiet die Versorgungssicherheit gewährleistet werden. Die Aufnahme der Versorgungsfläche in den Plan stellt sicher, dass das Plangebiet in Hinblick auf Elektromobilität zukunftsfähig aufgestellt ist.</p>
Gas / Nahwärme	Die Gasversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.
Kommunikation	Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen nicht.
Löschwasser	<p>Gemäß den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatts W405 sind in Wohngebieten 48 m³/h über eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden vorzuhalten. Mit Schreiben vom 16.08.2021 teilt der Landkreis Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau / Brandschutz auf Nachfrage der Stadt mit, dass für die geplante Kita-Nutzung bei der angesetzten Grundstücksgröße eine erforderliche Löschwassermenge von ebenfalls 800 l pro Minute (entspricht 48 m³) vorzuhalten ist.</p> <p>Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt. Der Stadt liegt eine Auskunft der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH vom 17.08.2021 zur Löschwasserbereitstellung für das Baugebiet Groweg II vor. Es wird mitgeteilt, dass für das Flurstück mit einer max. Löschmenge von 48m³/h geplant werden kann. Die angenommenen Durchflussmengen für den Löschwassergrundschutz sind an folgende Bedingungen gebunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Wassernetze und die Wasserwerke befinden sich im ungestörten Regelbetrieb mit den zum Messzeitpunkt gegebenen hydraulischen Netzbelastungen. • Alle Streckenschieber des Ringnetzes sind in der Regelstellung. • Es besteht nur ein Löschwasserentnahmefall im hydraulisch zusammenhängenden Versorgungsgebiet zur gleichen Zeit. • Das gleichzeitige Öffnen mehrerer Hydranten kann die Leistungsverringerung einzelner Hydranten bedingen. Eine höhere Menge, als angegeben, ist auch bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten nicht möglich. • Die Hydranten wurden geprüft und befinden sich im einwandfreien Zustand. <p>In einem Umkreis von 300 m um das Plangebiet befinden sich mehrere Hydranten, die für die Löschwasserversorgung herangezogen werden können. Im Zuge der Erschließung innerhalb des Baugebiets werden mit den Trinkwasserleitungen auch weitere neue Hydranten geplant.</p> <p>Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Belang der Löschwasserversorgung damit hinreichend sichergestellt. Sowohl für die allgemeinen Wohngebiete als auch die Gemeinbedarfsfläche kann der Grundsatz über das öffentliche Leitungsnetz hergestellt werden. Bei Bedarf können auf den Baugrundstücken weitere Maßnahmen zur Löschwasserversorgung vorgesehen werden (z. B. Löschwasserbrunnen). Die getroffenen Festsetzungen stehen dem nicht entgegen.</p>

**Abfälle
Leitungsträger**

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

Innerhalb des *Growegs* verzeichnet das Regionale Raumordnungsprogramm (RROB) den Verlauf einer Fernwasserleitung (Vorranggebiet). Bei allen Maßnahmen am *Groweg* ist diese Leitungstrasse (wie alle weiteren Bestandsleitungen) zu berücksichtigen und zu schützen. Das Planvorhaben löst keine Beeinträchtigung der Leitungstrasse aus.

Östlich des Plangebiets, in einer minimalen Entfernung von etwa 660 m, liegt ein Umspannwerk, von dem mehrere Hochspannungsleitungstrassen ausgehen. Diese halten zum Plangebiet Abstände von mindestens 700 m ein, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

**Oberflächen-
wasser**

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

Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Das Plangebiet liegt mit einer Teilfläche im Westen (westlich des Grabens) innerhalb des Erlaubnisfelds „Ossenbeck“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen (Flächennummer 4870). Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG. Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

**3.9 Belange des Verkehrs
(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)****Externe
Erschließung**

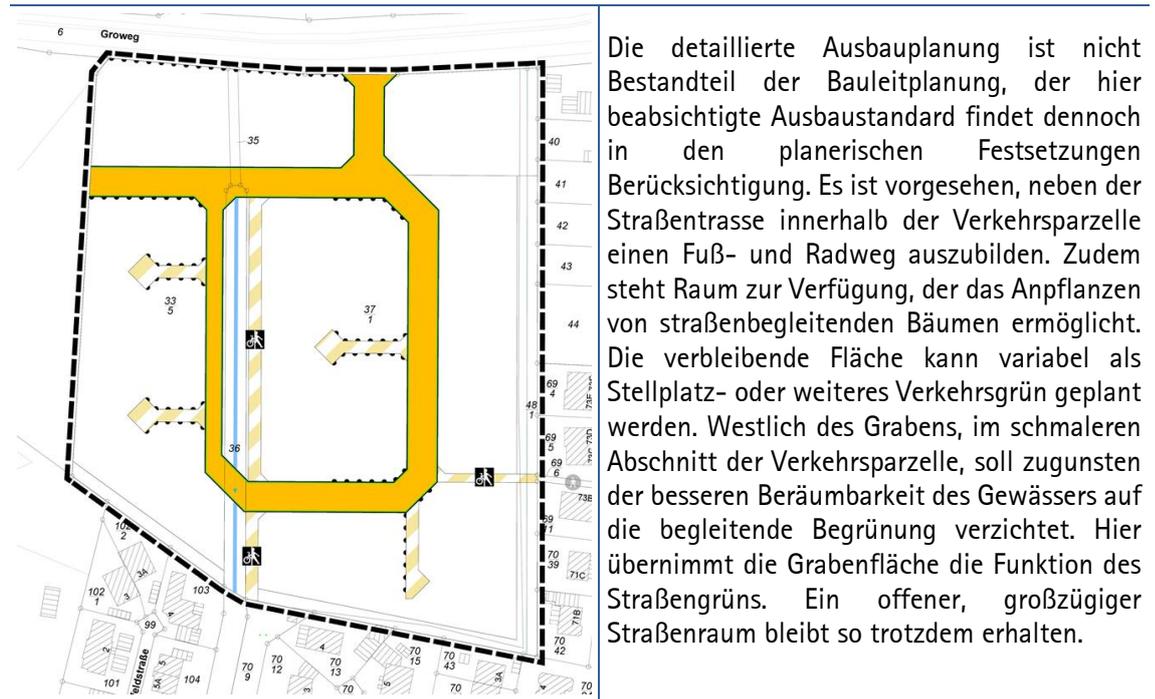
Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet und wird über den *Groweg* erschlossen. Über diesen können inner- und überörtliche Ziele gut erreicht werden. Das Stadtzentrum liegt in etwa 1,5 km, der Bahnhof in rund 1,0 km Entfernung. Ein Nahversorger befindet sich in der Nähe des Bahnhofs, etwa 800 m vom Änderungsbereich entfernt und ebenfalls am *Groweg* gelegen.

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass infolge der geplanten Änderung ein Zuwachs von Verkehrsbewegungen entsteht, der zu Überlastungen der bestehenden Erschließungssysteme führt.

**Interne
Erschließung**

Für die interne Gebietserschließung wird eine vom *Groweg* abgehende Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die innerhalb des Plangebiets einen Erschließungsring ausbildet. Es ist eine Parzellenbreite von 12,5 m vorgesehen. Nur in einem Teilbereich, westlich des im Gebiet verlaufenden Grabens, wird die Parzellenbreite auf 7,0 m reduziert. Um die Erreichbarkeit aller Grundstücke sicherzustellen, werden vier private Stichwege mit jeweils 5 m Breite vorgesehen.

Abb. 10 Inneres Erschließungssystem des Plangebiets



Ergänzt wird das System durch einen östlich entlang des Grabens Gebiet verlaufende Fuß- und Radweg, der im Süden an die benachbarten Flächen anknüpft sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung der östlichen Bebauung. Beide Wege schließen an weitere, öffentliche Parzellen an, so dass ein durchlässiges System ausgebildet werden kann.

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

Im gesamten Plangebiet wird ein Fuß- und Radwegesystem vorgesehen, das sichere Wege für den nichtmotorisierten Verkehr bietet. Das Plangebiet einschließlich der Wohnlagen und Einrichtungen der Nachbarschaft werden auf kurzen Wegen miteinander verbunden. Eine hohe Verkehrssicherheit durch getrennte Wegeführung zum motorisierten Verkehr ist gewährleistet. Eine gute Vernetzung und attraktive Wegesysteme begünstigen bei kurzen und mittleren Wegen den Verzicht auf Fahrten mit dem PKW. Für die geplante Kindertagesstätte ist eine solche Anbindung auch an die umliegenden Gebiete in Hinblick auf den zu erwartenden Hol- und Bringverkehr günstig.

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

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

Die Zufahrtsbreiten pro Grundstück werden auf maximal 6,0 m (gemeinsam für Zufahrten und sonstige Zuwegungen) begrenzt. Abschnittsweise werden auch Zu- und Abfahrtsverbote entlang der Erschließungsstraßen erlassen. Ziel ist es, ein einheitliches Zufahrtssystem innerhalb des Plangebiets zu schaffen, um dafür Sorge zu tragen, dass in möglichst große, zusammenhängende Grünflächen im öffentlichen Straßenraum ausgebildet werden können. Die genauen Standorte der Straßenbäume bzw. der Grundstückszufahrten müssen aufeinander abgestimmt werden. Dies sollte im Rahmen der Kaufverträge Berücksichtigung finden. Zur Wahrung der notwendigen Flexibilität, wird auf eine kleinteiligere Festsetzung etwa einzelner Bäume oder Grünflächen auf Ebene des Bebauungsplans verzichtet. Vom *Groweg* aus ist keine direkte Erschließung der Kindertagesstätte vorgesehen, so dass hier auf ganzer Länge ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt wurde. Dies dient sowohl Gründen der Verkehrssicherheit, als auch dem Erhalt der dort im Seitenraum befindlichen Straßenbäume.

Am westlichen Rand des Plangebiets wird der interne Erschließungsring an einer Stelle bis an die Geltungsbereichsgrenze herangeführt. Dies schafft einen Anbindungspunkt für eine Fortführung des Erschließungssystems, sofern die westlich angrenzende Fläche zukünftig auch noch entwickelt werden soll. Der Abschnitt muss für die Erschließung der innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen jetzt noch nicht zwingend ausgebaut werden, sondern dient zunächst nur der Freihaltung der ggf. erforderlichen Erweiterungsfläche.

Radverkehr /
ÖPNV

Im Plan werden Fuß- und Radwege festgesetzt, die eine Anbindung des neu entstehenden Gebiets an die umliegenden Bestandslagen ermöglichen. In Richtung Osten wird eine Wegeparzelle in Richtung des *Triftweges* vorgesehen, die im dort angrenzenden Bebauungsplan Nr. 75 fortgeführt wird. In Richtung Süden wird eine Verbindungsachse entlang des Grabens als Wegeparzelle gesichert. Der angrenzende Bebauungsplan setzt hier zwar keinen Fuß- und Radweg fest, hält aber ebenfalls eine grabenbegleitende Parzelle frei, die als Wegeverbindung ausgebaut werden kann. Südlich des *Carl-Orff-Weges* beginnt ein Wegenetz, das randlich entlang der dortigen Wohnbebauung verläuft. Auf dieser Achse kann ein großflächiges Spiel- und Freizeitareal erreicht werden. In weiterer Fortführung ist eine Verbindung zum Bahnhof und dem dort gelegenen Nahversorger gegeben, die fast vollständig baulich von Straßen für den motorisierten Verkehr verläuft. Die Planung bereitet so eine gute Verbindung zwischen Bestands- und neu geplanten Nutzungen vor und sichert für den Fuß- und Radverkehr, insbesondere auch für Kinder, sichere Verbindungen zu den umliegenden Zielen. Umgekehrt lässt sich auch die Fläche für den Gemeinbedarf bzw. die hier geplante Kindertagesstätte gut auf diesem Wege erreichen.

Das Stadtzentrum liegt in etwa 2,0 km, der nächstgelegene Nahversorger in etwa 800 m Entfernung. Diese Ziele befinden sich somit in einer auch für den Radverkehr gut geeigneten Distanz.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. An der Sulinger Straße, etwa 250 m vom Änderungsbereich entfernt, befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle.

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

Fliegerhorst

Im südlichen Stadtgebiet befindet sich mit dem Fliegerhorst ein Luftwaffenstandort der Bundeswehr. Bei Bauvorhaben im Stadtgebiet wird daher seitens der Bundeswehr regelmäßig auf die Belange der Flugsicherheit verwiesen. Zwischen dem Fliegerhorst und dem Plangebiet liegen etwa 4,3 km.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen das Entstehen von Gebäuden mit einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m. Diese maximalen Bauhöhen entsprechen auch den Festsetzungen, die in den umliegenden Gebieten (Bebauungsplan Nr. 60b und Nr. 75) getroffen wurden, und die sich auch im planungsrechtlich nicht gesicherten Bestand entwickelt haben. Konflikte traten hierbei nicht auf und sind auch nicht erkennbar.

Im Zuge von Planverfahren teilt das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr regelmäßig mit, dass Plangebiete im Diepholzer Stadtgebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz liegen. Es wird dabei i. d. R. darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich

auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

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

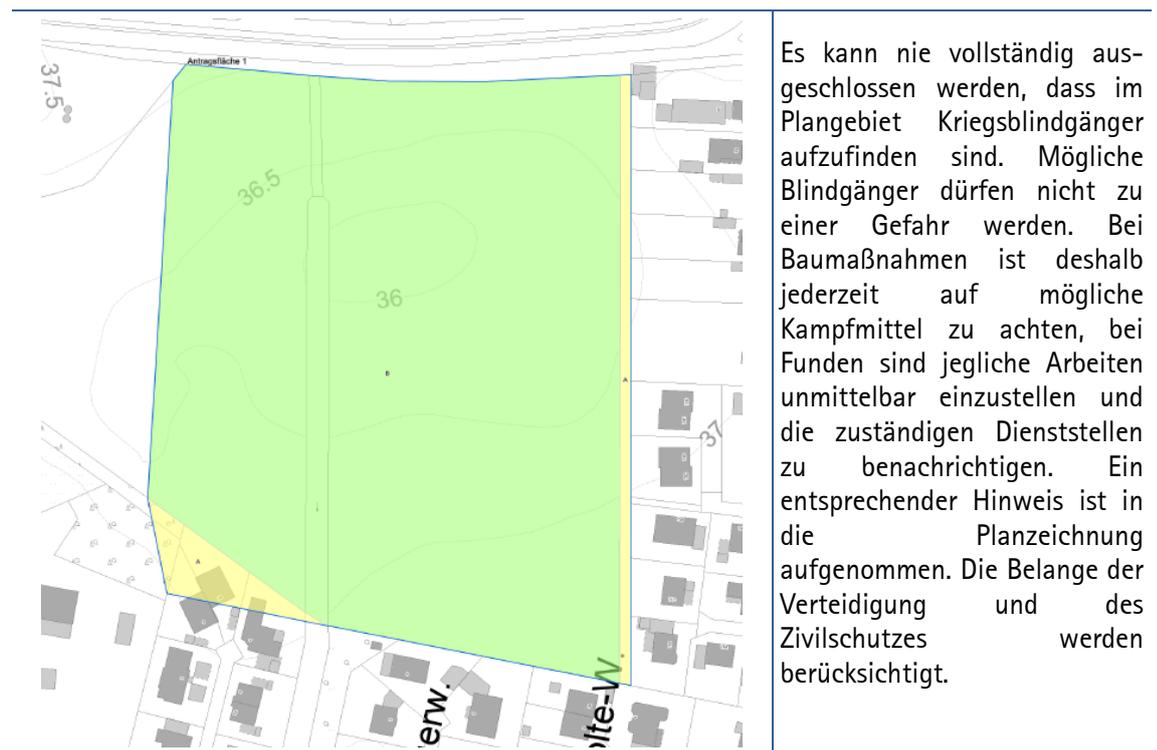
- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes, Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN, Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen. Anschrift militärische Luftfahrtbehörde: Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 1 0 / 529, 51127 Köln, LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org.

Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben können Planvorhaben üblicherweise problemlos durchgeführt werden, ohne die Belange der Verteidigung zu beeinträchtigen.

Eine Luftbildauswertung durch das LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) liegt vor⁸. Diese ergab für das Plangebiet keine Hinweise auf eine Bombardierung.

Abb. 11 Luftbildauswertung des Änderungsbereichs –kein Handlungsbedarf (grün) / keine Luftbildauswertung vorgenommen (gelb)



Mit Schreiben vom 19.05.2021 weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf hin, dass für die im Zuge der Erweiterung des Geltungsbereichs (Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 03.05.2021) hinzugekommenen Flächen keine Luftbildauswertung vorgenommen wurde und somit der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht (gelb markierte Flächen). Bei der auf Ebene des Bebauungsplans betroffenen Fläche handelt es sich ausschließlich um die östliche Grabenparzelle (Flurstück 48/1), die als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt wird. Der von Eichen bestandene Bereich ist auch zukünftig als Grünfläche zu unterhalten. Das Höhenniveau darf nicht verändert werden. Aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche und der unveränderten Nutzung des Bereichs wird von einer Erweiterung der Luftbildauswertung abgesehen. Die

8 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG, Projekt / Lageort: Diepholz, Groweg, 29.01.2020

Sicherheitsbelange sind auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse für den zu bebauenden Bereich hinreichend in der Bauleitplanung berücksichtigt.

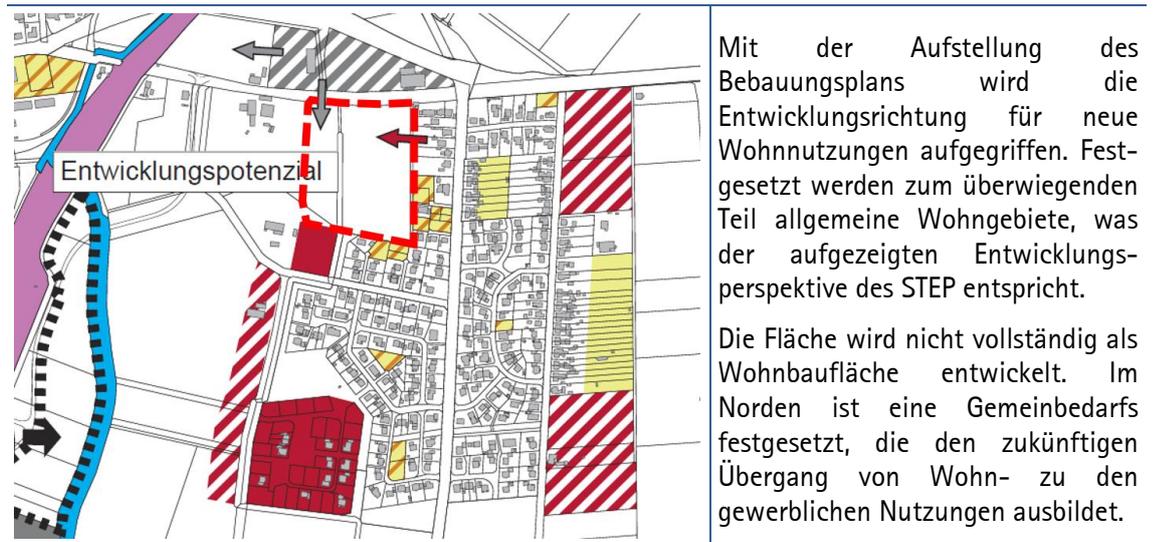
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

STEP

Im **Stadtentwicklungsplan (STEP)**⁹ wird für das Plangebiet eine „mögliche Entwicklungsrichtung – Wohnen“ (in Fortführung der östlich angrenzenden Wohnstrukturen) bzw. eine „mögliche Entwicklungsrichtung – Gewerbe“ (roter bzw. grauer Pfeil in der nachstehenden Darstellung), ausgehend von den nördlich gelegenen Gewerbeflächen, verzeichnet.

Abb. 12 Auszug aus dem Stadtentwicklungsplan (STEP)



Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt der im STEP skizzierten Weiterentwicklung der Wohnbaulagen. Dabei wird der Entwicklung von Wohnbauland aktuell eine höhere Bedeutung zugemessen, als der Ausweitung der gewerblichen Bauflächen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb des Diepholzer Stadtgebiets soll vornehmlich eine Entwicklung von Wohnbaufläche vorbereitet werden. Um die bestehenden Gewerbeflächen im Norden nicht zu beeinträchtigen und hier ggf. im Rahmen der zur Verfügung stehenden Flächen bzw. der betrieblichen Weiterentwicklung keine Entwicklungshindernisse zu schaffen, setzt der Bebauungsplan nicht im gesamten Plangebiet allgemeine Wohngebiete fest. Im parallel zum Verfahren geänderten Flächennutzungsplan wird auf etwa einer Bautiefe (rund 40 m) eine Fläche für den Gemeinbedarf, sowie untergeordnet eine Grünfläche dargestellt. Innerhalb dieser wird im Bebauungsplan die Oberflächenentwässerung angeordnet und eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte festgesetzt. So entsteht ein Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen. Für gewerbliche Nutzungen stehen alternative Flächen, insbesondere im westlichen Stadtgebiet, zur Verfügung, die in den vergangenen Jahren deutlich erweitert wurden. Die Planung berücksichtigt die im STEP aufgezeigte Entwicklungsperspektive entsprechend den aktuellen Anforderungen der Stadtentwicklung.

Einzelhandels- entwicklungskonzept (EHEK)

Innerhalb allgemeiner Wohngebiete sind keine Einzelhandelsbetriebe zulässig bzw. nur solche, die der Versorgung des Gebiets dienen. Es können keine Nutzungen entstehen, die aufgrund ihrer Größe oder ihres Sortiments geeignet wären, sich negativ auf die zentralen Versorgungslagen der Stadt auszuwirken. Die Aufstellung des Bebauungsplans steht so den Zielsetzungen des städtischen **Einzelhandelsgutachten (EHEK)** zur Ermittlung der zentralen Versorgungsbereiche¹⁰ nicht entgegen.

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

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

Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte finden in der Planung Berücksichtigung.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Hochwasser- schutz

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

Gewässer

Zentral innerhalb des Plangebiets verläuft ein Graben (Gewässer III. Ordnung), der sich in Richtung Süden fortsetzt, am Rand der dort gelegenen Wohnbauflächen verläuft und dann in die westlich gelegene Strothe einleitet. In Folge der Planung wird der Graben innerhalb des Geltungsbereichs durch eine Straße gekreuzt und im Norden zur Herstellung der Erschließung geringfügig eingekürzt. Das Gewässer bleibt jedoch in seiner Funktion erhalten und wird weiterhin als offener Graben durch das Gebiet geführt. Der Graben kann beidseitig beräumt werden, sowohl von der Planstraße aus, als auch von einem östlich verlaufenden Fuß- und Radweg aus. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Wasserwirtschaft) sowie der nachrichtlichen Übernahme des Grabenverlaufs ist das Gewässer planungsrechtlich gesichert.

Am östlichen Gebietsrand, auf dem Flurstück Nr. 48/1, ist derzeit ebenfalls der Verlauf eines Gewässers 3. Ordnung verzeichnet. Der Graben, der Wasser in Richtung Norden abführen soll, stellt sich in der Örtlichkeit als überwiegend nicht mehr vorhanden dar. Insbesondere im südlichen Teilbereich wurde die Parzelle verfüllt. Im nördlichen Abschnitt sind teilweise noch Grabenstrukturen erkennbar, die jedoch regelmäßig trockenfallen und nicht durchgehend wasserführend sind. Schon heute kommt dem Graben keine wesentliche wasserwirtschaftliche Funktion mehr zu. Bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung entfällt die Grabenfunktion vollständig. Die Stadt wird ggf. die formelle Aufhebung des Grabens anstreben. Auffüllungen oder Abgrabungen der Fläche sind entsprechend der getroffenen Festsetzungen nicht zulässig. Hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Funktionen ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Oberflächen- entwässerung

Da in Folge der ermöglichten Bebauung und Versiegelung des Plangebiets Regenwasser nicht wie bisher auf den Flächen versickern kann, ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen. Ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung¹¹ liegt vor. Es werden Maßnahmen für den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser benannt.

Es ist vorgesehen, das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (Versiegelung von maximal 40% der allgemeinen Wohngebiete / bis zu 60 % der Fläche für den Gemeinbedarf / Straßenverkehrsflächen) zu sammeln und über innerhalb der Planstraßen gelegene Regenwasserleitungen zunächst einer Rückhaltung zuzuführen. Hierzu wird ein Rückhaltebecken im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen. Das Becken soll über ein Speichervolumen von 400 m³ verfügen, das Stauziel beträgt maximal 40 cm. Das Becken ist trockenfallend, weist also keinen dauerhaften Wasserstand auf. In dem Bereich besteht ein Durchlass, der den *Groweg* quert und über den das Wasser aus dem Becken gedrosselt in Richtung Norden in Richtung der Strothe abgeleitet werden kann.

Ebenfalls wird der innerhalb des Gebiets verlaufende Graben (Gewässer III. Ordnung) zur anteiligen Rückhaltung herangezogen. Die Ausbauplanung sieht vor, den Graben an einer Stelle im südlichen Plangebiet zu queren. Dabei soll als Durchlassbauwerk eine Drossel vorgesehen werden, so dass das Wasser des Grabens auch weiterhin in Richtung Süden ablaufen kann, aber in seinem Abfluss mengenmäßig begrenzt wird. Der nördlich davon gelegene Grabenbereich kann durch Auffüllungen leicht aufgeweitet bzw. in seiner maximalen Gewässerfläche vergrößert werden. Teile der Bauflächen leiten das Oberflächenwasser dann über die Regenwasserkanäle nicht dem nordöstlichen Rückhaltebereich zu, sondern in die so geschaffene Rückhaltefläche des Grabens. Dessen Gewässerfunktion bleibt erhalten, der Graben wird auch zukünftig als offenes, wasserführendes Gewässer im Plangebiet wahrnehmbar sein. Die beiden Rückhalteflächen sind untereinander nicht

11 Addicks Ingenieurbüro und Vermessung: Bebauungsplan Nr. 104 „Groweg II“, Stadt Diepholz, Niederschlagsentwässerung/ Entwässerungsplanung, Stand: Mai 2021

verbunden. Wasser der Erschließungsstraßen kann anteilig in den vorgesehenen Grünflächen innerhalb der Straßenparzellen versickert werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat die untere Wasserbehörde des Landkreises Diepholz in ihrer Stellungnahme vom 08.06.2021 zum vorliegenden Entwässerungskonzept Hinweise zum bisherigen Stand der wasserwirtschaftlichen Vorplanung gegeben. Die Ausführungen betreffen technische Details wie die einzuhaltenden bzw. herzustellenden Sohlhöhen der Rückhalteräume. Zudem werden die einzuhaltenden technischen Regelwerke benannt sowie Hinweise zu den erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren gegeben. Die Anforderungen wurden vom Fachbüro überprüft. Die Umsetzung ist innerhalb der festgesetzten Flächen möglich. Die technischen Unterlagen werden begleitend zum weiteren Planverfahren fortgeschrieben und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die Verfahrensschritte des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens werden umgesetzt und rechtzeitig beantragt.

Die Belange der Oberflächenentwässerung sind in der Planung berücksichtigt. Die benötigten Flächen sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wasserwirtschaft festgesetzt und so dauerhaft gesichert. Alle erforderlichen baulichen Maßnahmen sind innerhalb dieser Flächen zugelassen. Über die westlich an den Graben angrenzende Verkehrsfläche sowie den östlich vorgesehenen Fuß- und Radweg kann der Graben jederzeit beräumt werden. Innerhalb der Fläche des Regenrückhaltebeckens sind Räumwege vorgesehen bzw. wird das Areal so gestaltet, dass eine Beräumung des trockenfallenden Beckens aus der Fläche heraus möglich ist.

Mit Schreiben vom 05.05.2021 weist der Unterhaltungsverband Hunte darauf hin, dass in Altplänen auf dem Flurstück Nr. 35 eine Graben-Verrohrung verzeichnet ist, deren Nutzen bzw. Vorhandensein überprüft werden sollte. Die benannte Verrohrung, die mit der schmalen Parzelle des Flurstücks Nr. 35 auch auf den Liegenschaftsplänen erkennbar ist, wurde im Zuge der Oberflächenentwässerungsplanung in Augenschein genommen, konnte aber in der Örtlichkeit nicht vorgefunden werden. Es besteht ein den Groweg kreuzender Durchlass, der jedoch weiter östlich, im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens, gelegen ist und für die gedrosselte Ableitung aus dem RRB herangezogen werden soll. Dieser weist jedoch keine Verbindung zum benannten Graben auf. Entsprechend den Darstellungen des Oberflächenentwässerungskonzepts leitet der Graben das Wasser vollständig in Richtung Süden ab, was auch in der weiteren Planung berücksichtigt wurde. Sollten bei Bauarbeiten auf dem Grundstück Hinweise auf eine Verrohrung gefunden werden, wird sichergestellt, dass es nicht zu Beeinträchtigungen des Entwässerungsnetzes kommt. Eine technische Funktion für den Graben kann jedoch ausgeschlossen werden.

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

Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen; auch sind im Plangebiet keine konkreten Projekte vorgesehen. Dennoch kann die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen, wie sie mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten getroffen wird, immer einen indirekten Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden leisten. So entlastet die Schaffung neuer Baugrundstücke den (Miet-) Wohnungsmarkt der Stadt, was sich wiederum positiv auf das Marktsegment günstigerer Wohnflächen auswirkt. Die Festsetzungen stehen der Umsetzung spezifischer Vorhaben zudem nicht entgegen. Anlagen für soziale Zwecke sind im Plangebiet allgemein zulässig.

Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.

3.14 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Die getroffenen Festsetzungen zielen auf einen hohen Durchgrünungsgrad des Plangebiets ab. Die festgesetzte Versiegelung der Wohnbaugrundstücke einschließlich Überschreitung von maximal 40 % sichert einen weitgehenden Erhalt der Offenböden. Die privaten Grundstücke sind dabei gemäß den örtlichen Bauvorschriften als begrünte Gärten herzustellen, was durch die Festsetzung

von Pflanzgeboten und Vorgaben zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen in Form lebender Hecken weiter gestärkt wird. Die Straßenräume halten Raum für die Anpflanzung von Straßenbäumen und die Schaffung von Versickerungsbereichen vor. Ein durch das Gebiet verlaufender Graben wird zum Erhalt vorgesehen und verbindet die gebietsinternen Grünstrukturen in Richtung Süden mit dem Nachbargebiet. Die Altbaubestände an den Gebietsrändern sind zu Erhalten und durch weitere Pflanzungen als begrünte Gebietssäume weiter auszuprägen.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der
baulichen
Nutzung

Es werden **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht. Ziel ist die Aktivierung eines Potenzialraums für Wohnbauentwicklungen entsprechend der im Stadtentwicklungsplan aufgezeigten Entwicklungsrichtung. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in der Regel flächenintensiv, häufig mit besonderen Emissionen verbunden und weisen regelmäßige Besucherverkehre auf. Damit stellen diese Betriebstypen daher aus Sicht der Stadt keine geeigneten Nutzungen für das Areal dar. Die Flächen sollen für die Entwicklung derzeit stark nachgefragter privater Baugrundstücke vorbehalten bleiben. Für die benannten, ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Stadtgebiet andere, besser geeignete Grundstücke (u. a. auch in Misch- und Gewerbegebieten) zur Verfügung (siehe textliche Festsetzung § 1).

Entlang des *Growegs* wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke (Kindertagesstätte)** festgesetzt. Der Zweckbestimmung folgend soll hier eine neue Kindertageseinrichtung entstehen. Da im östlichen Stadtgebiet eine solche Nutzung bislang nicht vorhanden ist, trägt die Fläche zu einer verbesserten Versorgung mit sozialen Angeboten, insbesondere für Familien mit Kindern, bei.

Maß der
baulichen
Nutzung

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

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

Gebäude dürfen als **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** errichtet werden. Die Bebauung hat in Form einer **abweichenden Bauweise (a)** zu erfolgen. Diese entspricht grundsätzlich dem Stil der offenen Bauweise. Einzelhäuser dürfen aber nur eine maximale Länge von 15 m, Doppelhäuser von 18 m nicht überschreiten (siehe textliche Festsetzung § 5). Es ist ein (I) **Vollgeschoss** zulässig.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine leicht erhöhte Grundflächenzahl von **GRZ 0,4** festgesetzt, die mit der Überschreitung nach § 19 BauNVO eine maximale Grundstücksüberdeckung von 60% des Baugrundstücks ermöglicht. Die Bebauung hat in **offener Bauweise (o)** zu erfolgen, die Gebäudelängen bis zu 50 m zulässt. Damit besteht für den Bau einer Kindertagesstätte ausreichend Spielraum.

Die **Höhe des Fertigfußbodens der Erdgeschosse** in beiden Baugebieten darf maximal 0,3 m über der Erschließungsstraße betragen. Damit wird ein übermäßiges Anfüllen der Baugrundstücke mit daraus regelmäßig resultierenden, nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke (Wasserabfluss) verhindert. Die weiteren Regelungen zur Höhe der Gebäude werden über örtliche

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

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

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Gegenüber der internen Erschließungsstraße halten sie einen Abstand von 6,0 m ein. Auf diese Weise bilden sich durch die zurückspringenden Gebäude Vorgartenbereiche entlang der Planstraßen aus, was die Ausbildung eines offenen und begrüntem Straßenbildes begünstigt. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass ein ausreichender Abstellraum für parkende Fahrzeuge innerhalb der Baugrundstücke (z. B. vor den Garagen) freigehalten wird. Die Bauteppiche werden in den allgemeinen Wohngebieten auf Tiefen von 15-18 m begrenzt, um der Ausbildung besonders großer oder weit in die rückwärtigen Gartenbereiche hineinragender Gebäude vorzubeugen. Auf den östlichen Baufeldern dient die Begrenzung der Tiefe der Bauteppiche auf 15 m auch dazu, um möglichst große Abstände zu den dortigen Altbaum-Beständen einzuhalten, ohne die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu sehr einzuschränken. Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports wird ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Somit entstehen klar definierte, überbaubare Grundstücksbereiche, die das Freihalten von unbebauten Bereichen und somit das Entstehen von Vor- und Hausgärten im Plangebiet begünstigen. Zusammen mit der maximal zulässigen Versiegelung von 40% der Grundstücksflächen können die Baugrundstücke baulich gut genutzt werden, müssen aber auch räumlich klar definierte und anteilig überwiegende Grünstrukturen ausbilden (siehe textliche Festsetzung § 4).

Zusammen mit den ebenfalls in Teilen des Gebiets festgesetzten Zu- und Abfahrtsverboten wird eine klare städtebauliche Gliederung des Gebiets erreicht. Es ist sichergestellt, dass die Gebäude mit ihren Zufahrten und ihrer Hauptausrichtung auf die jeweils vorgesehenen Erschließungsstraßen orientiert sind, so dass sich ein klares Straßenbild einstellt. Da innerhalb der Straßenparzellen straßenbegleitende Baumpflanzungen vorgesehen sind, ist die Freihaltung bestimmter Bereiche von Zufahrten zielführend. Bepflanzung kann so deutlich besser umgesetzt und in der Summe i. d. R. mehr Baumstandorte realisiert werden. Die Ausweisung bestimmter Zufahrtsbereiche begünstigt darüber hinaus eine gemeinsame Erschließung zweier Nachbargrundstücke, was übermäßig vielen individuellen Zufahrtsbereichen entgegenwirkt.

Im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist der Bauteppich größer gefasst. Da für den Bau der geplanten Kindertagesstätte regelmäßig größere bauliche Strukturen benötigt werden, lässt der dortige Bauteppich eine flexiblere Grundstücksnutzung zu. Zufahrten vom Groweg sind nicht zulässig.

Grünordnung

Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wasserwirtschaft“ festgesetzt, die der Führung des Oberflächenwassers sowie der Rückhaltung dienen. Sowohl der im Gebiet verlaufende Graben sowie ein im Nordwesten vorgesehener Rückhaltebereich werden mit dieser Festsetzung versehen. Innerhalb der Flächen sind alle Maßnahmen der Bewirtschaftung des Oberflächenwasser zulässig, sowie bei Bedarf die Anlage von Räumwegen und Einzäunungen. Auch Anpflanzungen sind möglich, sofern sie der wasserwirtschaftlichen Funktion nicht entgegenstehen (siehe textliche Festsetzung § 7.1).

Entlang des östlichen und des südlichen Siedlungsrandes werden **private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünsaum** festgesetzt. Innerhalb des Bereichs werden zudem mehrere Altbäume als **Bestandsbäume zum Erhalt** festgesetzt. Es handelt sich dabei um Eichen, die aufgrund ihrer Größe und ihres Alters für das Landschafts- und Ortsbild an dieser Stelle eine besondere Bedeutung haben und auch aus ökologischer Sicht erhaltenswert sind. Die Flächen sind als Grünflächen zu unterhalten und dürfen nicht bebaut oder aufgefüllt werden. Zäune dürfen nur am Rand (sowohl am äußeren Rand der zugehörigen Grundstücke oder auch am inneren Rand, also der Grenze zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten) errichtet werden. Zäune innerhalb der Flächen sind nicht zulässig, sofern sie nicht nur auf kürzestem Wege die Fläche queren und damit der Herstellung einer umlaufenden Grundstückseingrenzung am eigenen, äußeren Grundstücksrand dienen. Für die Fläche

wird zudem ein **Pflanzgebot** ausgesprochen. Die Festsetzung dient dazu, gegenüber den angrenzenden Wohnlagen einen begrünenden Abschluss der Baugrundstücke herzustellen. Es handelt sich um die jeweils rückwärtigen Grundstücksbereiche der zugehörigen Wohngrundstücke, so dass grundsätzlich von einer Gartengestaltung dieser Grundstücksteile auszugehen ist. Um einen einheitlichen, standortgerechten und damit auch naturschutzfachlich hochwertigen Grünsaum herzustellen, wird die randliche Grünfläche mit dem Pflanzgebot für heimische Sträucher in den Plan aufgenommen. Ergänzend zu den Altbäumen entsteht so ein gehölzgesäumter Grünraum am Rand des Plangebiets (siehe textliche Festsetzung § 7.2).

Für alle privaten Grundstücke wird darüber hinaus ein **Pflanzgebot** ausgesprochen, nach dem je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Grundstücke, auf denen ein Baum zum Erhalt festgesetzt ist, sind von dieser Festsetzung ausgenommen (siehe textliche Festsetzung § 7.3).

Verkehrsflächen

Für die interne Erschließung wird eine **Straßenverkehrsfläche** mit einer Parzellenbreite von 12,5 m festgesetzt. Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt keine Ausbauplanung. Die vorgesehene Parzelle ist jedoch so dimensioniert, dass neben einer für den Begegnungsverkehr ausgelegten Fahrbahn eine einseitige Fuß-/Radwegeanlage und ein durchgehender Grünstreifen für Baumpflanzungen vorgesehen werden können. Es verbleiben darüber hinaus voraussichtlich Flächen, die für eine flexible Nutzung (straßenbegleitende Stellplätze, weitere Grünflächen/Bäume usw.) zur Verfügung stehen. Westlich der Grabenparzelle beträgt die Parzellenbreite abweichend nur 7 m. Hier wird der straßenbegleitende Grünanteil durch die Freifläche des Grabens übernommen, so dass ein breiter, offener Straßenraum bestehen bleibt, aber auch ausreichend Raum für die angrenzenden Grundstücksflächen zur Verfügung steht.

Mit dem in Hinblick auf die Größe des Plangebiets vergleichsweise breiten Straßenquerschnitt wird aktiv das Ziel verfolgt, eine gebietsinterne Durchgrünung mit Straßenbäumen herzustellen. Es soll ein großzügiger Straßenraum entstehen, der, ergänzt von den freizuhaltenen Vorgartenbereichen, eine Auflockerung und Offenheit im Gebiet schafft und neben der Funktion als Verkehrsraum auch eine Bedeutung aus ökologischer und lokalklimatischer Sicht einnimmt.

Ergänzend zu den öffentlichen Straßen werden vier Stichwege mit einer Breite von 5 m vorgesehen, die als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wohnwege)** gesichert werden. Die Wege dienen der Erschließung rückwärtiger Grundstücke. Sie münden in kleinen Platzanlagen mit einer Kantenlänge von 10 m, so dass sie für die Unterbringung der technischen Erschließung sowie das Wenden von Fahrzeugen ausreichend dimensioniert sind. Sie sollen nicht als öffentliche Straßen erschlossen, sondern von den Anliegern selbst übernommen und unterhalten werden.

Pro Baugrundstück werden die **Zufahrtsbreiten** auf maximal 6,0 m begrenzt, um übermäßig breiten Zuwegungen zu den Grundstücken vorzubeugen, die dem Ziel eines durchgrünenden Vorgarten- und Straßenraums entgegenstehen (siehe textliche Festsetzung § 6). Zur ergänzenden Steuerung der Zufahrten sind in Teilen des Gebiets **Zu- und Abfahrtsverbote** zeichnerisch festgesetzt. Sie stellen klar, welche Teile des Baugebiets über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wohnwege) erschlossen werden und sichern so die Ausbildung einer klaren „ersten“ und „zweiten“ Baureihe. Es wird gesichert, dass die unmittelbar an den geplanten öffentlichen Straßen gelegenen Grundstücke auch über diese erschlossen werden. Im Einfahrtsbereich des Plangebiets sowie in den Kurven des inneren Erschließungsringes, sind, orientiert an den Bauteppichen, ebenfalls Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten vorgesehen. Die Grundstücke werden so jeweils straßeneinheitlich von einer Seite aus erschlossen, was insbesondere bei Eckgrundstücken einer unklaren Erschließungssituation vorbeugt, ein Zusammenlegen von Zufahrten begünstigt und so ein klareres Straßenbild schafft.

Zentral im Plangebiet wird, parallel zu einem dort verlaufenden Graben, ein **Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt. Der Weg knüpft im Süden an eine außerhalb des Plans gelegene Freifläche, ebenfalls entlang des Grabens, an und ermöglicht so sowohl die Beräumung der Grabenparzelle, als auch eine Verbindung in die südlich gelegenen Nachbarbereiche. Auch in Richtung Osten wird mit der Festsetzung eines Fuß- und Radweges eine Anknüpfung an eine benachbarte Wegeparzelle geschaffen und dauerhaft gesichert.

Eine **Widmungsfunktion für die öffentlichen Verkehrsflächen** ist in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe textliche Festsetzung § 9).

Versorgungs- fläche

Im nordwestlichen Plangebiet, an der nach Westen aus dem Gebiet führenden Planstraße gelegen, wird eine **Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)** festgesetzt. Damit wird ein Standort für die Errichtung einer Trafostation vorgesehen. Die Stadtwerke als örtlicher Energieversorger hatten darauf hingewiesen, dass eine solche Einrichtung in Hinblick auf die Zunahme der Elektromobilität und die zu erwartenden Ladepunkte auf den Baugrundstücken für die Gewährleistung der Versorgungssicherheit erforderlich ist.

Schallimmissions- schutz

Die für die Gemeinbedarfsfläche herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) (Tag / Nacht) und die für allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 63 / 58 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht. Aus diesem Grund werden **passive Schallschutzmaßnahmen** festgesetzt. Das Gebiet wird hierzu in die Lärmpegelbereiche III (WA) und VI (Gemeinbedarfsfläche) unterteilt. Die Abgrenzung orientiert sich an den in der schalltechnischen Beurteilung ermittelten Flächen. Innerhalb der Lärmpegelbereiche sind die Anforderungen der DIN 4109-01:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu berücksichtigen, die Anforderungen an das Schalldämm-Maß der zu verwendenden Außenbauteile der Gebäude formuliert (textliche Festsetzung § 8.1). Teile des Gebiets, sowohl innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Teilbereich A) als auch den allgemeinen Wohngebieten (Teilbereich B) müssen zudem bei der Anlage der Außenwohnbereiche die Lage auf der schallabgewandten Seite berücksichtigen (textliche Festsetzung § 8.2). Von den Festsetzungen zum Schallschutz darf abgewichen werden, wenn die Anforderungen nachweislich auf anderem Wege einhalten werden können (siehe textliche Festsetzung § 8.3).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

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

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

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

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

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

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante am äußeren Fahrbahnrand der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße. Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Garten- und Gewächshäuser, Schuppen, Spielgeräte und nicht mit einer Hauptanlage verbundene überdachte Terrassen/Freisitze können Ausnahmen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

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

§ 5 Abweichende Bauweise

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

§ 6 Zufahrtsbreiten

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

§ 7 Grünordnung

§ 7.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Wasserwirtschaft

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

§ 7.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Grünsaum

Die innerhalb der Fläche zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume (Eichen) sind dauerhaft zu erhalten. Erforderliche Pflege- und Schnittmaßnahmen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Bei Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) vorzunehmen.

Darüber hinaus sind die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünsaum mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Bestehende Strauchbestände sind zu erhalten. Zu wählen ist aus nachfolgender Pflanzliste:

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

Das Höhengniveau der privaten Grünflächen ist unverändert zu erhalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Die Flächen dürfen nicht befestigt und bebaut werden. Auch Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen wie Gartenhäuser, Schuppen usw. sind nicht zulässig. Zäune dürfen ausschließlich am Rand der privaten Grünflächen angelegt werden und diese lediglich zur Herstellung einer geschlossenen Grundstückseinfriedung auf kürzestem Weg queren (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 a BauGB).

§ 7.3 Anpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Zu wählen ist aus der nachfolgenden Liste: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Schwarzerle und Obstbäume (Kernobst, möglichst alte Sorten). Folgende

Baumschulqualitäten sind zu pflanzen: Hochstämme, mindestens 10 – 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 – 250 cm Höhe. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Grundstücke, auf denen ein oder mehrere Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt sind (siehe textliche Festsetzung § 7.2) sind von der Vorgabe ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 8 Schallimmissionsschutz – Verkehrslärm

§ 8.1 Lärmpegelbereiche

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-01: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

	Geschoss	Teilbereich passiver Lärmschutz (TB)	
		Gemeinbedarfsfläche	Allgemeine Wohngebiete (WA)
Einstufung in Lärmpegelbereiche (LPB)	alle	LPB IV	LPB III

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 8.2 Außenwohnbereiche

Im Teilbereich A innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und im Teilbereich B in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände anzuordnen (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nächstgelegene Straße (Groweg)).

Beim Einsatz von schallabschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 3,0 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 8.3 Zulässigkeit von Ausnahmen

Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erbringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 9 Widmung

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

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Begründung

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Ziel ist eine verträgliche und nachbarschaftsabgestimmte Siedlungsentwicklung, die auch Aspekte der Ökologie und des Klimaschutzes berücksichtigt.

Dächer und Gebäudehöhen – Zur Verwirklichung gestalterischer, ökologischer und städtebaulicher Absichten werden örtliche Bauvorschriften zu den zulässigen Dachformen und Gebäudehöhen erlassen. Es sind demnach Gebäude mit geneigten Dächern und einer Traufhöhe (TH) von 6 m und einer Firsthöhe (FH) von 9,5 m zulässig. Die Minstdachneigung der geneigten Dächer muss dabei 30° betragen. Alternativ sind Gebäude mit Flachdächern (Dachneigung 0°-10°) zulässig. Diese sind als Gründächer mit einer Mindestbegrünung von 80% der Dachfläche vorzusehen. Sie dürfen eine maximale Höhe (Oberkante OK) von 7 m aufweisen.

Gestalterische Absichten – Das Plangebiet befindet sich in der Nachbarschaft der kleinteilig geprägten Wohnbaugebiet im östlichen Diepholzer Stadtgebiet. Die Bebauung ist zum größten Teil mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgt. Die angrenzenden Bebauungspläne treffen im Regelfall Festsetzungen oder sprechen örtliche Bauvorschriften aus, die das Entstehen überwiegend tradierter „Siedlungshäuser“ mit geneigten Dächern hervorgerufen haben. Ziel der Planung ist es, an diese Bestandsstrukturen anzuknüpfen. Dazu sollen jedoch, aufgrund der sich weiterentwickelnden städtebaulichen Zielsetzungen, aber auch der sich kontinuierlich entwickelnden Baukultur, örtliche Bauvorschriften erlassen werden.

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

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

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

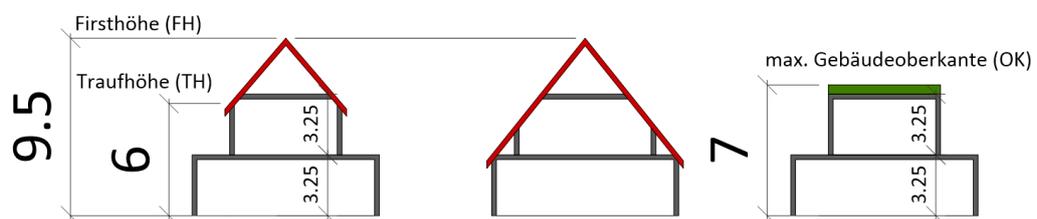
Alternativ wird die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern ermöglicht, jedoch nur, wenn diese begrünt werden. Begrünten Dächer kommen vielfältige ökologische und (klein-)klimatische Funktionen zu: sie speichern Wasser, was Spitzenabflüsse abmindert, über eine anteilige Verdunstung wird Wasser natürlich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

Städtebauliche Absichten – Grundsätzlich dient eine Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen dazu, das auf den Baugrundstücken zulässige Bauvolumen zu begrenzen und der Ausbildung übermäßig großer Baukörper vorzubeugen. Im Planfall wird diese bodenrechtliche Gliederung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 vorgenommen. Die Anforderungen des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind damit erfüllt. Zwischen den allgemeinen Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche wird dabei nicht differenziert. Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung und die dort zulässigen Höhen sind identisch. Über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ: WA 0,3/Gemeinbedarfsfläche: 0,4) und unterschiedlichen maximal zulässigen Gebäudelängen (abweichende Bauweise) wird jedoch eine Steuerung vorgenommen, die eine leicht größere Bebauung für die Kindertagesstätte ermöglicht.

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

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

Abb. 13 Abb.: Schema der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen



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

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

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

Um den gestalterischen, ökologischen und städtebaulichen Absichten zu entsprechen, werden einerseits Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO getroffen, die die städtebaulichen und insbesondere bodenrechtlichen Regelungen absichern. Andererseits ergänzen

die örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO die Festsetzungen aus vornehmlich gestalterischen und in Hinblick auf die Dachformen auch ökologischen Gründen.

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

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

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

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

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

Die Vorgaben gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze, die in ihrer Gestaltung den Hauptdächern anzugleichen sind. Alternativ dürfen auch alle Garagen und überdachten Stellplätze mit flach geneigten Dächern versehen werden, wobei diese immer zu begrünen sind. Sonstige Nebenanlagen, untergeordnete Gebäudeteile sowie Anlagen der Energiegewinnung sind von den Vorgaben ausgenommen.

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

Zur Wahrung eines einheitlichen Stils werden daher ausschließlich lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über dem Niveau der angrenzenden Straßen zugelassen. Zur weiteren Gliederung sind Zaun- und Mauerelemente zulässig, die jedoch nur einen begrenzten Anteil der gesamten Einfriedung ausmachen dürfen. Darüber hinaus sind auch Zäune zulässig, wenn sie innenliegend errichtet und von den öffentlichen Verkehrsflächen, den Fuß- und Radwegen und den öffentlichen Grünflächen aus von lebenden Hecken verdeckt werden. Es bestehen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Einfriedung der Grundstücke, bei denen jedoch ein überwiegend

begrünter Charakter einzuhalten ist. Dies schafft sowohl ökologische als auch gestalterische Qualitäten im Gebiet.

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

Fassaden – Die örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung dient zum Schutz vor der Ausbildung gestalterischer Sonderformen, die sich negativ auf das Orts- und Straßenbild auswirken können. Die umliegende Wohnbebauung weist überwiegend Verblendmauerwerk und Putzfassaden auf, sodass mit der Bauvorschrift der bestehenden Bebauung Rechnung getragen wird. Außenwände sind überwiegend in Ziegel- oder Putzbauweise zu errichten. Um modernen Bauformen und auch ökologischen Bauformen Spielräume zu lassen, wird zusätzlich auch Holz als Haupt-Fassadenmaterial zugelassen. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auf bis zu 25% jeder Ansichtsfläche abweichend ausgeführt werden, so dass auch Fassadengliederungen und ähnliche Anpassungen möglich sind.

Das neue Plangebiet soll sich in der Gestaltung an den südlich und östlich gelegenen Wohnbaustrukturen orientieren. Auch die übrigen Festsetzungen zur Gebäudehöhe, der Dachgestaltung usw. zielen darauf ab. Die Vorschriften gelten auch für die Gemeinbedarfsfläche im nördlichen Plangebiet. Dem gegenüber stehen die nördlich angrenzenden Gewerbebauten, die nutzungstypische, metallene Fassadenverkleidungen aufweisen. Aus gestalterischen Gründen, um die Ausbildung eines einheitlichen Ortsbildes des neuen Baugebiets zu fördern, wird eine klare Trennung zwischen der Bebauung nördlich und südlich des Growegs angestrebt.

Hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden verbleiben vielseitige Möglichkeiten, individuelle Gestaltungsabsichten zu realisieren. Es sind ausreichende bauliche Optionen gegeben, die bautechnische Anforderungen vielfältig und den Wünschen der Bauleute entsprechend umzusetzen. Die Vorgaben zur Fassadengestaltung führen nicht zu erheblichem baulichen oder planerischen Mehraufwand. Die ggf. ausgelösten Einschränkungen für die Gestaltungsfreiheit werden zugunsten der beabsichtigten einheitlichen Grundgestaltung der Fassaden in der Abwägung geringer gewichtet.

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

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

- Der Begriff „Bodengesundheit“ wird in der öffentlichen Diskussion häufig verwendet, um den Boden als Ökosystem zu verstehen. Dem liegt die Kenntnis zugrunde, dass insbesondere humose Oberböden als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts sind, mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme bilden und gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Zu nennen sind beispielsweise Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften von humosen Oberböden, ihre Rolle in den Wasser- und Nährstoffkreisläufen und nicht zuletzt ihre Fähigkeit, Wasser zu speichern. Insbesondere durch die mit der Wasserspeichereigenschaft einhergehende Kühlfunktion sind Böden mitbestimmend für das lokale Klein- und Stadtklima.

Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Stein-, Kies- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden. Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperaturnausgleichend zu wirken. Was den Wasserhaushalt betrifft, kann, in Abhängigkeit von der Art und dem Aufbau des Untergrundes und mit der verminderten Speicherkapazität einhergehend, die Versickerungsrate erhöht werden. Das kann zur erhöhten Schadstoffanreicherung im Grundwasser, etwa mit Nährstoffen oder Pflanzenschutzmitteln, beitragen. Im Übrigen wird mit der Anlage von Stein-, Kies- und Schotterflächen i. d. R. das Ziel verfolgt, unerwünschten Bewuchs zu verhindern. Entsprechend sind solche Flächen nicht oder nur spärlich mit Vegetation bestanden. Derartige Flächen sind in Bezug auf ihre Biodiversität in aller Regel arten- und individuenarm.

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

5.2 Örtliche Bauvorschriften im Überblick

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 „Groweg II“.

Nr. 2 Dächer

Nr. 2.1 Dachformen und Gebäudehöhen

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

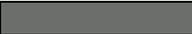
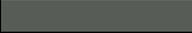
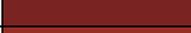
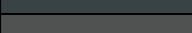
- Als geneigte Dächer; die Dachneigung muss hierbei mindestens 30° betragen. Gebäude mit geneigten Dächern dürfen eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,0 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m aufweisen. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen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

Folgende Ausnahmen sind zulässig:

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

Nr. 2.2 Dacheindeckungen / Dachfarben

Als Dachmaterial für geneigte Dächer sind ausschließlich nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine zulässig. Es dürfen nur Farbtöne des Spektrums rot bis rotbraun oder dunkelgrau gewählt werden. Sie müssen sich an den nachfolgenden benannten RAL-Tönen* orientieren:

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

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

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

Nr. 3 Fassadenmaterialien

Als Hauptmaterial für Außenwände sind Ziegel, Putz und Holz zulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasanbauten in Form von z. B. Wintergärten. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können für bis zu 25 % der Fläche jeder Fassadenseite auch andere Materialien zugelassen werden. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Nr. 4 Einfriedungen

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

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

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

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

Nr. 5 Mülltonnenstellplätze

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

Nr. 6 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

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

Nr. 7 Ordnungswidrigkeiten

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

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenschätze – Der Änderungsbereich liegt zu Teilen innerhalb des Erlaubnisfelds „Ossenbeck“ (Flächennummer 4870) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG (Laufzeit bis zum 31.06.2021).

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

Gewässer – Der Verlauf des Grabens III. Ordnung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover – unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 Abs. 2 NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

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

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

Schall-Immissionsschutz – Das Plangebiet wird im Norden vom „Groweg“, von der „Hindenburgstraße“ und von der „Sulinger Straße“ beeinflusst. Im Westen wird das Plangebiet von der Bahnlinie Osnabrück – Bremen und im Osten von den Straßen „Heeder Triftweg“ und „Triftweg“ beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem jeweiligen Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. In den textlichen Festsetzungen zum Schall-Immissionsschutz wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Stadt Diepholz zur Einsicht bereitgehalten.

Teilaufhebung B-Plan Nr. 75 – Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 „Groweg II“ erfassten Teilbereiche des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 75 „Triftweg-Nordwest“

werden mit dem Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) des Bebauungsplans Nr. 104 aufgehoben (Teilaufhebung).

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

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368) geändert worden ist

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	38.660 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	20.840 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf, soziale Zwecke – Kindertagesstätte	4.060 m ²
Straßenverkehrsfläche	5.600 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg)	830 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg)	900 m ²
Öff. Grünfläche: Wasserwirtschaft	3.930 m ²
Priv. Grünfläche: Grünraum	2.460 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität (Trafostation)	40 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
23.11.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
03.05.2021	Erweiterung des Geltungsbereichs / Änderung des Aufstellungsbeschlusses (VA)	
12.05.2021 – 08.06.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
04.05.2021 – 08.06.2021	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

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

B ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Diepholz beabsichtigt die Entwicklung eines Wohngebiets mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf für eine Kindertagesstätte südlich des *Growegs*. Mit der Planung wird die Erweiterung der Wohnbaulagen im Umfeld des *Triftwegs* im Osten und des *Carl-Orff-Wegs* im Süden vorbereitet. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird dafür die 87. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 104 „Groweg II“ aufgestellt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Vom 12.05.2021 bis zum 08.06.2021 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt, bei der die Öffentlichkeit aufgrund der Covid-19-Pandemie in Form einer Onliner-Präsentation über die Planinhalte informiert wurde. Es gingen zwei Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein. Es wurde vorgetragen, dass im Umfeld des Plangebiets ein Kindergarten fehlt. Im Zuge der Entwurfserarbeitung wurde die bis dahin festgesetzte Mischgebietsfläche im Norden des Plangebiets in eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kita geändert. Eine weitere Einwendung betraf die Grabenparzelle am östlichen Gebietsrand mit der Bitte, sicherzustellen, dass bei einer eventuellen Verfüllung keine Nachteile für die angrenzenden Grundstücke eintreten. Dies ist mit den getroffenen Festsetzungen gegeben.

Die Träger öffentlicher Belange konnten vom 04.05.2021 bis zum 08.06.2021 frühzeitig Stellung zum Planvorhaben nehmen. Der Landkreis brachte Hinweise zum Artenschutz vor, die im Umweltbericht und der Begründung ergänzt wurden. Der Forderung, geeignete Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen und die Ausgleichsrechnung in Teilaspekten zu präzisieren, wurde nachgekommen. Weiter wurden Hinweise zur Oberflächenentwässerung vorgebracht, die in der Fortschreibung des Entwässerungskonzepts berücksichtigt wurden. Zudem wurden die örtlichen Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung präzisiert. Nach Hinweis der Stadtwerke als örtlichem Versorgungsträger wurde eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation in den Plan aufgenommen. Zusätzliche Ergänzungen wurden nach Hinweisen weiterer Träger zu den Belangen des Zivilschutzes (Kampfmittel), Emissionen des Bahnverkehrs, zu einer (nicht mehr bestehenden) Verrohrung im nördlichen Grabenabschnitt aufgenommen. Andere Hinweise, insbesondere zum Leitungsschutz, wurden vorgebracht, betreffen aber die Ebene der Bauleitplanung nicht direkt. Die benannten Änderungen wurden bei der Erstellung des Entwurfsstands in die Planzeichnung, die Begründung und den Umweltbericht übernommen. Zudem wurden die Unterlagen hinsichtlich der Änderung der Mischgebiets- in eine Gemeinbedarfsfläche angepasst.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt.

Gesamtergebnis der Abwägung

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt.

Verfahren

Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 23.11.2020 eingeleitet. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 03.05.2021 wurde der Änderungsbereich bzw. der Geltungsbereich beider Planverfahren erweitert. Der Feststellungsbeschluss für die 87. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 104 wurden am gefasst.
