

Stadt Diepholz

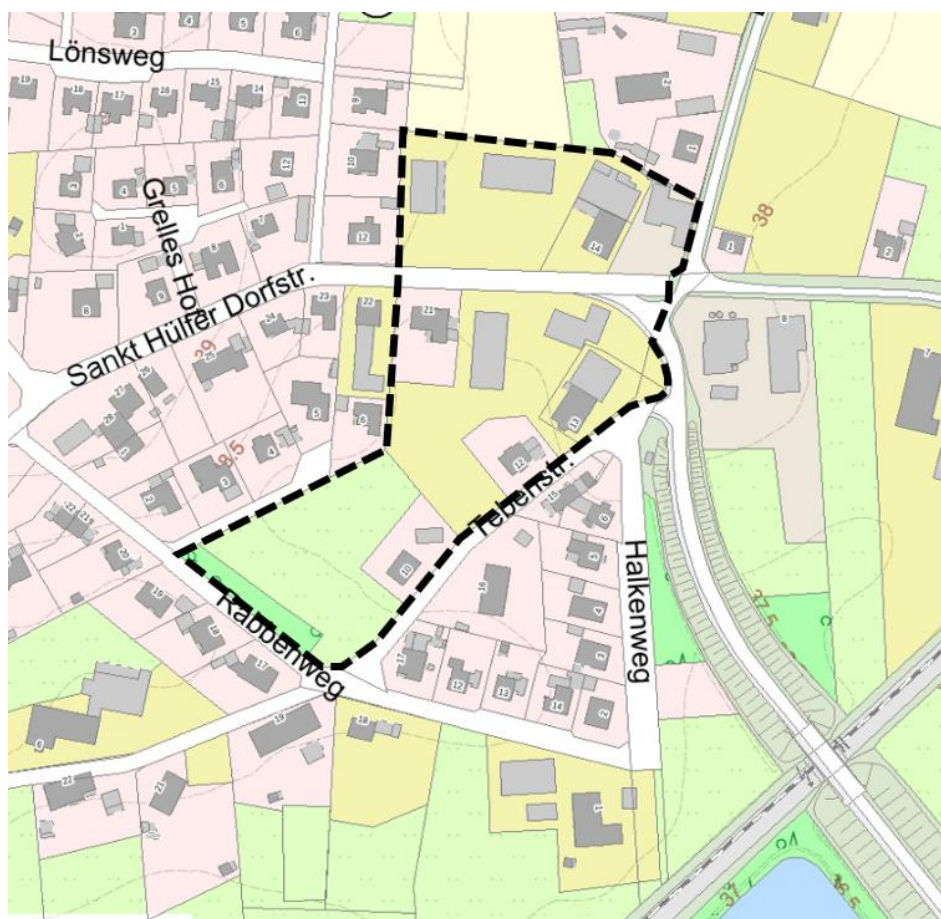
Landkreis Diepholz



Begründung

Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 11 „Rabbenweg“

im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



Bildquelle: Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021

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

Stand: 03/2022

Im Auftrag:



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

1	Anlass, Ziel, Planerfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Bestand, Planziele, Abwägung der berührten Belange	9
3.1	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	10
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	14
3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	15
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	15
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	16
3.6	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	18
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	18
3.8	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)	28
3.9	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	29
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	32
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	34
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	35
3.13	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	36
3.14	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	38
3.15	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	38
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	39
4.1	Art, Maß der baulichen Nutzung, baurechtliche Regelungen	39
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	41
5	Örtliche Bauvorschriften mit Begründung	43
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	47
7	Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren.....	49

BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel, Planerfordernis

Anlass

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist im gesamten Diepholzer Stadtgebiet konstant hoch. Die Stadt ist daher bemüht, Wohnbaupotentiale im Bestand und in baulichen vorgeprägten Bereichen zu aktivieren. Im Ortsteil Sankt Hülfe, im Nordosten des Stadtgebiets, besteht eine hierfür geeignete Fläche. Das Areal weist eine deutliche bauliche Vorprägung, aber auch weitere Nachverdichtungspotentiale auf. Die Aufgabe einer hier zuvor ansässigen landwirtschaftlichen Nutzung ermöglicht das Entstehen von Wohnnutzungen. Einzelne Bauvorhaben wurden in jüngerer Vergangenheit bereits als Verfahren nach § 34 BauGB umgesetzt. Um die weitere Entwicklung zu ordnen und nicht einzelfallabhängig über die Zulässigkeit neuer Wohnnutzungen zu entscheiden, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Nachverdichtung soll unter Wahrung des dörflichen Charakters die vorhandenen Wohnbaupotentiale aktivieren. Die das Gebiet prägenden Strukturen sind dabei zu erhalten. Insbesondere soll eine markante Eichenbaumreihe durch die Aufnahme in den Bebauungsplan dauerhaft geschützt werden. Zudem ist im Bebauungsplan zu prüfen, ob aus Gründen des Immissionsschutzes (Verkehrslärm der Bahnstrecke, ggf. auch landwirtschaftliche Nutzungen) Vorsorgemaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse zu treffen sind. Es soll ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzungen und verbleibenden landwirtschaftlichen Hofstellen in der Umgebung sichergestellt werden.

Ziel

Ziel ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA). Das Maß der baulichen Nutzung ist an den örtlichen Strukturen zu orientieren. Zudem ist die Lage am nordöstlichen Rand des Stadtgebiets, insbesondere in Hinblick auf die weiterhin im Umfeld bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen, zu berücksichtigen. Die zukünftig zulässigen Wohnnutzungen müssen ausreichend vor den Einwirkungen der Betriebe geschützt sein, dürfen diese aber auch in Hinblick auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten nicht einschränken. Zudem verläuft südöstlich des Gebiets die Bahntrasse Bremen-Osnabrück, die ebenfalls hinsichtlich ihrer (Verkehrslärm-)Emissionen zu berücksichtigen ist.

Planerfordernis

Die unbebauten Freiflächen des Plangebiets sind aufgrund der umliegenden Bebauung dem unbeplanten Innenbereich entsprechend § 34 BauGB zuzuordnen, liegen also innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, ohne dass für diese Flächen Planungsrecht besteht. Der Bereich einer Hofstelle wird mit dem Bebauungsplan Nr. 66 „Landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung“ gesichert. Die Tierhaltung auf der Hofstelle wurde jedoch zwischenzeitlich formell aufgegeben, so dass die Regelungsinhalte dieser Planung hier nicht mehr die städtebauliche Zielsetzung der Stadt darstellen. Der nördlich der *Sankt Hülfer Dorfstraße* gelegene Teil des Plangebiets ist mittels des Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 9 „Hof Grelle“ gesichert, der hier Dorfgebiete festsetzt.

Zur Umsetzung der benannten Planziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die bestehenden Bebauungspläne werden dabei in den jeweils erfassten Teilbereichen überplant. Ziel ist eine einheitliche, die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigende Planung für das Areal. Die Aufstellung wird im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Aufstellung des Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 11 „Rabbenweg“ in seiner Sitzung am 08.02.2021 beschlossen.

Verfahren nach § 13a BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Sie dient der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und somit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und bereitet eine maßvolle Weiterentwicklung des Ortsteils vor.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 25.610 m², von denen etwa 22.400 m² als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Die festgesetzte Grundfläche innerhalb der allgemeinen Wohngebiete beträgt bei einer GRZ von 0,3 6.720 m² und bleibt damit deutlich unter der bestimmten Obergrenze von max. 20.000 m².

Eine Kumulation mit anderen, umliegenden Plänen ist im vorliegenden Planfall nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Geplant werden allgemeine Wohngebiete (WA). Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht damit nicht.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten lässt keine Ansiedlung von Betrieben oder Anlagen erwarten, von denen eine besondere Gefahr für die umliegenden Nutzungen ausgeht.

Der nächstgelegene, verzeichnete Störfallbetrieb ist eine in einem minimalen Abstand von etwa einem Kilometer westlich gelegene Biogasanlage. Im Störfall soll hier im Umkreis von 200 m Abstand gehalten und die Türen und Fenster geschlossen werden. Mit dem Abstand zwischen Plangebiet und Anlage sowie der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass spezifische Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen bestehen.

- Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz stellt das Plangebiet sowie den Umgebungsbereich als gemischte Baufläche dar. Eine bauliche Inanspruchnahme ist damit grundsätzlich vorgesehen, die bislang insbesondere durch die dörfliche Lage und die damit verbundenen landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt war. Die ehemals im Plangebiet gelegene landwirtschaftliche Nutzung besteht nicht mehr (siehe Kapitel 3.9), auch das Umfeld hat sich zu einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Ortsteil entwickelt. Der Bebauungsplan greift diesen Trend auf und setzt allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Ein geordnetes Nebeneinander von Wohn- und verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzungen bleibt sichergestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets, insbesondere des Ortsteils Sankt Hülfe, wird gewahrt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

- Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Aktivierung von Wohnbaupotentialen im Bestand. Innerhalb der schon deutlich wohnbaulich vorgeprägten Umgebung werden verbleibende Freiflächen, die bislang landwirtschaftlich geprägt waren, nach einer Nutzungsaufgabe neu beordnet. Damit wird der hohen Nachfrage nach Wohnbauland begegnet.

Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Damit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Im Planfall wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Es wird das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen

verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. (§ 13 Abs. 3 Nr. 3 Satz 1). Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsbilanzierung wird im Kapitel 3.7 offengelegt. Es entsteht durch die Planung ein rechnerisches Wertdefizit von 4.816 Wertpunkten. Dieses gilt nach den Regelungen des beschleunigten Verfahrens als erfolgt, so dass eine Kompensation nicht erforderlich ist.

Die Vorgaben des § 13a Abs. 3 BauGB zur Bekanntmachung des Planverfahrens werden berücksichtigt. Das Verfahren kann ordnungsgemäß nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Lage und Größe

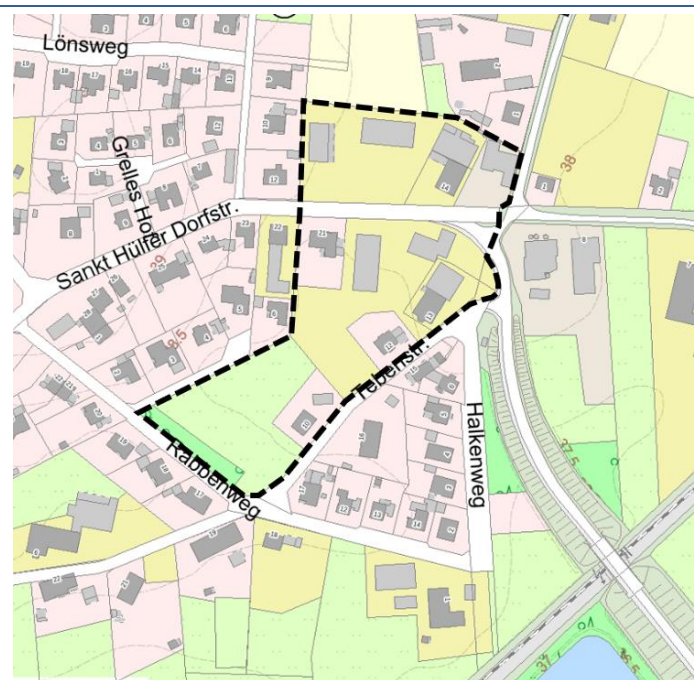
Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Diepholzer Stadtgebiets im Ortsteil Sankt Hülfe. Im Südwesten wird es vom namensgebenden *Rabbenweg* begrenzt, im Südosten von der *Tebenstraße*. Im Norden verläuft die *Sankt Hülfer Dorfstraße* durch den Geltungsbereich. Im Westen reicht das Gebiet bis an einen vom *Rabbenweg* abgehenden Stichweg sowie die dort gelegene Bestandsbebauung heran. Das Plangebiet ist etwa 25.610 m² groß.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich begrenzt sich wie folgt (alle benannten Flurstücke liegen in der Flur 3, Gemarkung Sankt Hülfe):

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 321/19, 321/17 und 321/15;
- Im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 342/6, 15 (wobei dieses Flurstück teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs liegt) und 356/12;
- Im Süden an den nördlichen Grenzen des Flurstücks 354/2;
- Im Westen entlang der südöstlichen bzw. östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 296/10, 295/7, 295/9, 322/12, 322/11 und 322/10; das Flurstück Nr. 344/7 (*Sankt Hülfer Dorfstraße*) wird dabei zwischen den Grenzen der Flurstücke 295/9 und 322/12 durchschnitten.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs



Kartengrundlage: LGLN 2021

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Sankt Hülfe umfasst:

15 (tlw., Parzelle der Sankt Hülfer Dorfstraße), 292/5, 292/7, 292/8, 294/3, 294/4, 322/8, 322/13, 322/14, 334/7 (tlw., Parzelle der Sankt Hülfer Dorfstraße), 356/9, 356/10, 356/11.

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

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**¹ werden beachtet. Wesentliche Punkte der Ziele zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (Nr. 2.1) finden Berücksichtigung:

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

- In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. (2.1-01)

Es besteht ein langjähriger und trotz bereits erfolgter Planungs- und Entwicklungsvorhaben weiterhin hoher Bedarf nach Wohnbaufläche im gesamten Diepholzer Stadtgebiet. Gleichzeitig nimmt die vormals hohe Bedeutung der Landwirtschaft in unmittelbarer Nähe zu den Wohnlagen in den kleineren Ortslagen ab. In Folge einer Nutzungsaufgabe besteht daher Nachverdichtungspotential auf einer zuvor landwirtschaftlich geprägten bzw. beeinflussten Fläche. Die Planung berücksichtigt die Verschiebung der prägenden, örtlichen Nutzungen und trifft zusätzlich Festsetzungen zum Schutz eines einheitlichen dörflichen Ortsbildes sowie zum Erhalt prägender Strukturen.

- Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. (2.1-02)

Die Planung auf einer zentralen Fläche im Ortsteil Sankt Hülfe setzt diese Vorgaben um. Das Gebiet ist bereits heute gut erschlossen. Alle Einrichtungen der Daseinsvorsorge werden im Diepholzer Stadtgebiet vorgehalten und können auf kurzen Wegen erreicht werden. Zur Anbindung an den ÖPNV wird auf Kapitel 3.10 verwiesen.

- Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. (2.1-04); Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. (2.1-06 Satz 1)

Mit der Aktivierung von Flächenpotentialen im bereits weitgehend bebauten Ortsteil Sankt Hülfe werden die Vorgaben berücksichtigt. Die in Folge der Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung möglich gewordene Entwicklung berücksichtigt die Vorgaben zur Flächensparsamkeit und zum Vorrang der Innenentwicklung.

Kreis (RRÖP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Diepholz²** weist die Stadt als Mittelzentrum und Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten aus. Das RRÖP führt, ergänzend zu den Zielen der Landesraumordnung, aus:

- Der Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung soll verringert werden. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte [...] gelenkt werden.

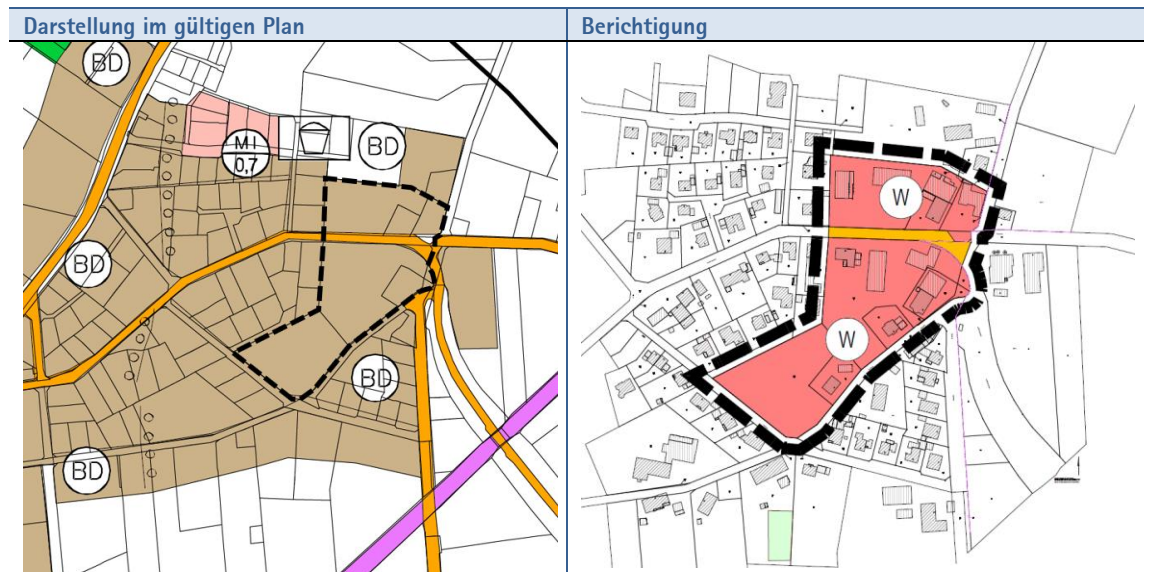
Die Planung dient der Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des Ortsteils Sankt Hülfe. Das Plangebiet liegt innerhalb des dargestellten zentralen Siedlungsbereichs. Ziel ist die Aktivierung von Wohnbaupotentialen, die sich an dieser Stelle insbesondere aufgrund der Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb der ansonsten wohnbaulich geprägten Strukturen ergeben. Die Ziele und Grundsätze der regionalen Raumordnung werden berücksichtigt.

Stadt (FNP)

Der derzeit gültige **Flächennutzungsplan (FNP) (2010) der Stadt** stellt das Gebiet als gemischte Baufläche dar. Diese Darstellung besteht auch für den Großteil der umliegenden Flächen und lässt sich auf das tradierte Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnbaunutzungen im Ortsteil zurückführen. Die Sankt Hülfer Dorfstraße ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt, die südöstlich gelegene Bahnstrecke Bremen-Osnabrück als Bahnanlage. Nördlich und südöstlich an den Geltungsbereich angrenzend sind zwei Baudenkmale verzeichnet.

Entsprechend der Vorgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abb. 2 Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans und vorgesehene Berichtigung

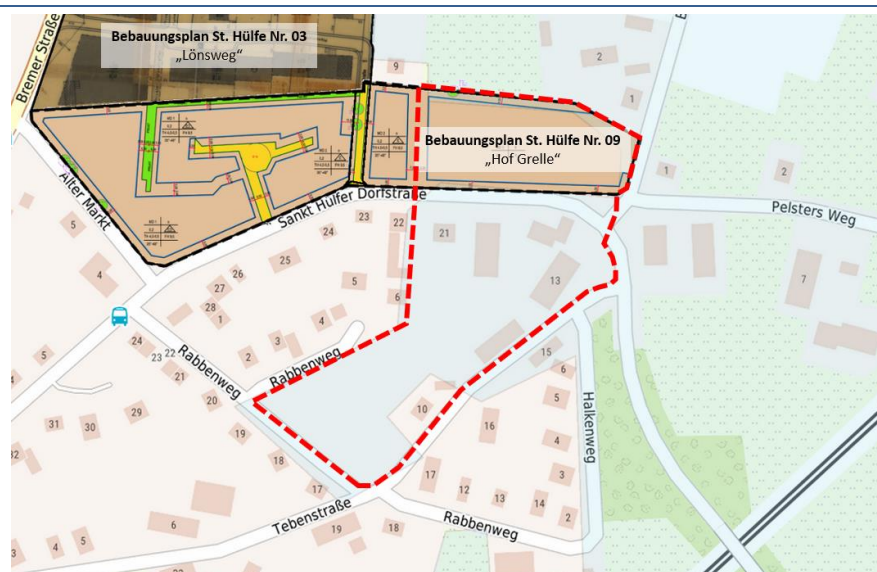


Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 11 setzt allgemeine Wohngebiete fest. Schon heute ist die Umgebung überwiegend wohnbaulich geprägt. Die vormals bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen unmittelbar innerhalb der Ortsteillage wurden weitgehend aufgegeben und haben sich auf die Randbereiche und die weiter östlich gelegenen Flächen verlagert. Für die zuletzt noch innerhalb des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Nutzungen liegt der Stadt eine formelle Aufgabenerklärung über die dort betriebene Tierhaltung vor. Die vorgesehene Berichtigung des Flächennutzungsplans spiegelt damit die eingetretene Realentwicklung wieder, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans weiter zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung verfolgt werden soll. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils wird hiermit nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet stellt sich teilweise als unbeplant, zu Teilen aber auch durch Bebauungspläne gesichert dar. Im Norden, nördlich der *Sankt Hülfe Dorfstraße*, besteht der Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 9 „Hof Grelle“ aus dem Jahr 2011, der die nördlich der Straße gelegenen Bereiche sichert.

Abb. 3 Lage des Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 09 im Plangebiet



Quelle: geoweb des Landkreises Diepholz, 2021

Der Bebauungsplan setzt Dorfgebiete (MD) fest, die untereinander hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach den jeweils zulässigen Nutzungen gegliedert sind. Der innerhalb des Plangebiets gelegene Bereich ist als MD3 festgesetzt, in dem „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher

Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe“ zulässig sind. Die MD1 und MD2 dienen vornehmlich den wohnbaulichen Nutzungen, die in Dorfgebieten zulässig sind. Die landwirtschaftlichen Nutzungen sind hier hingegen nicht zugelassen.

Somit wird der Bereich des Bebauungsplans überplant, in dem die gebietstypischen, landwirtschaftlichen Nutzungen eines Dorfgebiets zulässig sind. Innerhalb des verbleibenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 9 verbleiben damit keine Bauflächen für ein Nebeneinander von landwirtschaftlichen und wohnbaulichen Nutzungen. Die Überplanung erfolgt, da die landwirtschaftlichen Nutzungen in diesem Bereich vollständig aufgegeben wurden (siehe nachfolgende Absätze). Die als MD1 und MD2 gesicherten Bereiche sind vollständig bebaut und stellen sich entsprechend der getroffenen Festsetzungen als Wohngebiete dar. Weitere Baupotentiale bestehen hier derzeit nicht. Die Stadt Diepholz nimmt zur Kenntnis, dass mit der Aufhebung des MD3 der Nutzungszweck der festgesetzten Dorfgebiete innerhalb des Geltungsbereichs eingeschränkt ist. Da der Bereich jedoch vollständig entwickelt ist und hier keine von Wohnbauvorhaben abweichenden Entwicklungen zu erwarten oder städtebaulich vorgesehen sind, wird diese Aufteilung zunächst beibehalten. Sofern sich ein Regelungs- oder Korrekturbedarf abzeichnet, wird die Stadt zu gegebener Zeit prüfen, ob z. B. eine planungsrechtliche Überführung der verbleibenden Dorfgebiete in allgemeine Wohngebiete sinnvoll und gegeben ist. Aktuell wird jedoch kein Regelungserfordernis erkannt.

Südlich der *Sankt Hülfer Dorfstraße* liegt ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 66 „Landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung“ innerhalb des Änderungsbereichs. Es handelt sich um das Sondergebiet 34-A. Mit dem Bebauungsplan werden Tierhaltungsanlagen im Außenbereich planungsrechtlich geordnet und, auf Grundlage einer Betriebserhebung sowie einer Restriktionsanalyse, Standorte für landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsanlagen gesichert.

Abb. 4 Bebauungsplan Nr. 66, Sondergebiet 34-A



Nach Ausführung der Begründung handelt es sich bei dem im SO34-A ansässigen Betrieb um eine Ferkel- und Mastschweinhaltung. Das Sondergebiet sichert dabei das zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 landwirtschaftlich genutzte Grundstück an der Tebenstraße. Der Hofstelle wird darüber hinaus eine externe Erweiterungsfläche, das Sondergebiet SO34-C, zugeordnet, das etwa 1,2 km entfernt im Osten liegt. Die externe Fläche wurde gewählt, da im Bereich der Hofstelle aufgrund der umliegenden Wohnnutzungen keine Erweiterungsmöglichkeiten bestanden.

Mit Genehmigung vom 04.07.2019 wurden die Tierhaltungsanlagen am Standort zu Abstellräumen umgewidmet und die Tierhaltung damit innerhalb des jetzigen Plangebiets formell aufgegeben. Ein Stall wurde abgerissen. Auch für die nördlich gelegenen Hofstelle, die nicht durch den

Bebauungsplan Nr. 66 gesichert wird, liegt mit Datum vom 10.07.2019 eine genehmigte Nutzungsänderung für zwei ehemalige Ställe zu Abstellräumen vor. Stallanlagen existieren damit innerhalb des Geltungsbereichs heute nicht mehr.

Zwischenzeitig wurde bereits ein Wohngebäude in diesem Bereich errichtet. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 66 getroffene Festsetzung des SO34-A ist damit gegenstandslos geworden. Die Hofstelle bzw. die dortige Tierhaltung ist vollständig in das Sondergebiet SO34-C ausgelagert. Eine Neuansiedlung landwirtschaftlicher Tierhaltung am Standort Rabbenweg wäre aufgrund der schon heute bestehenden Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hofstelle nicht möglich. Ein Erhalt des SO34-A ist daher nicht geboten. Das Sondergebiet wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans St. Hülfe Nr.11 überplant. Auf die Wirksamkeit des gesamten Bebauungsplans Nr. 66 nimmt dies keinen Einfluss. Dieser gilt in seinen übrigen Teilbereichen unbeschränkt weiter.

3 Bestand, Planziele, Abwägung der berührten Belange

Bestand

Die Planung erfasst eine teilweise bebaute Fläche im Ortsteil Sankt Hülfe. Bei der Fläche, die in der Vergangenheit vor allem von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt war, handelt es sich um einen Bereich der sowohl Bebauung (ältere landwirtschaftliche Gebäude sowie einzelne Neubauvorhaben von Einfamilienhäusern) als auch Freiflächen umfasst. Im Süden begrenzt eine Eichenbaumgruppe das Areal. Weitere prägende Grünstrukturen finden sich im Kreuzungsbereich der *Sankt Hülfer Dorfstraße* mit der *Tebenstraße* bzw. *Büngenort* und *Pelsters Weg*.

Planung

Da die landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet aufgegeben und die Tierhaltung eingestellt wurde, bestehen entgegen vorheriger Planungen Entwicklungsmöglichkeiten der gut erschlossenen Fläche für Wohnbauvorhaben. Einzelne Entwicklungen wurden in Form zweier Neubauvorhaben bereits realisiert. Es soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die weitere Entwicklung der Fläche umgebungs- und ortsteilverträglich zu steuern. Dabei sollen insbesondere Aussagen zur städtebaulichen Dichte und Bebaubarkeit der Grundstücke getroffen werden, um die Kleinteiligkeit der dörflichen Lage zu sichern. Zudem ist der dauerhafte Erhalt der ökologisch hochwertigen und gebietsprägenden Grünstrukturen sicherzustellen.

Abb. 5 Parzellierungsvorschlag



Der nebenstehend abgebildete Parzellierungsvorschlag zeigt eine mögliche, zukünftige Aufteilung der Flächen auf. Er ist jedoch nicht Teil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern dient der Einschätzung über die Umsetzbarkeit und zu erwartende Nutzungsdichte im Plangebiet.

Dargestellt sind 23 Baugrundstücke, von denen drei schon heute mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Im Bereich der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen ist eine mögliche Parzellierung nach Abbruch der aus der Nutzung gefallen Strukturen angedeutet.

Berührte Belange

Alle heute im Gebiet bestehenden Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz und müssen in Folge der Planung nicht aufgegeben werden. Die Unterteilung der bislang mit den ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebauten Grundstücke verdeutlicht die Entwicklungsperspektive für das Gebiet. Die Flächen sind in Besitz privater Eigentümer, so dass die Stadt auf diese Bereiche keinen unmittelbaren Einfluss über die zukünftige Aufteilung nehmen kann. Mit dem Parzellierungsvorschlag kann trotzdem verdeutlicht werden, in welcher Weise eine langfristige Entwicklung des Gebiets eintreten kann.

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. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, der 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, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	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, Asylbegehrenden	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Es ist sicherzustellen, dass für die zukünftigen Bewohner*innen und Nutzer*innen des Gebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Immissionen / Lärm

Im Umfeld des Plangebiets ist insbesondere die östlich gelegene Bahntrasse Bremen–Osnabrück als wesentliche Lärmquelle zu benennen. Ebenfalls ist eine landwirtschaftliche Nutzung (Maschinenhalle) innerhalb des Plangebiets darauf zu überprüfen, ob von ihr erhebliche, das Wohnen beeinträchtigende, Emissionen ausgehen. Aus schalltechnischer Sicht werden die Lärmquellen verschiedenen Arten von Lärm zugeordnet, die unterschiedlich bewertet werden (Verkehrslärm und gewerblicher Lärm). Die Stadt hat eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen, die die Erheblichkeit des Lärms ermittelt und geeignete Schutzmaßnahmen aufzeigt³.

Verkehrslärm – 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. Der niedrigere Wert gilt dabei für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

3 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Rabbenweg“ in Diepholz; T&T Ingenieure GmbH, 21-101-GBK-02, Stand 04.02.2022

Für die Berechnung der Geräuschimmissionen aus dem Bahnverkehr wurden aktuelle Verkehrszahlen der Deutschen Bahn für den Abschnitt Diepholz herangezogen, die nach Tag- und Nachtfahrten, Zugart und Geschwindigkeit differenziert sind. Der relevante Gleisabschnitt stellt sich als Schwellengleis im Schotterbett dar und weist keine relevanten Bahnübergänge, Kurvenabschnitte oder von Zügen überfahrene Brücken auf. Die bereitgestellten Daten der Bahn sind für das Prognosejahr 2030 angesetzt. Die schalltechnische Untersuchung kommt mit diesen Eingangswerten zu folgenden Ergebnissen:

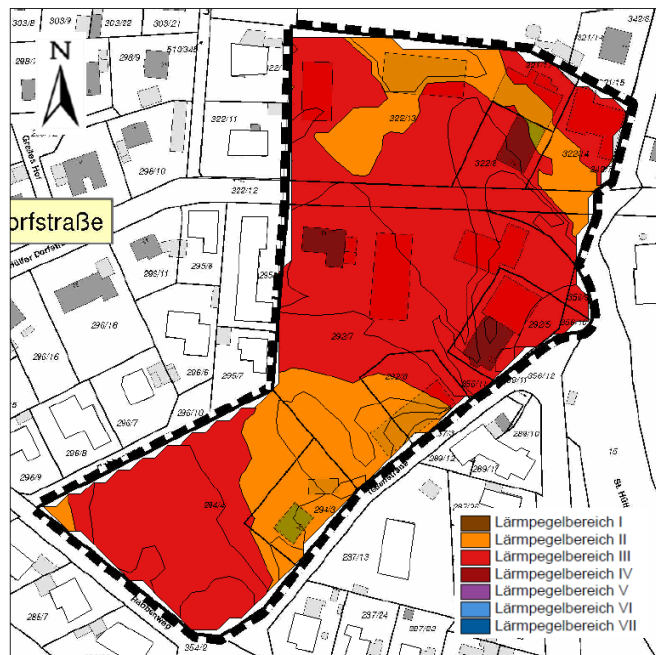
- Im **Tageszeitraum** berechnen sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 1 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV um 3 dB unterschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete wird ab einem Abstand von ca. 10 m zur östlichen Geltungsbereichsgrenze eingehalten. Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung wird im gesamten Plangebiet nicht überschritten.
- Im **Nachtzeitraum** berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 56 dB(A) im östlichen Bereich und 54 dB(A) im westlichen Bereich des Plangebietes. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 11 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 7 dB überschritten. Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung wird im gesamten Plangebiet nicht überschritten.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Dabei ist aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) Vorrang gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster etc.) zu geben. Als aktive Schallschutzmaßnahmen wären z. B. Lärmschutzwände entlang der Bahnstrecke oder Lärmschutzwälle entlang des Plangebiets selbst vorstellbar. Diese Möglichkeiten sind jedoch sowohl aus städtebaulicher Sicht sowie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realisierbar. Eine Verwallung bzw. die Errichtung von Lärmschutzwänden innerhalb des Gebiets steht den Zielen einer kleinteiligen, die umgebende Bebauung fortführenden Gebietsentwicklung entgegen. Maßnahmen entlang der Bahnstrecke wie die Errichtung einer Schallschutzwand müssten auf einer längeren Strecke umgesetzt werden, um für das Plangebiet wirksam zu werden. Dies ist hohem Kosten- und Planungs-/Zeitaufwand verbunden. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen sind für die Entwicklung des Gebiets damit als nicht realisierbar bzw. als unverhältnismäßig zum verfolgten Ziel zu bewerten.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt passive Maßnahmen des Schallschutzes auf, die geeignet sind, erheblichen Beeinträchtigungen vorzubeugen. Hierzu wird zunächst der maßgebliche Außenlärmpegel bestimmt. Im Planfall ist dafür der Nachtwert als relevante Ausgangsgröße heranzuziehen. Da die festgestellten Überschreitungen im Plangebiet nicht übermäßig hoch sind, folgt die Stadt dem Vorschlag der schalltechnischen Untersuchung, im Planfall eine Abstufung in 5 dB-Schritten in Form von Lärmpegelbereichen vorzunehmen. Die Lärmpegelbereiche bestimmen pauschal, welche schallmindernde Leistung die Außenbauteile der neu zu errichtenden bzw. wesentlich geänderten Gebäude aufweisen müssen, um im Inneren einen hinreichenden Schallschutz sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude auf der der Hauptgeräuschquelle abgewandten Gebäudeseite teilweise deutlich geringere Lärmpegelbereiche berechnen, als die schalltechnische Untersuchung mit dem angewandten Rechenmodell aufzeigt. Diese Effekte lassen sich im Vorweg jedoch nicht abschließend berücksichtigen, da die Abschirmungen von der individuellen Planung und Vorhabenumsetzung auf den Grundstücken abhängt, die im Rahmen der Bauleitplanung nicht verbindlich gesteuert wird. Es kann von den Lärmpegelbereichen abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Abb. 7 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche für den Nachtzeitraum



Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Rabbenweg“ in Diepholz; T&H Ingenieure GmbH, 21-101-GBK-02, Stand 04.02.2022

Es zeigt sich, dass im gesamten Plangebiet mindestens ein Schalldämmmaß von 30 dB für die Fassaden einzuhalten ist. Der überwiegende Teil des Gebiets wird dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel bis zu 65 dB, rote Flächen) zugeordnet, für den leicht erhöhte Anforderungen (35 dB Schalldämmmaß) gestellt werden. Die orange dargestellten Flächen sind dem Lärmpegelbereich II zugeordnet.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche wird als Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen.

Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, muss der kontinuierlichen Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Das Ziel sollte sein, zur Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit einem Außengeräuschpegel von mehr als 50 dB(A) nachts zu vermeiden. Sofern eine derartige Wohnungsgrundrissgestaltung nicht möglich ist, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Dies wird mittels textlicher Festsetzung in den Plan übernommen. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf der bahnabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

Hinsichtlich der ebenfalls schutzbedürftigen Außenwohnbereiche kommt die schalltechnische Untersuchung zu der Einschätzung, dass im Plangebiet keine Maßnahmen erforderlich sind. Da diese Bereiche in der Regel nur in den Tageszeiträumen genutzt werden, wird hier der tagsüber ermittelte Beurteilungspegel für die Einschätzung herangezogen. Die Orientierungswerte von 55 dB(A) werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Die hausnahen Außenwohnbereiche können somit beliebig angeordnet werden.

Verkehrslärmfernwirkung – Als weiteren, abwägungsrelevanten Aspekt benennt die schalltechnische Untersuchung potentielle Verkehrslärmfernwirkungen. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung müssen in einem Bebauungsplan bei der Neuplanung einer verkehrserzeugenden Nutzung die Folgen dieser abgeschätzt und Maßnahmen zur Reduzierung der schädlichen Auswirkungen getroffen werden, um dem geforderten Schutzniveau gerecht zu werden, auch wenn die schädlichen Auswirkungen außerhalb des Plangebietes liegen. Es wird ausgeführt, dass es weder gesetzlich noch höchstrichterlich klar definiert ist, ab welcher Höhe der Zusatzverkehre eine solche Betrachtung abwägungsrelevant wird. Ein Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs (17.08.2017, Aktenzeichen 4 C 2760/16.N) gibt jedoch einen Hinweis auf eine Bemessungsgrenze. Hier werden „bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls lediglich [als] eine geringfügige Beeinträchtigung eines Straßenanliegers“ bewertet. Im Planfall ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verkehrszunahme von deutlich mehr als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag kommen wird (vgl. Kapitel 3.10), weshalb von einer Betrachtung der Verkehrslärmfernwirkung abgesehen wird.

Gewerbelärm – Es wurde geprüft, welche gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets bzw. in dessen Umgebung sich erheblich auf die geplanten Wohnnutzungen auswirken können. Dabei wurde lediglich die südlich der *Sankt Hülfer Dorfstraße* gelegene landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebiets als relevante Lärmquelle identifiziert. Auf der im Norden gelegenen Hofstelle finden keine landwirtschaftlichen Nutzungen mehr statt, so dass es hier nicht zu relevanten Emissionen kommt. Die benachbarten Gewerbenutzungen halten nach Einschätzung des Gutachtens ausreichende Abstände ein, um nicht erheblich auf das Gebiet einzuwirken.

Bei der identifizierten Schallquelle handelt es sich um eine Halle zum Unterstellen von Fahrzeugen und Geräten. Sie wurde entsprechend einer Betriebsbeschreibung des Inhabers in die schalltechnische Berechnung eingestellt. Nutzungen finden ausschließlich in den Tageszeiträumen statt. Es zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag an allen umliegenden Baugrenzen eingehalten werden. Lediglich im Bereich unmittelbar südlich der Halle sind Überschreitungen festzustellen. Schon heute befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem Überschreitungsbereich ein Wohnbaugrundstück (*Tebenstraße 12*), das jedoch trotzdem vollständig außerhalb des Überschreitungsbereichs liegt. Alle zukünftig festgesetzten Baugrenzen halten solche Abstände zu der Lärmquelle ein, dass an ihnen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Es treten somit keine Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm im Plangebiet auf.

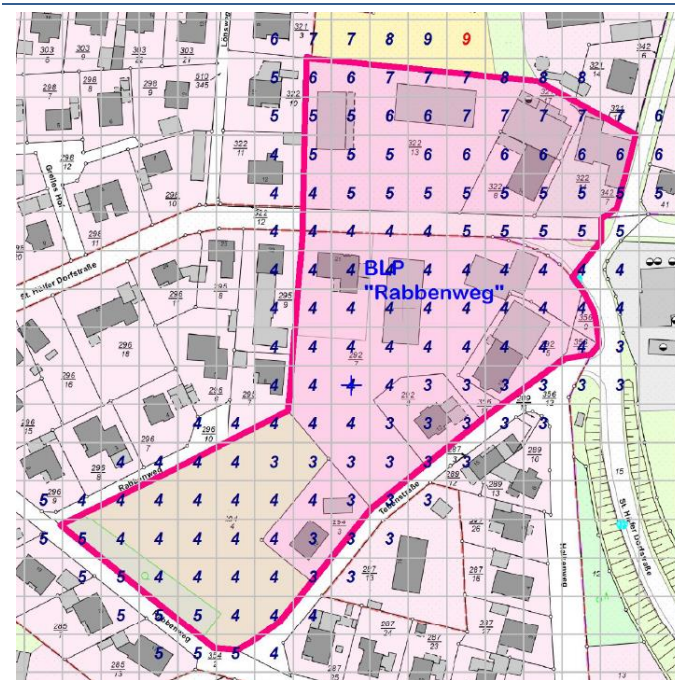
Der heutige Hallenstandort wird im Zuge der Planung selbst als allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Langfristig ist damit eine Aufgabe der Nutzung an diesem Standort anzunehmen. Bei einer Überformung des Grundstücks wären nur noch das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Die bestehende Halle genießt Bestandsschutz. Die teilweise ermittelte Überschreitung der Richtwerte für Wohnlage beschränkt sich auf zukünftig nicht überbaubare Bereiche der neuen Wohngebiete, so dass der Schutz aller neuen Gebäude sichergestellt ist. Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes vor Gewerbelärm jederzeit gewährleistet.

Immissionen / Gerüche

Das Plangebiet liegt im landwirtschaftlich geprägten Ortsteil Sankt Hülfe. Im Umfeld befinden sich mehrere aktive, landwirtschaftliche Nutzungen. Die Stadt hat ein Immissionsschutzgutachten⁴ zur Bewertung der derzeitigen Immissionssituation auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen erstellen lassen. Anhand von Betriebsdaten und einer Vor-Ort-Überprüfung der bestehenden Nutzungen wird rechnerisch ermittelt, mit welchen Geruchsemissionen innerhalb des Plangebiets zu rechnen ist. Wesentliche Emittenten liegen dabei nördlich des Plangebiets (Rinderhaltung). Unmittelbar südlich grenzt eine Hobby-Pferdehaltung an, östlich und westlich liegen, jedoch mit leicht erhöhtem Abstand, weitere Betriebe (Rinder- und Pferdehaltung).

4 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Bremervörde: Immissionsschutzgutachten zur Bauleitplanung Nr. 11 Sankt Hülfe „Rabbenweg“ im Stadtgebiet von Diepholz, Ortsteil St. Hülfe, Bremervörde, 21.09.2021

Abb. 8 Darstellung der Geruchsimmissionen, Rastergröße 16x16 m (Ausschnitt)



Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Bremervörde: Immissionschutzgutachten zur Bauleitplanung Nr. 11 Sankt Hülfe „Rabbenweg“

Das Immissionsgutachten benennt, für das Plangebiet im Höchstwert Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 8 % der Jahresstunden im Untersuchungsraum. Die Kantenlänge des Beurteilungsrasters ist mit 16x16m angesetzt.

Der höchste Wert wird an der nördlichen Grenze des Plangebiets prognostiziert. Im mittleren Bereich sinken die Werte bis auf 3% der Jahresstunden ab, am südlichen Gebietsrand ist eine leichte Erhöhung auf bis zu 5% benannt.

Der Grenzwert von 10 % für allgemeine Wohngebiete wird im gesamten Plangebiet eingehalten, so dass landwirtschaftliche Gerüche dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

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

Die Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen steigt in Diepholz seit mehreren Jahren dauerhaft und überschreitet dabei auch die noch vor einigen Jahren prognostizierten Entwicklungen. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Die Einwohnerzahl der Stadt nahm seit dem Jahr 2010 konstant zu, ebenso die Zahl der in der Stadt Beschäftigten. Zwar wurden in den vergangenen Jahren immer wieder Flächen im Bestand für die Wohnbebauung aktiviert und auch größere Wohngebiete ausgewiesen, die Nachfrage liegt jedoch weiterhin über dem Angebot. Auch aus den umliegenden Städten und Gemeinden ist ein hoher Nachfragedruck bekannt, der zum Teil zu deutlichen Steigerungen der Grundstückspreise führte, so dass zur innerstädtischen Nachfrage auch externe Interessenten Zugang zum Wohnungsmarkt suchen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt, um das Areal für Wohnnutzungen zu erschließen. Mit der getroffenen Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) ist fast ausschließlich mit dem Entstehen von Wohnbebauung zu rechnen. Die direkte Umgebung ist bereits heute wohnbaulich geprägt. Emissionsintensive landwirtschaftliche Nutzungen konzentrieren sich auf die nördlich und östlich des Gebiets gelegenen Bereiche und sind nicht mehr in direkter Nachbarschaft zu den Wohnlagen üblich. Lediglich eine Fahrzeughalle liegt noch innerhalb des Geltungsbereichs, wirkt sich aber nicht störend auf die geplanten Wohnnutzungen aus (siehe Kapitel 3.1).

Die Planung schafft Bauflächen für eine ortsteiltypische Nachverdichtung in Form von Einfamilienhäusern. Damit kann Wohnraum für ein breites Nutzerspektrum geschaffen werden, den Erfahrungen anderer Gebiete nach insbesondere für Familien. Spezifische Vorhaben oder die Ausweisung von exklusiven Flächen für einzelne Nutzergruppen (Altenwohnen, geförderter Wohnungsbau, o. ä.) werden mit der Planänderung nicht vorbereitet.

Das Plangebiet ist zu Teilen im Eigentum einer städtischen Gesellschaft, zu Teilen in individuellem Privateigentum. Für die Flächen der städtischen Gesellschaft ist eine schnelle Entwicklung anzunehmen. In den übrigen Bereichen kann davon ausgegangen werden, dass ebenfalls eine zeitnahe Entwicklung erfolgt, worauf die Stadt jedoch keinerlei Einflussmöglichkeiten hat. Nutzungen wie die noch im Gebiet bestehende Fahrzeughalle genießen Bestandsschutz und können bei Bedarf weitergeführt werden. Auch die zum Teil mit den neuen Baugrenzen überplanten Gebäude(teile) können in ihrer heutigen Form bestehen bleiben, oder zugunsten neuer Vorhaben aufgegeben und im Rahmen des neuen Planungsrechts ersetzt werden.

Die Planänderung trägt dazu bei, den aktuell von einem deutlichen Nachfrageüberhang gekennzeichneten städtischen Wohnungsmarkt zu entspannen. Je nach interner Parzellierung können voraussichtlich bis 23 Grundstücke entstehen. Die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden berücksichtigt.

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

Im Ortsteil Sankt Hülfe, wie auch weiteren Stadtgebiet von Diepholz, bestehen vielfältige soziale und kulturelle Angebote. Zwei Kindertageseinrichtungen sowie eine Grundschule sind innerhalb des Ortsteils angesiedelt. Auch Sportangebote sind mit der Reit- und Tennisanlage *Am Turnierplatz* sowie dem Turn- und Sportverein Sankt Hülfe-Heede vor Ort gegeben. Weiterführende Schulen und Bildungsangebote, medizinische Einrichtungen, Altenpflegeeinrichtungen, kulturelle und soziale Angebote finden sich innerhalb des Stadtgebiets.

Durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten mit voraussichtlich bis zu 23 Baugrundstücken (rd. 22.400 m²) ist nicht von einem Bevölkerungszuwachs auszugehen, der zu grundsätzlich neuen Anforderungen hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse führt (siehe hierzu auch Kapitel 3.10 / Verkehrsvorausberechnung). Bei den innerhalb des Ortsteils und dem Stadtgebiet vorhandenen Einrichtungen kann von ausreichenden Kapazitäten ausgegangen werden. Die Auslastung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen wird laufend geprüft, ggf. werden Anpassungen und Erweiterungen vorgenommen. Besondere Abwägungserfordernisse bezogen auf soziale und kulturelle Bedürfnisse ergeben sich im Planfall nicht.

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

Der im nordöstlichen Diepholzer Stadtgebiet gelegene Ortsteil Sankt Hülfe, insbesondere die östlich der Bremer Straße gelegenen Bereiche, sind traditionell von einem hohen Anteil landwirtschaftlicher Nutzungen geprägt. Hofstellen liegen in direkter Nachbarschaft zu wohnbaulichen Nutzungen. Die Baustile sind im Regelfall eher tradiert, mit einer deutlichen Mehrheit von Einfamilienhäusern mit geneigten Dächern. Bedingt durch den Strukturwandel der Landwirtschaft nahm die Bedeutung der innerörtlichen landwirtschaftlichen Hofstellen in den vergangenen Jahren kontinuierlich ab. Für einen wirtschaftlichen Betrieb sind heute regelmäßig größere, im Außenbereich gelegene Höfe erforderlich, die zumeist durch ihr Emissionsverhalten nicht in direkter Nachbarschaft zu Wohnlagen betrieben werden können. Kleinere Hofstellen werden zwar mitunter noch als Nebenerwerbsbetriebe weitergeführt, sind aber oft in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Auch die gänzliche Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen und die Umwandlung der Hofstellen in Wohn- oder Gewerbenutzungen ist als weit verbreiteter Trend zu erkennen und prägt auch das Plangebiet sowie das Umfeld.

Die Stadt Diepholz hat zur Steuerung der Entwicklungsmöglichkeiten der tierhaltenden, landwirtschaftlichen Hofstellen den Bebauungsplan Nr. 66 aufgestellt (siehe Kapitel 2). Dieser weist im Plangebiet einen Teilbereich als Sonstiges Sondergebiet für die Tierhaltung aus. Es handelt sich um eine Hofanlage, die bis vor wenigen Jahren noch als tierhaltender Betrieb geführt wurde. Inzwischen wurde diese Nutzung am Standort jedoch formell aufgegeben. Für die Stallanlagen wurde eine Umnutzung beantragt, so dass keine Wiederaufnahme der Tierhaltung an diesem

Standort möglich ist. Nur im Umfeld, jedoch verstärkt weiter am Ortsrand gelegen, bestehen weiterhin kleinere und größere Betriebe, die auch durch typische Baukörper und Nutzungen (Tierhaltung) den Ortsteil prägen. Parallel zum Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzungen innerhalb der Ortsteillagen verzeichnet die Stadt Diepholz eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtgebiet. Auch innerhalb des Plangebiets entstanden dabei in jüngerer Vergangenheit zwei neue Wohngebäude. Trotz mehrerer, größerer Plangebiete in den vergangenen Jahren verbleibt ein deutlicher Nachfrageüberhang im ganzen Stadtgebiet. Die Stadt ist bemüht, weitere Wohnbaupotentiale im Bestand zu aktivieren. Die Entwicklungen sollen dabei gebiets- und umgebungsverträglich entwickelt werden, um der Ausbildung unpassender, übermäßig großer Gebäude oder unpassend hoher baulicher Dichte vorzubeugen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans trägt die Stadt dafür Sorge, dass die zukünftige Entwicklung der ehemaligen Hofstellen und verbleibenden Freiflächen nachbarschaftsverträglich erfolgt. Aus Sicht des Emissionsschutzes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten (siehe Kapitel 3.1). Die im Umfeld weiter aktiven landwirtschaftlichen Betriebe lösen keine Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen aus, es kommt auch nicht zu Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe (siehe Kapitel 3.10). Es werden Festsetzungen zur baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke und den zulässigen Gebäudetypen getroffen. Ziel ist, kleinteilige Wohnbauvorhaben zu ermöglichen, die den dörflich geprägten Bestandsstrukturen entsprechen und diese ergänzen. Es soll hingegen keine untypischen Vorhaben, wie etwa größere Wohnkomplexe oder Doppel- und Reihenhäuseranlagen, zulässig werden. Insgesamt soll die Planung eine Weiterentwicklung des Ortsteils mit einem größeren Fokus auf das Wohnen ermöglichen, dabei aber weiterhin erkennbar kleinteilig und dörflich gestaltet bleiben. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sind berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Baukultur, Ortsbild

Es ist Ziel der Stadt, den eher kleinteiligen und dörflich geprägten Charakter der Ortsteillage nicht zu überformen, sondern diesen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und in Hinblick auf die zulässige Bauweise in den Plan aufzunehmen. Es werden daher Festsetzungen vorgesehen, um dem Entstehen übermäßig großer Baukörper und Gebäudetypen vorzubeugen. So werden nur Einzelhäuser zugelassen, deren Traufhöhe 4,5 m und deren Firsthöhe 9,5 m nicht übersteigen darf. Pro Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Örtliche Bauvorschriften bestimmen, dass Dächer ausschließlich als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 30° angelegt werden dürfen und zudem mit Ziegeln oder Dachsteinen in rot bis rotbraun oder grau auszuführen sind. Fassaden dürfen in Ziegeln oder Putz ausgeführt werden, wobei untergeordnete Gliederungen mit anderen Baustoffen zulässig sind.

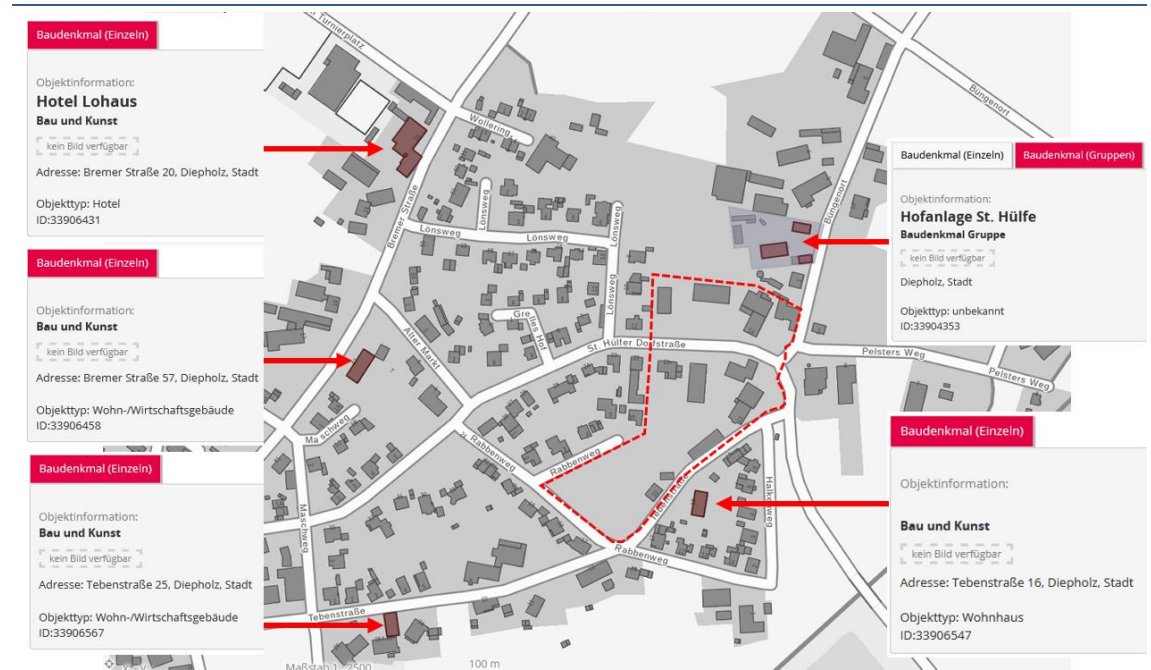
Die Vorgaben orientieren sich an den bestehenden Gebäuden im Umfeld. Die den Ortsteil prägenden Strukturen sind bei allen zukünftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen, so dass eine einheitliche Weiterentwicklung gesichert ist. Für bereits errichtete Gebäude, die von diesen Vorgaben abweichen, gilt Bestandsschutz. Es ist jedoch dafür Sorge getragen, dass die weitere Bebauung des Areals entsprechend der benannten Gestaltungsprinzipien ausgeführt wird.

Neben den Festsetzungen und Bauvorschriften werden prägende Baumbestände dauerhaft im Plan gesichert. Entlang des *Rabbenwegs*, an der südlichen Plangebietsgrenze, wird eine Eichenbaumreihe als öffentliche Grünfläche gesichert. Hier wurden in der Vergangenheit schon einzelne Bäume entfernt. Mit der Aufnahme in den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass dieser prägende Bestand erhalten bleibt. Zwei weitere Einzelbäume, denen aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage (nördlicher Gebietsrand sowie im Kreuzungsbereich der *Sankt Hülfer Dorfstraße* und der *Tebenstraße*) eine ortsbildprägende Bedeutung zukommt, sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten.

Baudenkmal- schutz

Im Ortsteil Sankt Hülfe sind mehrere Baudenkmäler verzeichnet. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt kein Denkmalstandort, sowohl im Norden als auch im Südosten befinden sich jedoch Denkmäler in unmittelbarer Nachbarschaft.

Abb. 9 Baudenkmäler im Ortsteil Sankt Hülfe



Nördlich des Geltungsbereichs, *Büngenort 2*, liegt die Hofanlage Sankt Hülfe. Es handelt sich um eine Gruppe baulicher Anlagen, die gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG geschützt ist. Die Gruppe datiert auf das Jahr 1751 und umfasst ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude, zwei Nebengebäude sowie einige zugehörige Eichen. Sie ist von geschichtlicher und wissenschaftlicher Bedeutung. Südwestlich des Plangebiets, *Tebenstraße 16*, liegt ein Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG. Es handelt sich um ein Wohnhaus.

Die getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften stellen sicher, dass es im Plangebiet nicht zu Entwicklungen kommt, die sich durch ihre Größe oder Gestaltung negativ auf die Denkmäler auswirken. Mit den Vorgaben zur Schaffung eher tradierter Dachlandschaften, der Begrenzung der Gebäudegrößen und Bauhöhen ist sichergestellt, dass die Neubauten sich den Bestandsstrukturen angleichen und den Denkmälern unterordnen, so dass die Belange des Denkmalschutzes gewahrt sind. Ebenfalls werden gebietsprägende Baumbestände (Eichen) erhalten.

Die weiteren Baudenkmäler im Umfeld sind an der *Bremer Straße* (Nr. 20 – Hotel; Nr. 57 – Wohnhaus; beides Einzeldenkmale gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) sowie an der *Tebenstraße 25* (Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) gelegen. Sie weisen eine größere Entfernung zum Plangebiet auf und werden in Folge der Planung eines Wohngebiets mit vorwiegend kleinteiliger Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet einschließlich weiter Teile der Umgebung sind als Suchräume für schutzwürdige Böden – Plaggenesch (Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung) dargestellt. Die anthropogen geschaffenen Böden können aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte regelmäßig archäologische Funde hervorbringen. Bei einer Überplanung, die im Plangebiet eine weitgehende Überformung dieses Bodentyps erwarten lässt, ist daher auszuschließen, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen möglicher Fundstellen kommt. Die Stadt hat aus diesem Grund für die bislang unbebauten Teilflächen im südlichen Plangebiet eine Prospektion vornehmen lassen. Der Abschlussbericht der Maßnahme liegt vor⁵.

Archäologischer Denkmalschutz

In dem vor Ort erstellten Bodenprofil konnte Plaggenesch als Bodentyp bestätigt werden. Es wurden drei Suchgräben mit einem Bagger mit zahnloser Schaufel angelegt. Dabei wurden insgesamt etwa 740 m² untersucht. Es wurden keine Befunde als archäologisch relevant angesprochen. Die nördlich des Untersuchungsraums gelegenen Bereiche befinden sich in langjähriger, baulicher Nutzung. Auch die Freiflächen weisen zum überwiegenden Teil bodenverändernde Eingriffe wie Pflasterung, Nutzung als Hausgärten usw. auf. Eine Untersuchung der Untergrundverhältnisse des Plangebiets⁶ zeigt auf, dass die Grundstücke im Umfeld der bestehenden Bebauung zum Teil deutliche Auffüllungen aufweisen. Der ggf. hier vormals ebenfalls vorhandene Plaggenesch-Aufbau sowie die darunter anstehenden natürlichen Bodenstrukturen sind damit deutlich überformt, so dass keine archäologischen Funde zu erwarten sind. Trotz dieser Ergebnisse sind Zufallsfunde im Gebiet nie vollständig auszuschließen. Bei allen Bodenarbeiten und Bauvorhaben 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) immer meldepflichtig. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen und ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist damit hinreichend sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt werden. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

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

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplans wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von der Aufstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, die Schutzgüter sowie Natur und Landschaft werden nachfolgend dargelegt und abgewogen.

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

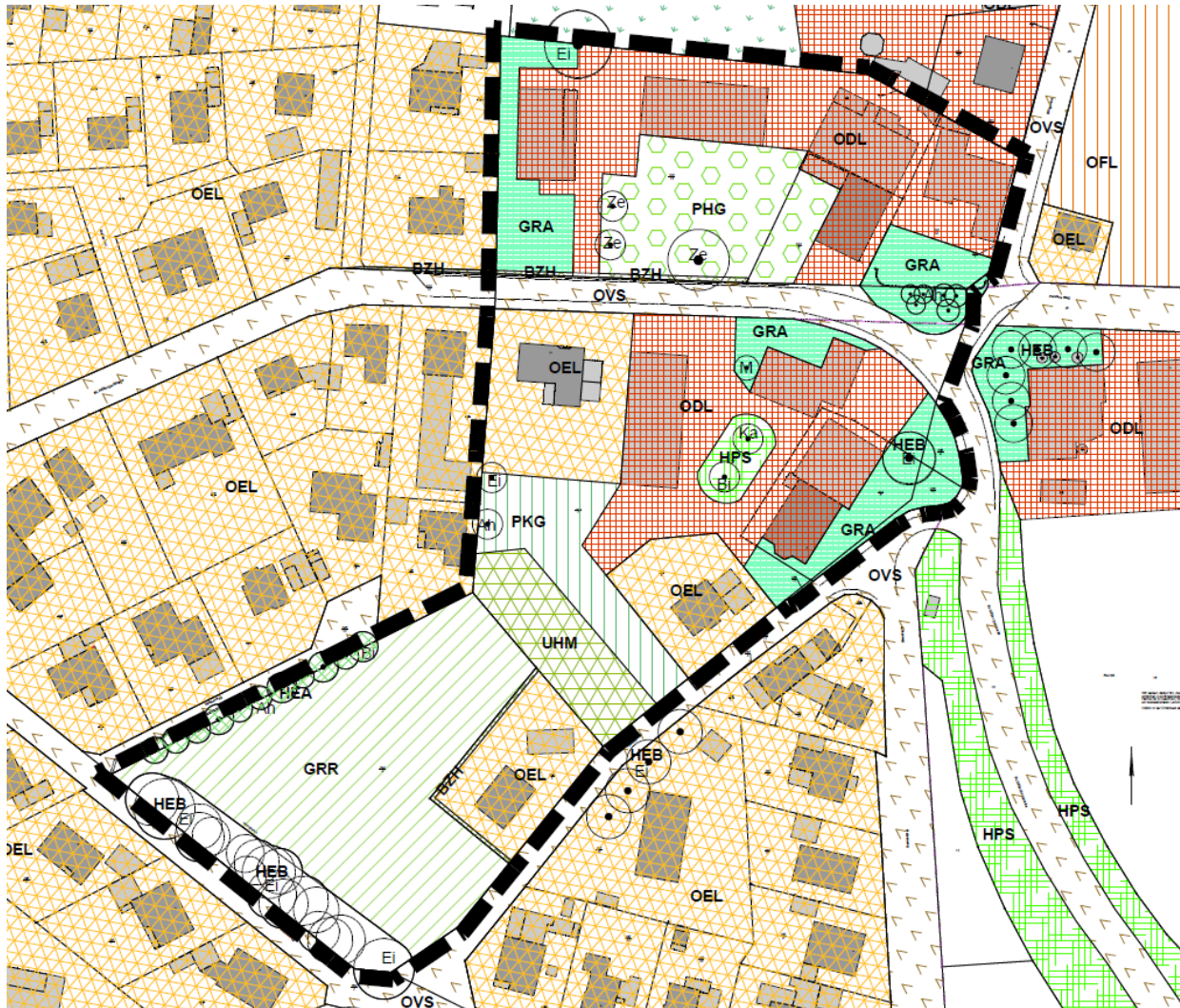
Schutzgut Pflanzen

Die örtlichen Biotoptypen wurden bei zwei Begehungen vor Ort fachkundig in einer Biotoptypenkartierung erhoben (Begehungen am 31.03. und am 18.05.2021). Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels 2020).

An der südlichen Grenze des Plangebiets, angrenzend an den *Rabbenweg*, besteht eine Eichen-Altbaumreihe. Die Bäume weisen ein hohes Alter und Stammdurchmesser von ca. 0,8–1,0 m auf. Ihnen kommt eine ortsbildprägende Bedeutung zu. Im westlichen Teilbereich zeigt sich, dass einige Bäume in jüngerer Vergangenheit gerodet wurden. Im Kreuzungsbereich *Sankt Hülfe Dorfstraße / Tebenstraße* steht ein weiterer, prägender Eichenaltbaum. Innerhalb des dortigen Grundstücks steht ein markanter Eichenbaum, der mit seinem breit ausladendem Kronenbereich dazu beiträgt, das Orts- und Straßenbild zwischen den Gehöften zu bestimmen. Ein weiterer Eichenaltbaum findet sich an der nördlichen Plangebietsgrenze mit einem Durchmesser von ca. 1,0–1,2 m, der aufgrund seiner Größe und Ausprägung ebenfalls für das Ortsbild bestimmend ist. Diesen Bäumen kommt eine hohe Bedeutung aus naturschutzfachlicher Sicht zu. Sie werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche (südliche Eichenreihe) bzw. als Einzelbäume zum Erhalt aufgenommen und sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die prägende Eichenbaumreihe verbleibt dauerhaft bei der öffentlichen Hand und wird im Zuge der üblichen

Bewirtschaftungsmaßnahmen gepflegt und erhalten. Bei Abgang der Einzelbäume auf den Privatgrundstücken sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern artgleiche Nachpflanzungen vorzunehmen. Ziel der Stadt ist es, die Baumbestände zu erhalten und ihre Funktionen für den Ortsteil langfristig zu sichern. Die festgesetzten Baugrenzen halten ausreichende Abstände ein, um ein zu dichtes Heranrücken neuer Bebauung an die Bäume zu verhindern.

Abb. 10 Biotoptypenkartierung des Plangebiets



2 	GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE 2.16.3 Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)		12.4.1 Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)
9 	GRÜNLAND 9.8 Sonstige Weidefläche (GW)		12.4.2 Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)
10 	TROCKENE BIS FEUCHTE STAUDEN- UND RUDERALFLUREN 10.4.2 Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)		12.6.3 Hausgarten mit Großbäumen (PHG)
12 	GRÜNLAND 12.1.1 Artenreicher Scherrasen (GRR)		12.7.3 Grabeland (PKG)
	12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)	13 	GEBÄUDE, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN 13.1.1 Straße (OVS)
	12.2.3 Zierhecke (BZH)		13.2.1 Lagerplatz von Baustoffen und sonstigen Produkten, Silage (OFL)
			13.7.2 Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)
			13.8.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)
			Geltungsbereich

Im Kreuzungsbereich der *Sankt Hülfer Dorfstraße* und der Straße *Büngenort* stehen auf einer Grünfläche im Straßenraum mehrere Ahornbäume, die zwar kleiner als die zuvor benannten Eichen sind, aber den Kreuzungsbereich prägen. Der Bereich wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bäume bleiben so auch zukünftig auf Flächen der öffentlichen Hand bestehen und sind gesichert. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze, an dem vom Rabbenweg abgehenden Wendehammer, befindet sich im Grenzbereich mit dem Plangebiet eine Baumreihe von jüngeren Ahornbäumen mit einem Durchmesser von 15-20 cm. Die Bäume liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Die Stadt strebt den Erhalt der Bäume an, es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass zur Herstellung von Zufahrten zu den geplanten Grundstücken die Entnahme einzelner Bäume erforderlich wird. In diesem Fall wird das Ersatzerfordernis auf Ebene des Vorhabens bewertet und ggf. Nachpflanzungen vorgenommen.

Andere, innergebietsliche Strukturen können in Folge der Planung überformt werden. Dabei handelt es sich jedoch im Gegensatz zu den zuvor benannten Strukturen aus Sicht des Schutzgutes Pflanzen nicht um Bestände mit herausragender Bedeutung.

Nördlich der *Sankt Hülfer Dorfstraße* besteht ein Hausgarten mit Großbäumen (mehrere Blauzedern). Dieser Bereich wird als allgemeines Wohngebiet überplant und zu großen Teilen von Baugrenzen erfasst. Es ist von der Überformung des Areals und damit der Entfernung der hier bestehenden Strukturen auszugehen. Auch südlich der *Sankt Hülfer Dorfstraße* finden sich in den rückwärtigen Hausgärten einzelne Gehölzbestände (sonstiger standortgerechter Gehölzbestand, u. a. ein Kastanienbaum mit umliegenden Sträuchern sowie ein kleinerer Ahorn- und Eichenbaum als Einzelbäume). Sie stehen außerhalb der zukünftig festgesetzten Baugrenzen und damit in einem Bereich, der bei einer zukünftigen Entwicklung als Hausgarten herzustellen ist. Der Erhalt dieser Strukturen ist damit nicht ausgeschlossen. Sie werden aufgrund ihrer Lage innerhalb des Gebiets aber nicht als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt, da sie in diesen rückwärtigen Bereichen nicht gebietsprägend sind und eine Entfernung unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Anforderungen nicht prinzipiell ausgeschlossen werden soll, wenn z. B. andere Nutzungsabsichten für die Gartenbereiche bestehen.

Größere Teile des nördlichen Plangebiets, beidseitig der *Sankt Hülfer Dorfstraße*, im Umfeld um die Wohnbebauung, stellen sich als Hausgartenbereiche in Form von Rasenflächen dar und weisen eine intensive Pflege auf. Ihnen kommt damit nur eine durchschnittliche ökologische Bedeutung zu. Auch das südliche, unbebaute Plangebiet ist als Scherrasenfläche bewirtschaftet und damit vergleichsweise strukturarm. Eine mittig im Plangebiet gelegene Fläche hat sich zum Zeitpunkt der Erfassung als halbruderaler Gras- und Krautflur und als Bereich mit temporärer Oberbodenlagerung dargestellt, die dort vermutlich in Folge von Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen auf Teilen der ehemals landwirtschaftlichen Fläche entstanden sind. Eine weitere Teilfläche stellte sich als Grabeland, vermutlich als Teil eines Hausgartens (Gemüsegarten) dar. Für diese Bereiche ist auch ohne Planung eine weitere Überformung und Bewirtschaftung wahrscheinlich, so dass auch hier nur durchschnittliche Wertigkeiten vorliegen.

Mit der Aufnahme der gebietsprägenden Altbaumbestände und der Sicherung von Grünflächen an der *Sankt Hülfer Dorfstraße* werden aus Sicht des Schutzgutes Pflanzen wesentliche Bestände dauerhaft geschützt. Mittels textlicher Festsetzung wird sichergestellt, dass alle innerhalb privater Flächen gelegenen Strukturen dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen sind. Innerhalb öffentlicher Flächen wird die Stadt dies selbst im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sicherstellen.

Über die Ausweisung einer GRZ von 0,3 (mit einer Überschreitung bis auf maximal 0,4) wird in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften sichergestellt, dass weite Teile der Baugebiete als unversiegelte Grünbereiche erhalten bleiben bzw. herzustellen sind. Auf allen Grundstücken, die heute zum Erhalt festgesetzten Baumbestand aufweisen, ist mindestens ein neuer, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Grundstückseinfriedungen dürfen ausschließlich als lebende Hecken (ergänzt durch Zäune) ausgeführt werden. Garagen und Carports mit Flachdächern sind begrünt anzulegen. Damit trifft die Stadt ein breites Spektrum an Festsetzungen, das zum Schutz heute bestehender Grünstrukturen beiträgt und die eine weitere Gebietsdurchgrünung sicherstellen. In der Gesamtschau der Maßnahmen kommt die Stadt daher zu der Abwägung, dass die verbleibenden, ermöglichten Eingriffe in die bestehenden Grünstrukturen (Hausgärten, z. T. mit Gehölzbeständen)

hinter dem Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums zurückgestellt werden. Es sind Maßnahmen zum Schutz und zur weiteren Entwicklung des Schutzgutes Pflanzen vorgesehen, die eine Durchgrünung des Ortsteils sicherstellen.

Die Belange des Artenschutzes sind bei allen Gehölzentfernungen zu berücksichtigen (siehe nachfolgender Absatz zum Artenschutz).

Schutzgut Tiere

Während der vorgenommenen Gebietsbegehungen wurde auch eine Erhebung möglicher Brutstätten sowie innerhalb des Plangebiets vorkommender Vogelarten vorgenommen. Für Amphibienvorkommen wurden keine geeigneten Habitate erkannt. Hinsichtlich möglicher Fledermausvorkommen wurden eigenständige Untersuchungen des Plangebiets vorgenommen.

Vögel / Avifauna – Während der zweimaligen Geländebegehung konnten keine Brutstätten innerhalb der Plangebietes nachgewiesen werden. Zahlreiche siedlungstolerante Gartenvögel wurden innerhalb der unbebauten Freiflächen, an Gebäuden und Altbäumen beobachtet. An und innerhalb der leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäude wurden keine Vogelarten beobachtet. Als Hauptkennarten traten Heckenbewohner wie Meisenarten, Buchfink, Amsel, Rotkehlchen, Fitis, Zilpzalp, Kleiber, Haussperling und Zaunkönig auf. Ringeltauben, Dohlen, Rabenkrähen und Elster traten gelegentlich unter den Ubiquisten auf.

Der Star, der lt. Roter Liste als gefährdet (Gefährdungsstufe: 3) eingestuft wird, trat mit 5–10 Individuen auf. Die Freiflächen zwischen den Gehöften und der Altbaubestand dienen vielen Tierarten auch im besiedelten Raum als Brut-, Nahrungs- und Unterschlupfraum. Für viele Höhlen- als auch Heckenbrüter weisen Altbäume ein hohes Nistpotenzial auf. Die wertgebende Struktur ist der große Altbaubestand im Plangebiet. Ehemalige Niststandorte und vereinzelte Baumhöhlen innerhalb der vorhandenen, beschriebenen Altbäume (HBE) wurden nicht besetzt. Insgesamt ist aufgrund der festgestellten Arten und Strukturen von einer geringen bis mittleren Bedeutung des Plangebiets als Brutvogellebensraum auszugehen.

Vogelarten, insbesondere der weit verbreiteten, ungefährdeten Arten sind bei ihrer Brutplatzwahl flexibel und passen ihren Brutplatz an das jeweilige Habitatangebot an. Auch im Siedlungsrandbereichen kann davon ausgegangen werden, dass die umliegenden Habitatstrukturen die ökologischen Funktionen für die betroffenen lokalen Populationen der Avifauna weiterhin erfüllen können.

Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wird auf den nachfolgenden, eigenständigen Absatz verwiesen.

Fledermäuse – Es wurde eine fachkundige Erfassung der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse durchgeführt⁷. Dabei wurden sowohl die im Gebiet bestehenden Bäume auf Baumhöhlen untersucht und mögliche Quartiere kartiert, als auch eine nächtliche Begehung am 01.06.2021 bei geeigneten Witterungsbedingungen durchgeführt. Mittels eines mobilen Detektors sowie mehreren Horchboxen wurden die Fledermausaktivitäten im Gebiet erfasst.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen: Die Baumuntersuchungen ergaben potentielle Quartiermöglichkeiten, aber keine Nachweise auf existierende Fledermausquartiere. Frei zugängliche Stallgebäude der beiden nördlichen Hofanlagen waren ohne Befund. Verschlussene Bereiche wie Dachböden von Wohngebäude und Dielen sind nicht überprüft worden. Das vorgefundene Artenspektrum umfasst vier Arten. Die meisten Rufnachweise waren auf die Breitflügelfledermaus zurückzuführen. Zu den präsenten Arten zählen auch der Große Abendsegler und die Zwergflügelfledermaus. Artenschutzrechtlich gehören diese heimischen Fledermausarten zu den streng geschützten Arten. Neben dem Tötungsverbot ist es unzulässig, die Lebensstätten und Biotope dieser Arten zu zerstören.

Die Arten jagten vor allem im Umfeld der nördlichen Hofanlage und entlang des Altbaubestandes am Rabbenweg. Weniger Kontakte ergaben sich im zentralen Bereich der brachliegenden Grünfläche. Grundsätzlich nutzen die Fledermäuse bevorzugt lineare Strukturen an Gehölzen.

7 Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 11 „Rabbenweg“ – Erfassung von Fledermäusen in Sankt Hülfe, Stadt Diepholz 2021, Dipl. Biol. Jürgen Steuer, August 2021

Die Altbäume im südlichen Plangebiet werden durch eine Aufnahme in den Bebauungsplan dauerhaft geschützt, so dass hier keine Beeinträchtigungen entstehen. Der nördliche Hausgarten hingegen wird überplant, was eine Minderung des Jagdhabitats auslöst. Die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen tragen dazu bei, die negativen Auswirkungen auf die Jagdhabitats der Fledermäuse zu mindern. Die festgesetzten Baugrenzen sind so ausgewiesen, dass sowohl im nördlichen als auch im südlichen Plangebiet zentrale, aneinandergrenzende Gartenbereiche der Baugrundstücke entstehen. Diese sind, gemäß textlicher Festsetzungen, jeweils mit einem Laubbaum zu bepflanzen. Per örtlicher Bauvorschrift wird zudem ausdrücklich bestimmt, dass unbebaute Areale der Grundstücke zu begrünen und nicht beispielsweise als Schottergärten anzulegen sind. Damit wird sichergestellt, dass zukünftig im Falle einer Bebauung mindestens eine anteilige Grundstückebegrünung erhalten bleibt bzw. neu angelegt wird. Die Ausbildung einer zusammenhängenden, begrünten Gartenzone ist für Fledermäuse als positiv zu bewerten, da diese lineare Strukturen für die Jagd bevorzugen. Es entstehen damit neue Räume, die sich mittelfristig vergleichbar zum überplanten Hausgartenareal im Norden entwickeln werden. So kann der Eingriff in die Nahrungshabitats innerhalb des Plangebiets gemindert werden. Im Umfeld verbleiben zudem weitere, vergleichbare Strukturen, so dass davon auszugehen ist, dass der Wegfall der Hausgartenfläche kompensiert werden kann.

Amphibien – Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine offenen Gewässer oder sonstigen Strukturen, die Habitats für Amphibien darstellen.

Artenschutz

Durch die Planung dürfen die Verbotstatbestände (Tötungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht berührt werden.

Bei Umsetzung der Planung können insbesondere bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen und temporäre Störungen auftreten, die geeignet sein können, Verbotstatbestände zu erfüllen. Auch ggf. erforderliche Schnitt- und Beseitigungsmaßnahmen Baum- und Gehölzstrukturen oder der Abbruch von Gebäuden können sich hier negativ auswirken. Mittels geeigneter Maßnahmen lassen sich die Verbotstatbestände jedoch vermeiden. Welche Maßnahmen erforderlich und geeignet sind, ist immer vorhabenbezogen zu ermitteln. Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes müssen zwingend beachtet werden.

- Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG);

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nummer 1 liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG).

Zur Vermeidung des Tötungsverbots nach § 44 (1) BNatSchG hat die Baufeldfreimachung entsprechend der Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit- und Aufzuchtzeit vom 01.03. bis zum 30.09. stattzufinden. Unmittelbar vor nicht vermeidbaren Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für Höhlen bewohnende Vogelarten sowie auf etwaige Fledermausvorkommen hin zu überprüfen. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind vorhabenbezogene weitere geeignete Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, um Verstöße gegen das Tötungsgebot auszuschließen.

- Es ist verboten, ... wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG);

Es liegt kein Verstoß gegen das Störungsverbot vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert oder wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist (§ 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Die angetroffenen Vogelarten gehören zu den häufigsten Brutvogelarten der Siedlungslandschaft und besitzen nur geringe Ansprüche an die Ausprägung ihres Lebensraums. Mit Ausnahme des Stars, der als gefährdet eingestuft ist, sowie des Haussperlings (Vorwarnliste), fehlen gefährdete Arten des besiedelten Raumes. Bei allen angetroffenen Arten ist davon auszugehen, dass ein qualitativ zu verzeichnender Lebensstättenverlust ohne besondere Auswirkungen auf die Lokalpopulation bzw. auf die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Lebensstätte verbleibt. Scheueffekte für Fledermäuse können durch Licht- und Lärmemissionen während und nach den Baumaßnahmen hervorgerufen werden. Breitflügel- und Zwergfledermaus sind jedoch generell verbreitet im menschlichen Siedlungsbereich und werden allgemein als wenig störungsempfindlich eingestuft. Grundsätzlich ist, um diesen Verbotstatbestand nicht zu berühren, die Baufeldräumung außerhalb der sensiblen Zeiten der Avifauna und Fledermäuse vom 01.03. bis 30.09. entsprechend der Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG durchzuführen. So lassen sich Verstöße gegen das Störungsverbot vermeiden.

- Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Es liegt kein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

Infolge der Planung sind keine Verluste solcher Gehölzbestände, umfangreicher Gebüsche und Altbäume im und am Rande des Plangebietes zu erwarten, die eine regelmäßige Nutzung als Vogelbrutreviere aufweisen. Die Baumuntersuchungen hinsichtlich des Quartierpotentials für Fledermäuse ergaben Quartiermöglichkeiten, aber keine Nachweise auf existierende Fledermausquartiere. Soweit die Gebäude überprüft werden konnten, wurden keine Quartiere festgestellt, jedoch ist nicht ausgeschlossen, dass z. B. in den nicht zugänglichen Dachbereichen Fledermausquartiere bestehen können. Demnach tritt das Verbot der Beseitigung, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG nicht ein bzw. kann mittels Überprüfung der Einzelobjekte vor Abbruch von Gebäuden bzw. Rückschnitt von Gehölzen ausgeschlossen werden. Mit den festgesetzten Altbäumen stehen weiterhin genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Revieren zur Verfügung. Nahrungshabitate, Jagdreviere und Flugrouten unterliegen als solche nicht dem Zerstörungsverbot.

Die **Belange des Artenschutzes** sind bei der Durchführung aller Maßnahmen zu beachten. Sie stehen der Planung nicht entgegen. Strukturen mit besonderer Bedeutung, hier vor allem die Altbauwbestände, werden mittels Aufnahme in den Bebauungsplan dauerhaft gesichert. Die aktuelle Flächennutzung der Freiräume als Hausgarten, (vormals) landwirtschaftlich genutzte Hofflächen und Scherrasenfläche führte nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate.

Für alle Eingriffe in die nicht in den Bebauungsplan aufgenommenen Gehölzbestände oder beim Abbruch leerstehender Gebäude bestehen geeignete Maßnahmen (Prüfung der betroffenen Strukturen, Rückschnitt nur außerhalb sensibler Zeiträume und ähnliche), um sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. Diese sind auch planungsunabhängig immer umzusetzen. Bei allen baulichen Vorhaben sind die Anforderungen des § 44 BNatSchG vorhabenbezogen zu berücksichtigen.

Eingriffe und Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen können bei der erstmaligen Überplanung zuvor unbebauter Flächen nie vollständig ausgeschlossen werden. Zur Umsetzung des

Schutzgut Fläche

Planzels 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 dient der Aktivierung von Flächenpotentialen innerhalb bisher unbeplanten Innenbereichs. Es wird sowohl eine Nachverdichtung bzw. Nachnutzung auf bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ermöglicht, als auch im Süden eine Teilfläche für eine erstmalige bauliche Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 25.610 m². Hiervon stellen sich rund 4.800 m² im südlichen Geltungsbereich bisher als unbebaute Freifläche (artenreicher Scherrasen) dar. Im übrigen Plangebiet finden sich zwar auch Freiflächen, die jedoch alle als Hausgärten oder sonstige unbebaute Bereiche zu bereits bebauten Grundstücken zählen und als solche potentiell schon heute bebaut oder anders intensiv genutzt werden könnten.

Die Planung berücksichtigt die Zielsetzung, mit Boden und Fläche sparsam umzugehen. Bis auf zwei Stichwege im Norden, die als private Erschließungsstraßen eher dem Charakter gemeinsamer Auffahren entsprechen, werden keine neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Das Gebiet ist schon heute erschlossen und kann mittels der Planung zusätzliche Baumöglichkeiten im Innenbereich schaffen. Gleichzeitig beugen die Festsetzungen einer zu starken Verdichtung vor. Das Schutzgut Fläche wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Boden

Es liegt ein geotechnischer Bericht vor, der die Bodenverhältnisse im Plangebiet beschreibt⁸. Im Plangebiet wurden hierzu Rammkernsondierungen vorgenommen. Dabei zeigten sich folgende Ergebnisse:

- Im südlichen Plangebiet stellen sich die oberen Bodenschichten an den beprobten Stellen als Mutterboden (teils aufgefüllt) dar (0,5–2,8 m unter Gelände), im mittleren und nördlichen Bereich des Plangebiets dominieren künstliche Auffüllungen (teils mit Ziegelbruch) in den oberen Lagen (0,6–2,4 m unter Gelände). Die Böden sind als Baugrund nicht geeignet und müssen bei einer Bebauung ausgetauscht werden.
- In der nächsten Schicht stehen im gesamten Gebiet gewachsene Böden in Form von Sand (Feinsand) an. Zum Teil reicht diese Schicht bis zum tiefsten Punkt der Probeentnahme (5 m). Die Sande sind als Baugrund gut geeignet.
- Als unterste Schicht im Bereich bis zu 5 m unter Gelände stehen Geschiebelehme an. Auch diese Böden sind als Baugrund geeignet.

Die im Gebiet anstehenden Sande werden als wasserdurchlässig beschrieben. Die Geschiebelehme gelten erfahrungsgemäß als schwach bis sehr schwach durchlässig und wirken daher grundwasserstauend.

Das Plangebiet sowie die umgebenden Bereiche sind als Suchräume für schutzwürdige Böden – Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung: Plaggenesch dargestellt. Hinsichtlich der kulturgeschichtlichen Bedeutung wird auf Kapitel 3.5 verwiesen.

Infolge der Planung sind durch Bodenarbeiten, Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den allgemeinen Wohngebieten maximal 40% (GRZ 0,3 zuzüglich Überschreitung) der Grundstücksflächen überbaut und versiegelt werden dürfen. Damit sind dauerhaft 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.

Die Festsetzungen mindern die Eingriffe in das Schutzgut Boden gegenüber einer vollständigen baulichen Inanspruchnahme zwar ab, die Planung ermöglicht aber weiterhin erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden, die sich auf die natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG) auswirken können. Mit dem Auftrag neuen Bodens bzw. der Überdeckung des vorhandenen Bodens

mit Material, das in der Regel andere Eigenschaften als der bestehende Boden aufweist, können in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung die ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen des Bodens erheblich beeinträchtigt werden. Verdichtung und Versiegelung lösen ebenfalls Beeinträchtigungen aus. Teile des Plangebiets stellen sich aber auch schon heute als stark überformt und daher in Hinblick auf die natürlichen Funktionen deutlich vorbelastet dar.

Das übergeordnete gemeindliche Interesse wird in der Abwägung 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. Das mögliche Vorkommen von Plaggeneschböden wurde in mit der vorgenommenen archäologischen Prospektion berücksichtigt.

Schutzgut Wasser

Grundwasser wurde bei den Bohrarbeiten im Juli 2021⁹ abhängig von der Geländehöhe und von der Höhenlage des Geschiebelehms in Tiefen zwischen 2,20 m und 2,40 m u. GOK erbohrt. In humiden Jahresabschnitten und nach langanhaltenden Niederschlägen muss mit einem weiteren Grundwasseranstieg sowie der vermehrten Bildung von Stauwasser auf der Oberkante des Geschiebelehms gerechnet werden.

Offene Gewässer sowie für den Hochwasserschutz relevante Bereiche liegen nicht innerhalb des Plangebiets.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird auf das Kapitel 3.13 verwiesen. Zwar ermöglicht der Bebauungsplan das Entstehen zusätzlicher Versiegelung, insbesondere im bisher unbebauten, südlichen Bereich des Plangebiets. Es werden jedoch Festsetzungen getroffen, die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbeugen und die einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser sicherstellen.

Schutzgüter Luft, Kleinklima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind bei allen Bauvorhaben gegeben, insbesondere wenn hierfür bisher unbebaute Areale erstmalig für eine Bebauung herangezogen werden. Hinsichtlich des Schutzguts Luft löst die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen aus. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die in besonderem Umfang Emissionen erwarten lassen. Zu den Maßnahmen, die der Bebauungsplan hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vorsieht, wird auf Kapitel 3.9 verwiesen.

Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind in der innerörtlichen Lage in Folge der Planung nicht zu erwarten. Das Gebiet ist allseitig von Bebauung umgeben. Die Planung ermöglicht die Überformung einer bisherigen Grünlandfläche. Die prägenden Altbaumbestände werden gesichert.

Da das Plangebiet nicht direkt an die offene Landschaft angrenzt und eine deutliche bauliche Vorprägung aufweist, entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen den Bau von Gebäuden, wie sie bereits heute im Gebiet und dessen Umfeld vorkommen. Die Belange des Ortsbildschutzes werden in Kapitel 3.5 abgewogen.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Um den naturschutzfachlichen Eingriff der Planung bewerten zu können, wurde eine Kartierung der angetroffenen Biotoptypen vorgenommen. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde das niedersächsische Städtetagsmodell aus dem Jahr 2013 angewandt.

Die Erfassung der Biotoptypen vor dem geplanten Baurecht (Ist-Zustand) unterscheiden bei den bebauten Flächen zwischen den Biotoptypen „locker bebautes Einzelhausgebiet“ (OEL) und „ländlich geprägtes Dorfgebiet / Gehöft“ (ODL). Die als OEL erfassten Bereiche umfassen die Grundstücke einschließlich der darauf befindlichen Bebauung, Zufahrten usw. Sie werden daher flächenintern noch zwischen versiegelten (X) und unversiegelten (PH) Bereichen unterschieden, wobei ein gemittelter Versiegelungsgrad von 0,4 angesetzt wird. Die als ODL erfassten Bereiche werden hingegen ausschließlich als versiegelte Flächen und entsprechend mit einem Wertfaktor von 0 betrachtet.

Die diesen Grundstücken zugehörigen Freiflächen umfassen größere und unterschiedlicher genutzte Bereiche, die daher als eigenständige Flächen kartiert wurden. Die Klassifizierung als ODL für die bebauten Bereiche wurde gewählt, um den Charakter der Bebauung zu verdeutlichen.

Abb. 11 Bestand – Wertigkeit vor geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wert- punkte
Locker bebautes Einzelhausgebiet (3.640 m ²)	OEL			
- Versiegelt (max. 40 %)	X	0,0	1.456	0
- Nicht versiegelt (60 %)	PH	1,0	2.184	2.184
Ländlich geprägtes Dorfgebiet / Gehöft	ODL	0	7.810	0
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	HPS	3,0	300	900
Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	3,0	1.030	3.090
Artenreicher Scherrasen	GRR	1,0	4.770	4.770
Artenarmer Scherrasen	GRA	1,0	2.600	2.600
Zierhecke	BZH	2,0	160	320
Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereich	HEB	3,0	940	2.820
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	2,0	1.940	3.880
Grabeland	PKG	1,0	1.170	1.170
Straße	OVS	0,0	1.250	0
Summe Bestand			25.610	21.734

Abb. 12 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wert- punkte
Allgemeine Wohngebiete WA (22.400 m ²)				
- Versiegelt (max. 40 %)	X	0,0	8.960	0
- Nicht versiegelt (60 %)	PH	1,0	13.440	13.440
Straßenverkehrsfläche	OVS	0,0	1.330	0
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	OVS	0,0	460	0
Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün	ER	1,0	160	160
Öffentliche Grünfläche: Eichenbaumreihe	HEB	3,0	1.030	3.090
Private Grünfläche: Verkehrsgrün	ER	1,0	230	230
Summe nach Planung			25.610	16.920

Abb. 13 Saldo der Bewertung

	Bebauungsplan-Ebene (Wertpunkte)
Vor der Planung	21.734
Nach der Planung	16.920
Saldo	-4.816

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das ermittelte Wertdefizit wird aus diesem Grund nicht in einer Kompensationsfläche abgegolten.

Mit der Aufnahme der Eichenbaumreihe als öffentliche Grünfläche in den Plan und der Sicherung der weiteren, gebietsprägenden Bäume werden die herausstehenden und besonders schützenswerten Strukturen im Plangebiet dauerhaft gesichert und erhebliche Eingriffe vermieden. Weitere Festsetzungen zur Begründung der Gartenbereiche, zu Anpflanzungen auf den Grundstücken und zur Eingrünung der Grundstücke mit lebenden Hecken tragen dazu bei, dass neue Qualitäten im Plangebiet entstehen. Auch wenn auf den formellen Ausgleich verzichtet wird, sieht der Bebauungsplan somit Festsetzungen und Maßnahmen vor, um Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. den ausgelösten Eingriff zu mindern.

■ 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)

Der Bebauungsplan lässt nicht das Entstehen erheblicher umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere die zukünftigen Bewohner*innen des Gebiets, erwarten. Mit Festsetzungen zum Schallschutz wird sichergestellt, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm (östlich gelegene Bahntrasse) kommt. Die Grenzwerte zu Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft werden eingehalten (siehe dazu Kapitel 3.1).

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

In Nachbarschaft des Plangebiets sind zwei Baudenkmale gelegen (siehe hierzu Kapitel 3.5). Die getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften stellen sicher, dass in Folge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser bzw. der im weiteren Ortsteil bestehenden Baudenkmäler auftreten.

Um die Zerstörung ggf. untertägiger archäologischer Funde auszuschließen, wurde das bislang unbebaute südliche Plangebiet mittels einer Prospektion untersucht. Hierbei wurden keine Funde angetroffen (siehe Kapitel 3.5). Es gilt die allgemeine Hinweispflicht bei allen Zufallsfunden.

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

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

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

Es sind Maßnahmen vorgesehen, die die Nutzung erneuerbarer Energie begünstigen bzw. die auf eine effiziente Nutzung von Energie hinwirken:

- Die Bauteppiche des Plangebiets 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. Im Süden des Gebiets wird jedoch der Erhalt der Eichenbaumreihe höher gewichtet, als eine vollständig solaroptimierte Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Mit der dauerhaften Erhaltungsfestsetzung der hier bestehenden Bäume kann aufgrund von Verschattungseffekten die Solarnutzbarkeit der unmittelbar angrenzenden Grundstücke gemindert werden.
- Für geneigte Dächer wird eine Minstdachneigung von 30 Grad vorgegeben, die für eine Nutzung von Photovoltaikanlagen als gut geeignet erachtet wird. Bei den getroffenen Gestaltungsvorgaben (örtliche Bauvorschriften) sind 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)

Im Landschaftsplan der Stadt Diepholz ist die Baumreihe am südlichen Gebietsrand als prägende Gehölzstruktur verzeichnet. Die Baumreihe wird mit der Aufnahme in den Bebauungsplan dauerhaft gesichert. Weitere räumlich spezifische Aussagen zum Plangebiet werden nicht getroffen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz trifft 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 des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet das Entstehen von allgemeinen Wohngebieten und wohnbaulicher Nachverdichtung in einem heute schon zu Teilen bebauten Areal vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann Einfluss auf die Schutzgüter Luft und Klima nehmen, z. B. indem lokal höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb der bebauten Bereiche entstehen. Sie lassen sich nicht grundsätzlich vermeiden, sondern können lediglich abgemindert werden. Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen und Festsetzungen vor, um die Klimawirksamkeit des Planvorhabens zu minimieren und das Gebiet besser an die schon heute auftretenden Folgen des Klimawandels anzupassen:

- Jeder unversiegelt erhaltene Offenbodenbereich, wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Die festgesetzte GRZ von 0,3 mit einer maximalen Überschreitung auf bis zu 40 % versiegelter Grundstücksfläche sorgt für einen großflächigen Erhalt von Offenbodenbereiche. Im Bereich der heutigen landwirtschaftlichen (Nach-)Nutzungen können punktuell sogar höhere Versiegelungsgrade anzutreffen sein, die bei einer baulichen Nachnutzung zu entsiegeln wären.
- Die gebietsprägenden Grünstrukturen, vornehmlich in Form von Eichen-Altäumen, werden mittels Aufnahme in den Bebauungsplan gesichert. Innerhalb der privaten Baugrundstücke ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Grundstücke, auf denen ein Bestandsbaum zum Erhalt festgesetzt ist, sind von der Vorgabe ausgenommen. Grundstückseinfassungen sind als lebende Hecken auszuführen. So werden wertvolle Bestände geschützt und eine weitere Durchgrünung des Gebiets vorbereitet, was positive Effekte auf das lokale Klima erwarten lässt.
- Die ausgewiesenen Bauteppiche sowie die Vorgabe zur Errichtung von Dächern mit einer Mindestdachneigung von 30° begünstigen die Nutzung von Solarenergie.
- Wo es die örtlichen Bodenverhältnissen zulassen, ist das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke vor Ort zu versickern.

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.

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. Es entstehen Quartiere mit gesteigerter Lebensqualität, die auch in Extremwettersituationen lebenswerte Räume für ihre Bewohner*innen 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.

Das für das Planvorhaben erstellte Oberflächenentwässerungskonzept¹⁰ weist ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund der aktuellen meteorologisch-klimatischen Entwicklung zukünftige Starkregenereignisse kaum mehr zu kalkulieren sind. Es wird daher empfohlen, als Anpassungsmaßnahme an diese Entwicklung alle Versickerungs- und Rückhalteanlagen mit einem Notüberlauf zu versehen und die Erdgeschossfußbodenhöhen der Gebäude so anzulegen, dass auch im Falle einer flächenhaften Überflutung Gebäudeschäden vermieden werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungs- oder Risikogebiets, dennoch zeigt die Zunahme von Starkregenereignissen der vergangenen Jahre, dass es jederzeit auch außerhalb dieser Bereiche zu kurzfristigen Ereignissen mit sehr hohen Regenmengen kommen kann. Neben den auf den Baugrundstücken herzustellenden Anlagen für die Oberflächenentwässerung (siehe Kapitel 3.13) sind die Bauleute daher angehalten, den benannten Empfehlungen zu folgen und bei der Erschließung der Grundstücke die Aspekte des Überflutungsschutzes zu berücksichtigen. Die Erdgeschossfußbodenhöhen innerhalb des Baugebiets dürfen bis zu 50 cm über den Bezugshöhen der Straßen angelegt werden, was einen ausreichenden Schutzspielraum für die Gebäude bietet. Bei der Anlage von Kellern o. ä. sollte ein entsprechender Überflutungsschutz durch z. B. erhöhte Eingänge oder Fensterschächte berücksichtigt werden. Bei den privat zu erstellenden Rückhalteflächen können z. B. Notüberläufe in tiefer liegende Gartenbereiche vorgesehen werden, wobei diese immer so zu gestalten sind, dass keine umliegenden Gebäude oder Nachbargrundstücke gefährdet werden. Der Bebauungsplan bietet diese Spielräume, die jedoch nur individuell und grundstücksbezogen umgesetzt werden können.

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 und der Klimaanpassung zu berücksichtigen. Bestimmte Steuerungsmaßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht umsetzbar. So können beispielsweise keine Nutzungsvorgaben für bestimmte Energieträger oder Festsetzungen zum einzuhaltenden energetischen Baustandard von Gebäuden in Bebauungsplänen festgesetzt 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. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind im Plan berücksichtigt bzw. stehen die getroffenen Festsetzungen geeigneten Maßnahmen nicht entgegen.

3.9 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

Die Belange der Wirtschaft werden mit der Planung nicht in besonderem Maße berührt. Überwiegendes Ziel ist die weitere Erschließung des Areals für Wohnbauzwecke, wie sie bereits vor Aufnahme der Planung mit Einzelvorhaben begonnen wurde. Bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen ist von positiven Impulsen für die örtliche Bauwirtschaft auszugehen.

10 Nordlohne & Bechly Tiefbau- u. Grünplanungs GmbH: Stadt Diepholz, Bebauungskonzept Bebauungsplan Rabbenweg Diepholz St. Hülfe, Wasserwirtschaftliches Konzept zur Gebietsentwässerung – Erläuterungsbericht, August 2021

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

Landwirtschaft

Im Plangebiet bestehen seit dem Jahr 2019 keine genehmigten Tierhaltungsanlagen mehr. Die ehemals hier vorhandenen Ferkel-, Schweinemast- und Sauenställe wurden am 04.07.2019 bzw. am 10.07.2019 im Zuge von zwei Nutzungsänderungen umgewidmet. Bezüglich des Verhältnisses der Planung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung“, insbesondere zum Teilbereich Sondergebiet SO34-A, wird auf das Kapitel 2 verwiesen.

Eine südlich der *Sankt Hülfer Dorfstraße* bestehende Fahrzeughalle, die u. a. zum Unterstellen landwirtschaftlicher Maschinen dient, kann in ihrer jetzigen Form weiterbetrieben werden. Zwar wird der Bereich als allgemeines Wohngebiet überplant, was die langfristige Entwicklungsabsicht für Wohnbebauung verdeutlicht, die heutige Nutzung genießt jedoch weiterhin Bestandsschutz. Es ist schalltechnisch nachgewiesen, dass die praktizierte Nutzung verträglich zu den geplanten Wohnbauvorhaben weitergeführt werden kann (siehe Kapitel 3.1).

Die Stadt hat ein Immissionsschutzgutachten¹¹ erstellen lassen, das nachweist, dass innerhalb des Plangebiets nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen aus noch aktiven bzw. genehmigten Tierhaltungsanlagen zu rechnen ist. Der Grenzwert von maximal 10 % der Jahresstunden (Geruchsstundenhäufigkeit) kann eingehalten werden. Zwischen allen als relevant erkannten Emissionsquellen und dem Plangebiet liegen Wohnnutzungen, die den Emissionsorten näher gelegen sind, als die geplanten Nutzungen. Das Plangebiet rückt nicht näher an Bestandsbetriebe heran, als die bestehende Bebauung es schon heute tut und schränkt somit nicht die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe ein.

Der überplanten Freifläche im südlichen Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zu. Sie wurde nicht als Weidefläche o. ä. genutzt. Aufgrund ihrer vergleichsweisen geringen Größe ist auch keine bedeutsame Funktion als Mähwiese erkennbar.

Die Belange der Landwirtschaft werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Sowohl im Plangebiet als auch für die umliegenden Betriebe werden keine Einschränkungen ausgelöst. Die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden Betriebe werden nicht gemindert. Die Belange der Forstwirtschaft werden von der Planung nicht berührt.

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

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

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

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

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

Trinkwasser

Wasserversorgungsträger sind die Stadtwerke EVB Huntetal. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.

Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Diepholz. Die Abwässer werden zum zentralen Klärwerk der Stadt geleitet. Es bestehen ausreichende Kapazitätsreserven.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch das Niederspannungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.

Gas / Nahwärme

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 private Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen nicht.

11 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Bremervörde: Immissionsschutzgutachten zur Bauleitplanung Nr. 11 Sankt Hülfe „Rabbenweg“ im Stadtgebiet von Diepholz, Ortsteil St. Hülfe, Bremervörde, 21.09.2021

Löschwasser

Mit Schreiben vom 09.06.2021 teilen die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH als örtlicher Wasserversorger mit, dass sich zur Löschwasserversorgung im Umkreis von 300 m des Plangebiets bis zu fünf Unterflurhydranten befinden. Alle Unterflurhydranten sind in der Anschlussnennweite DN 80 ausgeführt. Die für das Gebiet maximal zu Verfügung stehende Löschwassermenge (Grundsatz) im Umkreis von 300 m nach DVGW Arbeitsblatt W 405 beträgt zwischen 48m³/h je Hydranten, jedoch maximal 96 m³/h und das für max. 2 Stunden. Die Summe von 96m³/h ist nur dann anzusetzen, wenn Löschwasser aus dem Hydranten an der *Sankt Hülfer Dorfstraße* bei der Leitungsdimension von 300 mm entnommen wird. Aus den Versorgungsleitungen mit der Dimension von 100 mm können max. 48m³/h entnommen werden. Die angegebene Entnahmemenge ist an folgende Bedingungen gebunden: Die Wassernetze und die Wasserwerke befinden sich im ungestörten Regelbetrieb. Alle Streckenschieber des Ringnetzes sind geöffnet. Es besteht nur ein Löschwasserentnahmefall zu gleichen Zeit. 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, und es liegt keine Spitzenabnahme in Hochsommertagen mit warmen Außentemperaturen vor.

Auf Vorhabenebene ist zu prüfen, ob weitere Anforderungen an den Brandschutz bestehen. Ggf. sind zusätzliche Entnahmestellen, etwa in Form von Löschwasserbrunnen, anzulegen. Auf Ebene der Bauleitplanung ist der Belang der Löschwasserversorgung berücksichtigt.

Abfälle

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH des Landkreises Diepholz. Sofern Grundstücke in der „zweiten Reihe“ über private Zufahrten (sowohl über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder über grundstückseigene Zufahrten) erschlossen werden, sind die Grundstückseigentümer dazu verpflichtet, eine ordnungsgemäße Abholung der Abfälle zu ermöglichen und dabei etwa die verkehrlichen Anforderungen zur Erreichbarkeit von Müllsammelplätzen zu berücksichtigen.

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Die Leitungsnetze verlaufen in der Regel in den öffentlichen Straßenräumen. Ein Hinweis auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen innerhalb öffentlicher Straßen ist ggf. frühzeitig abzustimmen. Bei Grundstücken „in zweiter Reihe“ ist ggf. privatrechtlich sicherzustellen, dass ausreichend dimensionierte Leitungskorridore vorgehalten werden, etwa innerhalb der Grundstückszufahren.

**Oberflächen-
wasser**

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.13 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

Altlasten

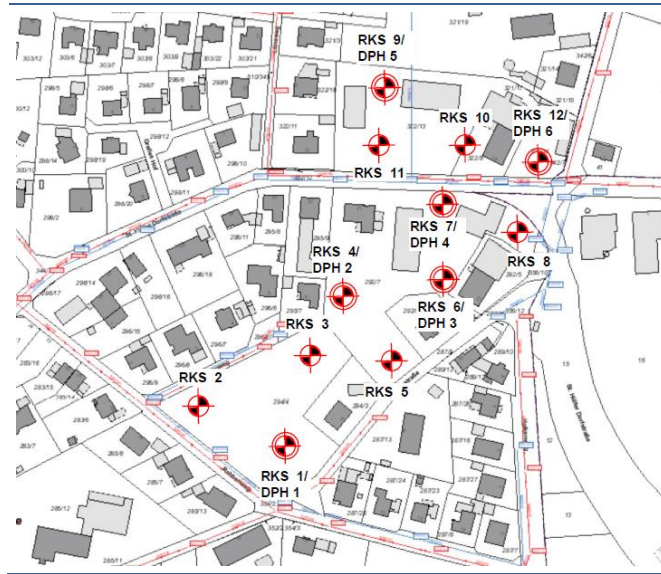
Innerhalb des Plangebiets sind keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.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

Bodenanalytik

Die bei der Untersuchung des Baugrunds erbohrten Auffüllungen mit Fremdbestandteilen wurden abfallrechtlich bewertet. Der Bericht zur vorgenommenen Analytik¹² führt dazu aus, dass die analysierten Bodenproben aus Einzelproben der jeweiligen Sondierungen zusammengestellt wurden. Diese Art der Probenahme und Zusammenstellung erhebt ebenso wie die daraus resultierende LAGA Einstufung keinen Anspruch auf Repräsentativität. Die abschließende abfallrechtliche Bewertung sollte durch repräsentative Beprobung von Haufwerken aus Aushubmaterial mit anschließender Analyse nach LAGA TR Boden erfolgen.

Im Ergebnis zeigt sich für eine der untersuchten Proben (aus der Rammkernsondierung RKS 6, im Bereich hinter den Bestandsgebäuden *Tebenstraße* 12 und 13 gelegen) eine Gesamteinstufung nach LAGA als Z 2, so dass für den Wiedereinbau der Probe bzw. den weiteren Umgang mit dem Material ggf. bestimmte Anforderungen gemäß der technischen Regeln der LAGA zu beachten sind, um einen ordnungsgemäßen Umgang sicherzustellen. Die übrigen Proben wurden der Klasse Z 0 zugeordnet.

Abb. 14 Verortung der entnommenen Proben, Dr. Lübke Ingenieurgeologie, Projekt-Nr. 028-21-5



Ergänzend wurden zwei Grundwasserproben aus dem südlichen und dem nördlichen Plangebiet entnommen und chemisch auf ihre betonaggressiven Eigenschaften untersucht. Dabei zeigte sich, dass die untersuchte Grundwasserprobe aus dem südlichen Plangebiet (Entnahmeort RKS 1, derzeit unbebaute Freifläche) aufgrund des Gehaltes an kalkaggressiver Kohlensäure der Expositionsklasse XA2 (mäßig angreifend) und die Probe aus dem Norden (Entnahmeort RKS 12) der Expositionsklasse XA1 (schwach angreifend) zuzuordnen ist.

Der höhere Wert der Expositionsklasse XA2 wird dabei nur knapp erreicht (gemessener Wert kalklösender Kohlensäure 42 mg/l, Spanne für die Klasse XA2 40-100 mg/l). Die Werte sind ggf. auf Ebene der Bauausführung zu berücksichtigen. Beispielsweise kann beim Bau von Kellern die Verwendung spezifischer Baustoffe mit ausreichender Resistenz gegenüber der festgestellten sauren Umgebung erforderlich sein. Die Klassifizierung steht einer baulichen Inanspruchnahme des Gebiets nicht entgegen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Bergbau

Im Plangebiet sind keine Rohstoffvorkommen oder Bergbaurechte verzeichnet.

3.10 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Das Plangebiet ist mit der *Sankt Hülfe Dorfstraße*, die den Geltungsbereich im Norden quert, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die *Bremer Straße*, über die sowohl das Stadtzentrum im Süden als auch das übergeordnete Verkehrsnetz (B51 / B214) im Norden erreicht werden kann, liegt etwa 400 m westlich.

Verkehrsberechnung

Dem Parzellierungsvorschlag zum Bebauungsplan folgend (siehe Kapitel 3 – Planung) ist vom Entstehen von etwa 23 Grundstücken im Plangebiet auszugehen. Pro Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig, so dass im Maximalfall von 46 Wohneinheiten im Gebiet auszugehen ist. In der Regel werden Gebäude insbesondere in den dörflichen Lagen mit einer Wohneinheit pro Gebäude errichtet, so dass die Annahme von 46 Wohneinheiten als deutlich auf der sicheren Seite angesetzt gesehen werden kann. Es wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 3 Personen angenommen, was in einem Neubaugebiet gegenüber dem niedersächsischen Durchschnitt von 2 Personen¹³ pro Haushalt als wahrscheinlicher anzunehmen ist. Damit wird für das Gebiet eine maximale Bewohnerzahl von 138 (bis zu 46 Wohnungen je 3 Personen) angesetzt. Die Maximalannahme für die Zahl der Wohnungen gleicht dabei auch aus, dass gerade in Neubaugebieten ggf. von noch höheren Einzelhaushaltsgrößen auszugehen ist, etwa bei Familien mit mehreren Kindern.

Nach einer Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur¹⁴ wurden im Jahr 2017 in ländlichen Regionen – kleinstädtischer, dörflichen Raum durchschnittlich 3,1 Wege pro Person und Tag zurückgelegt, davon 55% als Fahrer*in im motorisierten

13 Pressemitteilung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (24.08.2018, Nr. 74/18): Zahl der Einpersonenhaushalte in Niedersachsen 2017 so hoch wie nie, URL: <https://www.statistik.niedersachsen.de/presse/zahl-der-einpersonenhaushalte-in-niedersachsen-2017-so-hoch-wie-nie-168065.html>, abgerufen am 06.12.2021

14 infas, DLR, IVT und infas 360 (2018): Mobilität in Deutschland (im Auftrag des BMVI)

Individualverkehr (MIV) und weitere 15% als Mitfahrer*in im MIV. Für das Plangebiet berechnet sich damit folgende Anzahl voraussichtlicher, zusätzlicher Verkehrsbewegungen:

Abb. 15 Verkehrsvorausberechnung (Maximalbetrachtung, gerundet auf volle Fahrten)

Einwohner (3 Bewohner*innen pro Haushalt, 46 Wohneinheiten)	3,1 Wege/Tag (ländlicher Raum)	51% aller Fahrten als Fahrer*in
138 Bewohner*innen	428 Wege/Tag	236 Fahrten MIV

Die übrigen Wege werden zu Fuß (17%), mit dem Fahrrad (7%) oder im Nahverkehr (5%) zurückgelegt. Da die Annahmen von einer Maximalbetrachtung ausgehen, kann angenommen werden, dass die tatsächliche Zahl der aus dem Plangebiet generierten Fahrten unter 200 Fahrtbewegungen im MIV pro Tag liegt. Dieser mit der Planung ausgelöste Verkehrszuwachs lässt keine Überlastung des Verkehrsnetzes erwarten. Das Straßennetz ist geeignet, die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

Interne Erschließung

Das Plangebiet wird über die umliegenden und im Norden zum Teil innerhalb des Plangebiets gelegenen Straßen erschlossen. Es handelt sich dabei im Norden um die *Sankt Hülfer Dorfstraße* (teilweise innerhalb des Gebiets gelegen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt), im Osten um die *Tebenstraße* und im Süden um den *Rabbenweg*, von dem ein Stichweg abgeht, über den im Südwesten Grundstücke angebunden werden. Die im Nordosten gelegene Straße *Büngenort*, die auf einem kurzen Abschnitt im Nordosten an das Plangebiet angrenzt, ist nicht zur Erschließung vorgesehen, weshalb entlang dieser Strecke ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt wird. Damit wird der Verkehr auf der größeren *Sankt Hülfer Dorfstraße* gebündelt, was zusätzlicher Belastung der kleineren Straße *Büngenort* vorbeugt.

Neue öffentliche Straßenverkehrsflächen setzt der Bebauungsplan nicht fest. Nördlich der *Sankt Hülfer Dorfstraße* werden jedoch zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, „Private Erschließungsstraße“ festgesetzt. Damit sind zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke zwei private Zufahrtswege vorgesehen, über die die in der zweiten Reihe gelegenen Grundstücke gebündelt an die öffentliche Erschließungsstraße anzuschließen sind.

Entsprechend des Parzellierungsvorschlags, der jedoch nicht Teil der verbindlichen Planunterlagen ist (siehe Kapitel 3 – Planung), ist für den südlichen Teilbereich anzunehmen, dass auch dort einzelne rückwärtige Grundstücke über private Zufahrten erschlossen werden. Hierzu sieht der Plan keine privaten Erschließungsstraßen vor. Da es sich um einzelne Grundstücke handelt, wird eine planungsrechtliche Sicherung nicht für erforderlich erachtet. Die Zufahrten können als Teil der Grundstücksfläche mit veräußert werden, was zur Herstellung einer gesicherten Erschließung ausreicht. Da die *Tebenstraße* sowie der *Rabbenweg* bzw. der von diesem abgehende Stichweg eher untergeordnete, kleinere Straßen darstellen, sind keine Konflikte hinsichtlich einer verkehrssicheren Erschließung zu erwarten. Die Erschließung aller Baugrundstücke kann mit den getroffenen Festsetzungen sichergestellt werden.

Radverkehr

Das Stadtzentrum liegt in etwa 3 km, der nächstgelegene Nahversorger in etwa 1,3 km Entfernung. Diese Ziele befinden sich somit in einer auch für den Radverkehr gut geeigneten Distanz. Auch das Schul- und Kita-Angebot im Ortsteil ist in weniger als einem Kilometer Entfernung gelegen und damit gut zu erreichen.

ÖPNV

Die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht mit der Bushaltestelle St. Hülfe/B51, die in etwa 550 m Entfernung gelegen ist. Die Haltestelle wird von den Buslinien 125, 131 und 146 bedient. Mit der Linie 125 gibt es ein Fahrtenangebot zum Bahnhof Diepholz. Die übrigen Linien sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

3.11 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 5,6 km. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen das Entstehen von Gebäuden mit einer maximalen Gesamthöhe von 9,5 m. Dies entspricht der Umgebungsbebauung und den Festsetzungen des nördlich gelegenen bzw. teilweise überplanten Bebauungsplans Nr. 9. Konflikte mit den Belangen der Luftfahrt traten im Umfeld des Plangebiets bisher 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.

Rüstungs- altlasten

Eine Luftbildauswertung durch das LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) liegt vor¹⁵. Diese ergab für das Plangebiet keine Hinweise auf eine Bombardierung.

Abb. 16 Luftbildauswertung des Änderungsbereichs –kein Handlungsbedarf (grün)



15 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG, Projekt / Lageort: Diepholz, B-Plan 11, "Sankt Hülfe Rabbenweg", 19.01.2021

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

FNP

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Gebiet wie auch den überwiegenden Teil der umliegenden Flächen des Ortsteils Sankt Hülfe als gemischte Baufläche dar. Diese Darstellung, die ein Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzungen vorsieht, lässt sich auf die traditionellen Wirtschaftsformen der Landwirtschaft zurückführen, die bis vor wenigen Jahren in unmittelbarer Nachbarschaft zu dörflichen Wohnformen praktiziert wurden. Im Zuge des landwirtschaftlichen Strukturwandels, mit dem gestiegenen Flächenbedarf der Hofstellen, steigenden Tierhaltungszahlen und häufig größer werdenden Bewirtschaftungseinheiten, ist das unmittelbare Nebeneinander der beiden Nutzungsarten heute häufig nicht mehr konfliktfrei möglich. Das Emissionsverhalten, aber auch der Platzbedarf zeitgemäßer landwirtschaftlicher Nutzungen führen regelmäßig zu Nutzungskonflikten in gewachsenen Ortslagen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Ausweitung der Wohnbautätigkeit im Ortsteil Sankt Hülfe vorbereitet. Eine zuvor ansässige landwirtschaftliche Hofstelle wurde aufgegeben, weshalb hier ein neues Flächenpotential zur Verfügung steht. Da das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann der Bebauungsplan, der allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt, aufgestellt werden, obwohl der geltende Flächennutzungsplan hier gemischte Bauflächen darstellt. Mit der Planung wird die im Ortsteil bereits laufende Entwicklung aufgegriffen und fortgeführt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist weiterhin sichergestellt.

Stadtent-
wicklungsplan
(STEP)

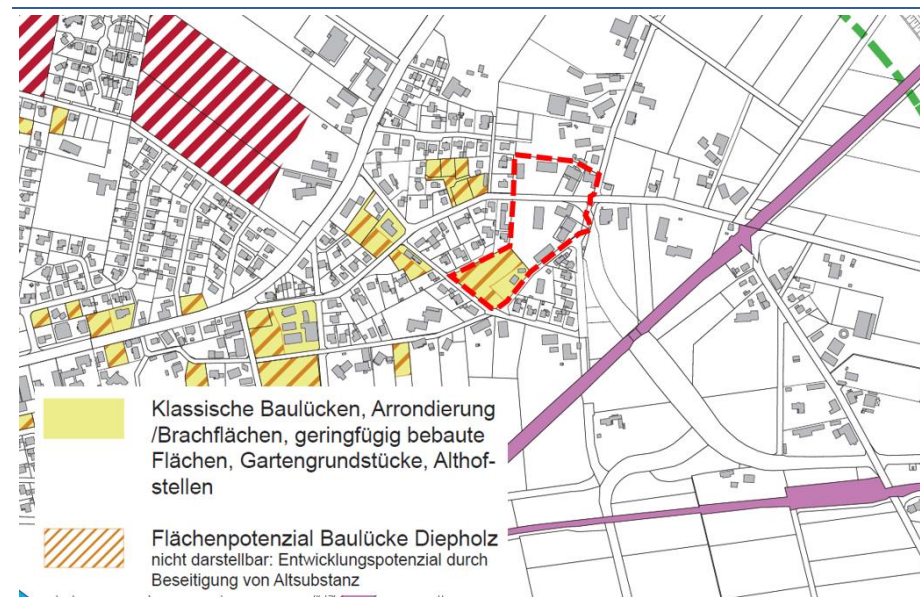
Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) Diepholz¹⁶ liegt der Stadt ein städtebauliches Entwicklungskonzept vor, das Prognosen zu zentralen Themen wie Wohnen und Arbeiten trifft und darauf abgestimmt Handlungsfelder der Stadtentwicklung benennt.

Das südliche Plangebiet im STEP als „klassische Baulücke, Arrondierung / Brachflächen, geringfügig bebaute Flächen, Gartengrundstücke, Althofstellen“ sowie als „Flächenpotential Baulücke Diepholz“ ausgewiesen. Der nördliche Teil weist keine Darstellung auf, was vermutlich auf die zur Zeit der Aufstellung des STEP dort noch praktizierte Landwirtschaft zurückzuführen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans zielt darauf ab, das Areal für eine Wohnbauentwicklung zu aktivieren und damit die im STEP dokumentierten Potentiale nutzbar zu machen. Auch die nördlich gelegenen Flächen werden dabei einbezogen, da die landwirtschaftlichen Nutzungen hier nicht mehr betrieben werden.

Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte finden in der Planung Berücksichtigung.

Abb. 17 Darstellung des Plangebiets im STEP Diepholz



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

Hochwasser- schutz

Das Plangebiet ist nicht Teil einer Überschwemmungsgebiet-Verordnungsfläche, eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets oder eines Risikogebiets außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Gewässer

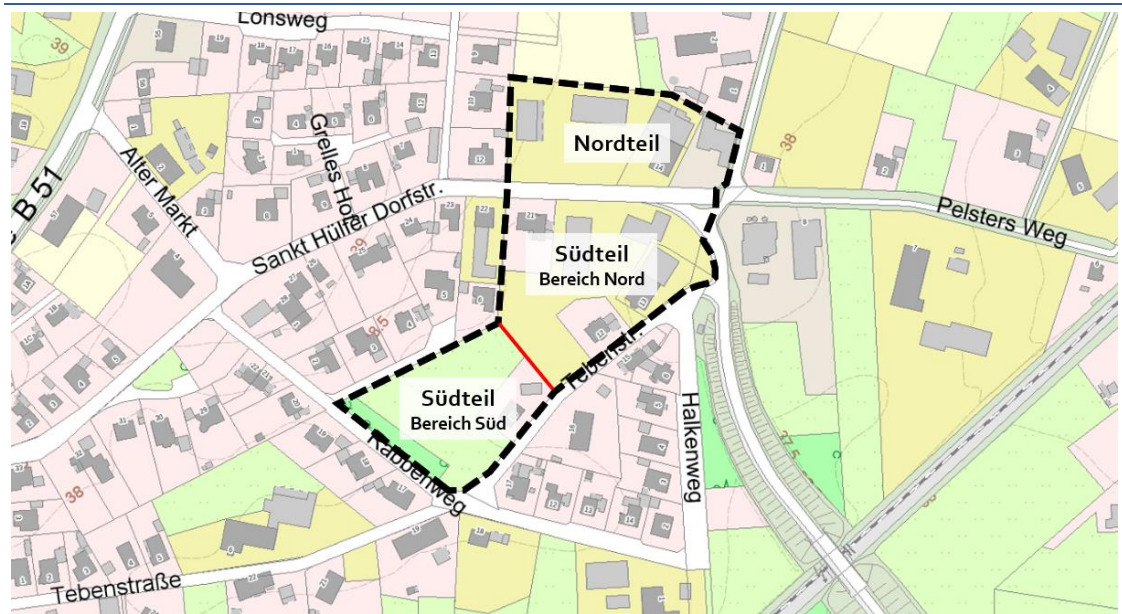
Im Änderungsbereich verlaufen keine Gräben oder sonstigen offenen Gewässerstrukturen.

Oberflächen- entwässerung

Die Stadt hat ein Oberflächenentwässerungskonzept¹⁷ erarbeiten lassen, in dem die bestehende Oberflächenentwässerung sowie die Bodenverhältnisse im Plangebiet beschrieben werden und das aufzeigt, wie bei einer zukünftig weiteren baulichen Inanspruchnahme des Areals eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt werden kann.

Das Oberflächenentwässerungskonzept unterteilt das Plangebiet auf Grundlage der Ergebnisse des geotechnischen Berichts¹⁸ in drei Teilbereiche, für die unterschiedliche Annahmen über die Versickerungsfähigkeit bzw. den erforderlichen Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser getroffen werden: den Nordteil (nördlich der *Sankt Hülfer Dorfstraße*), den Südteil, Bereich Nord (südlich der *Sankt Hülfer Dorfstraße*) und den Südteil, Bereich Süd (nördlich des *Rabbenwegs*).

Abb. 18 Teilbereiche nach Oberflächenentwässerungskonzept



Das Plangebiet weist sowohl als für die Versickerung geeignet beschriebene Sande, aber auch Geschiebelehm- und Auffüllungshorizonte, die als nicht für die Versickerung geeignet beschrieben werden. Der Grundwasserstand wurde durchschnittlich auf einer Höhe von 2,3 m unter Geländeoberfläche eingemessen. Aufgrund des Zeitpunkts der Aufnahme wird von einem mittleren bis niedrigen Grundwasserstand ausgegangen, der gerade in den Wintermonaten höher ausfallen wird.

Das Konzept führt aus, dass bis auf die *Tebenstraße* und die Straße *Büngenort* alle übrigen umliegenden Straßen über einen Regenwasserkanal verfügen. Es liegt kein gesonderter Plan der Hausanschlüsse vor, jedoch wird angenommen, dass mindestens ein Teil der vorhandenen Bebauung über Anschlussleitungen an den Regenwasserkanal verfügt. In erster Linie wird jedoch eine Funktion für die Fahrbahnenentwässerung angenommen. Zudem wird eine weitgehende Auslastung des Systems als wahrscheinlich beschrieben. Als Rahmenbedingungen für die zukünftige Bebauung wird eine maximale Gebietsversiegelung von 40% (entsprechend der festgesetzten GRZ 0,3 zuzüglich Überschreitung) berücksichtigt. Der angegebene Abflussbeiwert des Generalentwässerungsplans der

17 Nordlohne & Bechly Tiefbau- u. Grünplanungs GmbH: Stadt Diepholz, Bebauungskonzept Bebauungsplan Rabbenweg Diepholz St. Hülfe, Wasserwirtschaftliches Konzept zur Gebietsentwässerung – Erläuterungsbericht, August 2021

18 Geotechnischer Bericht BV B-Plan „Rabbenweg“ Diepholz, Ingenieurgeologie Dr. Lübke, Vechta, 12.07.2021

Stadt beträgt 0,3 des 1-jährigen 15 Minutenregens, was 30 l/s*ha entspricht. Für den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser im Plangebiet werden folgenden Möglichkeiten aufgezeigt.

Südteil, Bereich Süd – Sofern die Bodenverhältnisse flächendeckend den Befunden der punktuellen Bodenbeprobungen entsprechen, kann das Niederschlagswasser in diesen Bereichen schadlos über Kies- oder Speicherkorbrigolen versickert werden. Hierzu wird mittels folgender, exemplarischer Rechnung aufgezeigt, wie eine solche Anlage zu dimensionieren wäre. Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m² wäre zur Versickerung des Niederschlags einer 5-jährigen Regenereignisses eine Kiesrigole mit einem effektiven Speichervolumen von 10,8 m³ erforderlich. Dies entspricht nach den Ausführungen des Konzepts einem unterirdischen Flächenbedarf von etwa 43 m² für eine Kiesrigole oder rund 20 m² bei der Nutzung von Kunststoff-Speicher-Versickerungsblöcken.

Südteil, Bereich Nord – Laut der Ergebnissen des Bodengutachtens ist eine Versickerung in diesem Bereich nicht möglich. Da somit voraussichtlich nur eine Einleitung anfallenden Regenwassers in den Regenwasserkanal unter Berücksichtigung der Vorgaben des Generalentwässerungsplans (GEP) möglich ist, kann die Anlage von dezentralen Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken erforderlich werden. Dabei ist die Differenz zwischen zulässiger Einleitungsmenge des GEP und dem Bemessungsniederschlag nach DWA-Arbeitsblatt A 117 in geeigneten (dezentralen) Rückhalteeinrichtungen zu speichern. Da dies auf den Baugrundstücken selbst durch die privaten Flächeneigentümer vorgenommen werden muss, ist die Bemessung grundstücksindividuell vorzunehmen. Die Beispielhafte Berechnung für ein 1.000 m²-Grundstück weist für ein fünfjähriges Regenereignis einen spezifischen Rückhaltebedarf von 7,2 m² nach, der etwa in Form einer flachen Mulde realisiert werden kann. Diese könnte etwa mit einer Länge von 12 m, einer Breite von 2,5 (oben)/0,5 m (Sohle) und einer Tiefe von 0,7 m realisiert werden. Die ablaufseitigen Drosseleinrichtungen sind bezogen auf die Grundstücksgröße den Vorgaben des GEP anzupassen. Bei der Herstellung geeigneter Rückhalteflächen ist zu berücksichtigen, dass die Höhenlage der Grundstücksanschlussleitungen sich auf die realisierbare Sohlhöhe der Rückhalteräume auswirkt.

Nordteil – Im Nordteil stellt die Baugrunduntersuchung grundsätzlich für eine Versickerung geeignete Bodenverhältnisse fest, die jedoch von nicht zur Versickerung geeigneten Auffüllungshorizonten überlagert werden. Vorausgesetzt, die Auffüllungshorizonte werden durch versickerungsfähigen, nicht bindigen Boden ausgetauscht, wäre die Anlage von Versickerungsrigolen möglich. Alternativ könnte das Oberflächenwasser auch in Rückhaltezysternen oder flachen Mulden auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt in einen Regenwasserkanal abgeleitet werden, der im Bereich der vorgesehenen privaten Erschließungsstraßen entsprechend mit hergestellt werden müsste.

Für ein kleineres, exemplarisch berechnetes Grundstück von 610 m² Grundstücksfläche benennt das Oberflächenentwässerungskonzept ein notwendiges Rückhaltevolumen von ca. 4,38 m³. Für eine Versickerung wäre ein Speichervolumen von etwa 6,8 m³ (Rigole) oder bei einer Versickerung über Speicherblöcke der Einsatz dieser auf einer Fläche von rund 11 m² erforderlich.

Die dargelegten Varianten zeigen exemplarisch auf, dass innerhalb des Plangebiets aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse grundstücksindividuell geeignete Maßnahmen zu bestimmen sind, um anfallendes Oberflächenwasser schadfrei abzuleiten. Es bestehen für alle erkannten Fälle technische Möglichkeiten, um die wasserwirtschaftlichen Anforderungen regelkonform umsetzen zu können. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Oberflächenwasser aus Gründen des Bodenschutzes zu versickern ist, soweit es innerhalb der Baugrundstücke möglich ist. Darüber hinaus gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt, die einen Anschluss an den Regenwasserkanal vorsieht. Wie dargelegt, kann dies im individuellen Fall die Herstellung von Zwischenspeichern auf dem Grundstück erfordern. Ergänzend kann mittels Brauchwassernutzung (Zisternen für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) die Menge des anfallenden und zu versickernden bzw. gedrosselt abzuleitenden Wassers minimiert werden. Diese Nutzung steht den Grundstückseigentümern entsprechend der in der Abwasserbeseitigungssatzung getroffenen Vorgaben (Anzeigepflicht) frei, kann aber nicht als verbindlicher Teil der Oberflächenentwässerung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Um Entwässerungssicherheit auch für über den Bemessungsregen hinausgehende Regenereignisse herzustellen, ist überschüssiges Wasser von gefährdeten Einrichtungen weg in schadlos überflutbare Flächen abzuleiten. Dies wäre etwa im Bereich nicht aufgehöhter Gärten realisierbar, die als weitere Pufferzone für extreme Regenereignisse dienen können. Geeignete Maßnahmen sind auch hier grundstücksindividuell und in Abstimmung mit der weiteren Oberflächenentwässerung zu bestimmen (siehe auch Kapitel 3.7 – Schutzgüter Luft und Klima/Anpassungsmaßnahmen).

Begleitend zu den individuell auf den Baugrundstücken umzusetzenden Maßnahmen überwacht die Stadt Diepholz die öffentlichen Einrichtungen, insbesondere die Regenwasserkanäle laufend. Es wird im Zuge der Unterhaltung und Überprüfung der Kapazitäten sichergestellt, dass die Kanäle die ordnungsgemäß angeschlossenen Grundstücke und Entwässerungskapazitäten aufnehmen und schadfrei ableiten können. Im Bereich der Tebenstraße wird ggf. geprüft, ob eine Erweiterung des Kanalnetzes für den möglichen Anschluss von Grundstücksflächen erforderlich ist, die dann bei Bedarf rechtzeitig umgesetzt wird. Gesonderte Festsetzungen sind hierzu nicht erforderlich, die Stadt verfügt über alle erforderlichen Flächen innerhalb der öffentlichen Straßenparzellen.

Die Belange der Oberflächenentwässerung sind mit der getroffenen Festsetzung und darüberhinausgehend mit der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Diepholz, auf die hinweislich im Plan verwiesen wird, hinreichend berücksichtigt. Es besteht innerhalb der Flächen oder der näheren Umgebung keine Möglichkeit, eine gemeinsame, öffentliche Regenrückhaltefläche vorzusehen. Die individuelle Umsetzung auf den Grundstücken stellt aus Sicht der Stadt eine geeignete und im Umfeld bereits ebenfalls realisierte Alternative dar.

3.14 Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Im Baugebiet werden keine Regelungen z. B. für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen; auch sind bislang keine konkreten Projekte in diesem Plangebiet vorgesehen. Die Ausweisung von Bauflächen für Wohnnutzungen, hier in Form allgemeiner Wohngebiete, kann bei Bedarf immer auch für die Bereitstellung von Wohnraum für geflüchtete Personen genutzt werden. Die getroffenen Festsetzungen stehen der Umsetzung spezifischer Vorhaben nicht entgegen. Anlagen für soziale Zwecke sind im Plangebiet allgemein zulässig. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sind hinreichend berücksichtigt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Die getroffenen Festsetzungen zielen auf einen hohen Durchgrünungsgrad des Plangebiets ab. Die festgesetzte, höchstzulässige 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 wertvollen Eichenbestände im Süden des Gebiets sowie einzelne Bestandsbäume werden zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Zwei straßennah gelegene Flächen werden als eigenständige Grünflächen gesichert.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art, Maß der baulichen Nutzung, baurechtliche Regelungen

Art der baulichen Nutzung

Es werden **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht. Ziel ist die Aktivierung eines Potenzialraums für Wohnbauentwicklungen, was in der dörflichen Lage Sankt Hülfe aber auch die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen umfassen kann. Lediglich Tankstellen werden aufgrund der verkehrlichen Lage sowie der nutzungstypisch zu erwartenden Emissionen (Verkehrslärm, Gerüche, häufig auch nächtliche Beleuchtung) an dieser Stelle auch nicht ausnahmsweise als geeignete Nutzung gesehen und darum ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung § 1).

Je Wohngebäude sind maximal zwei **Wohneinheiten** zulässig. Ziel ist ein kleinteilig bebautes Gebiet mit traditionellen Einfamilienhäusern. Größere Wohngebäude mit einer höheren Einwohnerzahl, aber auch Doppelhäuser, sind in der Umgebung bis auf Ausnahmen nicht vorhanden und werden aus diesem Grund auch im Plangebiet nicht zugelassen.

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 höchstens bis zu einer Gesamtversiegelung von 40% der Grundstücksflächen überschritten werden (siehe textliche Festsetzung § 3).

Gebäude dürfen entsprechend auch nur als **Einzelhäuser (E)** errichtet werden. Es ist ein (I) **Vollgeschoss** zulässig. Die Bebauung hat in Form einer **abweichenden Bauweise (a)** zu erfolgen. Diese entspricht grundsätzlich dem Stil der offenen Bauweise. Die Gebäude dürfen aber eine maximale Länge von 15 m nicht überschreiten (siehe textliche Festsetzung § 4).

Die **Höhe des Fertigfußbodens der Erdgeschosse** darf **maximal 0,5 m** über der Erschließungsstraße liegen. Damit wird ein übermäßiges Anfüllen der Baugrundstücke mit daraus regelmäßig resultierenden, nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke (Wasserabfluss) verhindert, aber eine ausreichende Flexibilität für z. B. einen baulichen Überschwemmungsschutz bei Starkregenereignissen gewährleistet. Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude wird auf **TH 4,5 m**, die Firsthöhe (FH) auf **FH 9,5 m** begrenzt. Im Zusammenspiel mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung sind Gebäude dabei in umgebungstypischer, tradierter Bauweise zu errichten. Es soll eine einheitliche Dachlandschaft entstehen, in der die Ausbildung stark voneinander abweichender, individueller Dachformen und -gestaltungen zugunsten des Ortsbildes ausgeschlossen wird. 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 § 2).

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Gegenüber den öffentlichen Straßen halten sie einen Abstand von 6,0 m ein. Auf diese Weise bilden sich durch die zurückspringenden Gebäude Vorgartenbereiche entlang der Planstraßen aus, was die Ausbildung eines offenen und begrünten Straßenbildes begünstigt. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass ein ausreichender Abstellraum für parkende Fahrzeuge innerhalb der Baugrundstücke (z. B. vor den Garagen) freigehalten wird. Die Bauteppiche werden in den allgemeinen Wohngebieten auf Tiefen von in der Regel 18 m begrenzt, um der Ausbildung besonders großer oder weit in die rückwärtigen Gartenbereiche hineinragender Gebäude vorzubeugen. Südlich der *Sankt Hülfe Dorfstraße* ist der Bauteppich abschnittsweise bis zu 20 m tief, was auf die hier bereits eingetretenen baulichen Entwicklungen zurückzuführen ist. Nördlich der *Sankt Hülfe Dorfstraße* folgen die Baugrenzen im Bereich eines dort bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes der Gebäudekubatur, um eine weitere Nutzung einschließlich eventueller Umbaumaßnahmen zu ermöglichen. In den übrigen Bereichen werden die vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäude jedoch zum Teil von den Baugrenzen überplant. Für alle heute bestehenden Nutzungen gilt ein Bestandsschutz. In der langfristigen Entwicklungsperspektive sollen jedoch die mit den Baugrenzen bewirkten Prinzipien

(Vorgärten und rückwärtige Gartenstrukturen) umgesetzt werden, weshalb hier die einheitlichen Abgrenzungen Anwendung finden.

Zentral im Plangebiet sowie am südlichen Rand sind zwei Bauteppiche in zweiter Reihe vorgesehen, um im ansonsten sehr großen nicht bebaubaren Bereich zugunsten einer effizienten Flächennutzung weitere Baumöglichkeiten zu schaffen. Die Erschließung dieser Flächen hat über private Grundstückszufahren zu erfolgen. Im nördlichen Plangebiet ist eine durchgehende, zweite Bauzeile vorgesehen, die über private Erschließungsstraßen angebunden werden soll.

Die Errichtung von **Nebenanlagen, Garagen und Carports** wird ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Somit entstehen klar definierte, überbaubare Grundstücksbereiche, die gezielt Bereiche von Bebauung freihalten 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 § 3).

Grünflächen

Am südlichen Rand des Plangebiets wird eine 10 m breite **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eichenbaumreihe“** festgesetzt. Sie dient der Sicherung der hier bestehenden Eichen-Altbäume, 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 Stadt wird den Erhalt und die ordnungsgemäße Pflege der Bäume sicherstellen.

Es wird eine **öffentliche sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“** festgesetzt. Beide Flächen stellen sich heute als Grünanlagen im Straßenraum dar, die den Kreuzungsbereich von der *Sankt Hülfer Dorfstraße*, *Pelsters Weg* und *Tebenstraße* prägen. Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche stellt sich dabei derzeit als Wiese dar, die öffentliche Fläche weist zudem einen Baumbewuchs auf. Mit der Festsetzung der Flächen soll der prägende, begrünte Charakter dieser Flächen erhalten bleiben. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Bereiche nicht bebaut werden, was sich negativ auf die Einsehbarkeit des Straßenraums auswirken könnte. Potentiell bleiben die Flächen als Anpassungsflächen für die Straßenführung erhalten, sofern dies zu einem späteren Zeitpunkt aus technischen Gründen erforderlich sein sollte (siehe textliche Festsetzung § 6.3).

Pflanzgebot

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 § 6.2).

Verkehrsflächen

Der innerhalb des Plangebiets verlaufende Abschnitt der *Sankt Hülfer Dorfstraße* wird als **Straßenverkehrsfläche** in den Bebauungsplan übernommen.

Ergänzend werden zwei Stichwege mit einer Breite von 5 m vorgesehen, die als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Private Erschließungsstraße)** gesichert werden. Die Wege dienen der Erschließung rückwärtiger Grundstücke nördlich der *Sankt Hülfer Dorfstraße*. Sie münden in kleinen Platzanlagen mit einer Kantenlänge von 10 m, so dass sie für die Unterbringung der technischen Erschließung (Versorgungsleitungen, ggf. auch Regenwasserkanäle) sowie das Wenden von Fahrzeugen ausreichend dimensioniert sind. Sie werden nicht als öffentliche Straßen vorgesehen, sondern sind von den Anliegern selbst herzustellen und zu unterhalten.

Pro Baugrundstück wird die **Gesamtbreite aller Zuwegungen zum Grundstück** (Zufahrten für den motorisierten Verkehr, etwa zu Garagen und Stellplätzen, sowie Zugänge z. B. als Fußwege zur Haustür) auf maximal 6,0 m, gemessen an der Grundstücksgrenze, begrenzt. Damit wird der Ausbildung übermäßig breiter Grundstücksanschlüsse an die Straßenverkehrsflächen vorgebeugt, da diese dem Ziel eines durchgrünten Vorgarten- und Straßenraums entgegenstehen (siehe textliche Festsetzung § 5).

Entlang der Straße *Büngenort* sowie den privaten Zufahrtsstraßen auf Höhe der ersten Bautiefe werden **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten** (auch Zu- und Abfahrtsverbote genannt) zeichnerisch

Oberflächen- entwässerung

festgesetzt. Hier dürfen keine Ein- und Ausfahrten für den motorisierten Verkehr (Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen usw.) angelegt werden. Sie sichern, dass die Erschließung nur von solchen Straßen aus erfolgt, die die zusätzlichen Verkehre problemlos aufnehmen können.

Im Plangebiet wird aus Gründen des Bodenschutzes festgesetzt, dass das auf den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu versickern ist, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies ermöglichen. Dies kann flächenhaft oder über flache Mulden erfolgen, wobei Versickerungsflächen von Vegetation bedeckt sein müssen. Da das Oberflächenentwässerungskonzept darlegt, dass voraussichtlich nicht auf allen Grundstücken eine Versickerung möglich ist bzw. diese ggf. nur nach einem Bodenaustausch durchgeführt werden kann, greift darüber hinaus die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Diepholz, die den Anschluss an Regenwasserkanäle regelt. Priorität kommt jedoch der Versickerung zu, um die Beeinträchtigungen des Bodens gegenüber dem heutigen Zustand möglichst gering zu halten (siehe textliche Festsetzung § 7).

Schallimmissions- schutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden im Plangebiet überschritten. Aus diesem Grund werden **passive Schallschutzmaßnahmen** festgesetzt. Das Gebiet wird hierzu in die Lärmpegelbereiche (LPB) II und III unterteilt. Die Abgrenzungen werden als **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** aus der schalltechnischen Untersuchung in die Planzeichnung übernommen. 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. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf der bahnabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen auszustatten, um in den Nachtzeiträumen die Anforderungen an den Schallschutz bei einer gleichzeitig ausreichenden Belüftung der Räume sicherzustellen. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen (siehe textliche Festsetzung § 8).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

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

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 gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen.

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 50 cm über dem angegebenen unteren Bezugspunkt liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO).

§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Grundflächenzahl

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen nach den Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan (Nr. 4) und Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung oder Ableitung des Oberflächenwassers.

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

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

§ 4 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 maximal 15 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 5 Grundstückszufahrten und -zugänge

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 Zugänge und Zufahrten ist zulässig, die in ihrer Gesamtheit jedoch die benannte Breite nicht übersteigen dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB).

§ 6 Grünordnung

§ 6.1 Baumerhalt

Die zur Erhaltung 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 b BauGB).

§ 6.2 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 Bestandsbaum zum Erhalt festgesetzt ist (siehe textliche Festsetzung § 6.1), sind von der Vorgabe ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 6.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten. Zulässig ist ein Bepflanzen mit Stauden und Bodendeckern, wobei diese aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

§ 7 Bodenschutz: Versickerung von Niederschlagswasser

Wo es die örtlichen Bodenverhältnisse ermöglichen, ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken an Ort und Stelle flächenhaft oder in flachen Mulden zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 8 Schallimmissionsschutz – Verkehrslärm

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen in den gekennzeichneten Bereichen je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Auszug aus DIN 4109 (Tabelle 8) – Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich (LPB)	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä., erf. R'w,ges der Außenbauteile in dB
II	56-60	30
III	61-65	35

Die Schlafräume und Kinderzimmer sind im Plangebiet auf der bahnabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

5 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

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.

Dachformen und -farben –Die Bauvorschriften über die zulässigen Dachformen sowie zu den Dachfarben und -materialien zur Dacheindeckung orientiert sich an den vorhandenen Ausprägungen im Umfeld. Die umgebenden Siedlungsstrukturen, zum Teil geprägt durch ehemalige landwirtschaftliche Nutzungen und einzelne Baudenkmäler, ist wesentlich durch eine tradierte Dachlandschaft mit geneigten Dächern geprägt, die zu deutlich überwiegenden Teilen zudem mit Ziegeln oder Dachsteinen (rot-rotbraun/schwarz) eingedeckt sind. Diese Ausprägungen sollen erhalten bleiben, weshalb örtliche Bauvorschriften getroffen werden.

Es wird bestimmt, dass aus gestalterischen Gründen ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 30° zulässig sind. Flachere Dachneigungen, wie sie in jüngerer Vergangenheit häufig in Neubaugebieten errichtet wurden, sind damit nicht zulässig. Ziel ist der Erhalt der Ortstypik, die hier bei Wohngebäuden durch häufig kleinteilige „Siedlungshäuser“ mit eher steilen Dächern geprägt ist. Auch wenn die individuellen Gebäude heute häufig eine breitere Varianz und Individualität als die häufig recht einheitlich anmutenden, gewachsenen Ortslagen aufweisen, wird so ein prägendes, gemeinsames gestalterisches Grundprinzip gefestigt.

Auch aus ökologischen Gründen wird soll eine Dachneigung von mindestens 30° realisiert werden. Dieser Wert gilt regelmäßig als gute Minimalneigung für eine effiziente Nutzung von Solarenergie. Die Vorgabe der Minstdachneigung zielt darauf ab, die Nutzung von Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen bei allen gebauten Dächern zu begünstigen und Nutzungsanreize zu schaffen.

Garagen und Carports sind an der Gestaltung der Hauptdächer zu orientieren, dürfen aber auch flacher ausgeführt werden. Bei Dachneigungen von weniger als 10° sind diese aus ökologischen Gründen als Gründächer auszuführen.

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 Bebauung ist geprägt von Verblendmauerwerk und Putzfassaden, sodass mit der Bauvorschrift der bestehenden Bebauung Rechnung getragen wird. Außenwände sind überwiegend in Ziegel- oder Putzbauweise zu errichten. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auf bis zu 25% jeder Ansichtsfläche abweichend ausgeführt werden, so dass auch Fassadengliederungen und ähnliche Anpassungen möglich sind.

Das Plangebiet soll eine am Bestand orientierte Weiterentwicklung des Ortsteils ermöglichen. Die vorhandenen dörflichen Charakteristika, die sich auch in den vorhandenen Baudenkmälern widerspiegeln, sollen beibehalten werden. Gleichzeitig ist den Bauenden eine ausreichende gestalterische Freiheit zuzusprechen. Die Vorgaben zur Fassadengestaltung, aber auch zu den Dachformen und den in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen (Trauf-/Firsthöhe, Gebäudetypen) zielen darauf ab.

Sowohl bei den Vorgaben für die Dach-, als auch die Fassadengestaltung handelt sich bei den zulässigen Materialien nicht um Sonderfälle oder besonders kostenintensive Bauprodukte, die zu erheblichen Einschränkungen für die zukünftigen Bauleute des Gebiets führen. Jede Bauvorschrift kann im Einzelfall individuellen Gestaltungsvorstellungen 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.

Eine Erweiterung auf Materialien mit optisch gleicher Anmutung würde detaillierte Definitionen der zu erfüllenden optischen Kriterien (Struktur, langfristiges Erscheinungsbild, bauliche Wirkung am Gebäude, aber auch Details wie die zulässige Form der Ziegel, Materialstärke und daraus resultierende Optik, z. B. Schattenwurf, Art der Verlegung usw.) erfordern. Zwar gibt es auch Materialien (z. B. metallene Dacheindeckungen, Kunststoff-Fassadenverkleidungen), die der tradierten Optik der benannten Werkstoffe nachempfunden sind. Regelmäßig können diese Alternativen jedoch trotzdem als abweichend wahrgenommen werden, etwa da produktionsbedingt ein anderer Gestaltungseindruck entsteht. Auch geringfügige Abweichungen sind geeignet, gestalterische Beeinträchtigungen auszulösen und sich negativ auf ansonsten einheitlich ausgeprägte Nachbarschaften auszuwirken.

Die Bauvorschriften sind in ihrer gewählten Form eindeutig umsetzbar. Die Bezeichnungen Dachziegel / Dachsteine sowie Ziegel und Putz sind branchenüblich und beschreiben typische Bauprodukte, die für jedermann eindeutig zuzuordnen sind. Eine Definition aller möglichen Ausnahmen oder eine kleinteilige Festlegung der technischen Anforderungen für alternative Produkte sind hingegen weder zweckmäßig, noch rechtssicher umzusetzen. Gestalterisches Ziel ist eine einheitliche Gestaltung. Dies wird mit der Bauvorschrift sichergestellt. Innerhalb des benannten Materialspektrums sind 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. Ggf. ausgelöste Einschränkungen für die Gestaltungsfreiheit werden zugunsten der beabsichtigten einheitlichen Grundgestaltung der Dächer und Fassaden in der Abwägung geringer gewichtet.

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.

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 sogenannten 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 Wasserspeicherkapazität 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.

Örtliche Bauvorschriften

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 11 „Rabbenweg“.

Nr. 2 Dächer

Nr. 2.1 Dachformen

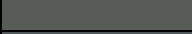
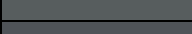
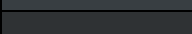
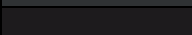
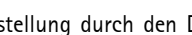
Die Dächer von Hauptgebäuden dürfen als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° errichtet werden (§ 84 NBauO Abs. 3 Nr. 1, Nr. 7).

Folgende Ausnahmen sind zulässig:

- Untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Gauben bis zu max. 1/3 der Breite der Dachaufsichtsfläche und abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern sowie nach § 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.

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).

Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind in ihrer Gestaltung und Materialwahl den Hauptgebäuden anzugleichen. Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von 0°–10° sind als Gründächer auszuführen.

Nr. 3 Fassadenmaterialien

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

Nr. 4 Einfriedungen

Nr. 4.1 Einfriedung der Baugrundstücke

Die Einfriedung der privaten Baugrundstücke (WA) gegenüber Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Private Erschließungsstraßen) sowie öffentlichen und privaten Grünflächen darf nur in folgender Weise ausgeführt werden:

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 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. 4.2 Einfriedung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ darf gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der in Nr. 4.1 benannten Vorgaben eingefasst werden. Die Höhe der Einfriedungen darf 0,8 m über Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Tore dürfen nicht errichtet werden (§ 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 Übernahme

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

Hinweise

Archäologische 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.

Kalkaggressive Kohlensäure – Im südlichen Plangebiet wurde bei einer Beprobung des Grundwassers aufgrund des Gehaltes an kalkaggressiver Kohlensäure die Expositionsklasse XA2 (mäßig angreifend) und bei einer Probe im Norden die Expositionsklasse XA1 (schwach angreifend) festgestellt. Ggf. sind auf Ebene der Bauausführung daraus resultierende Anforderungen zu berücksichtigen, beispielsweise beim Bau von Kellern die Verwendung spezifischer Baustoffe mit ausreichender Resistenz gegenüber der festgestellten sauren Umgebung. Die Klassifizierung steht einer baulichen Inanspruchnahme des Gebiets nicht entgegen.

Niederschlagswasser – Entsprechend der Ausführungen des Oberflächenentwässerungskonzepts ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur in Teilbereichen des Plangebiets uneingeschränkt bzw. nach entsprechenden Vorarbeiten (Bodenaustausch) möglich. Wo eine Versickerung nicht möglich ist, gelten die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Diepholz. Die Grundstücke sind dann an den Abwasserkanal anzuschließen. Ggf. sind dezentrale Rückhaltungsanlagen auf den Grundstücken vorzuhalten.

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.

Artenschutz – Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1–3 BNatSchG dürfen bei der Umsetzung aller Vorhaben nicht berührt werden und sind ggf. mittels geeigneter Maßnahmen auszuschließen. Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Zulässig sind lediglich schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Teilaufhebung B-Plan St. Hülfe Nr. 9 – Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 11 „Rabbenweg“ erfasste Teilbereich Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 9 „Grelles Hof“ wird mit dem Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) des Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 11 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) 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 PlanSiG) 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830) geändert worden ist

7 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	25.610 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	22.400
Straßenverkehrsfläche	1.330
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Private Erschließungsstraße)	460
Öffentliche Grünfläche: Eichenbaumreihe	1.030
Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün	160
Private Grünfläche: Verkehrsgrün	230

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
08.02.2021	Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB
<i>Entfällt im Verfahren nach § 13a BauGB</i>	<i>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</i>	<i>§ 3 Abs. 1 BauGB</i>
	<i>Frühzeitige Behördenbeteiligung</i>	<i>§ 4 Abs. 1 BauGB</i>
	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
