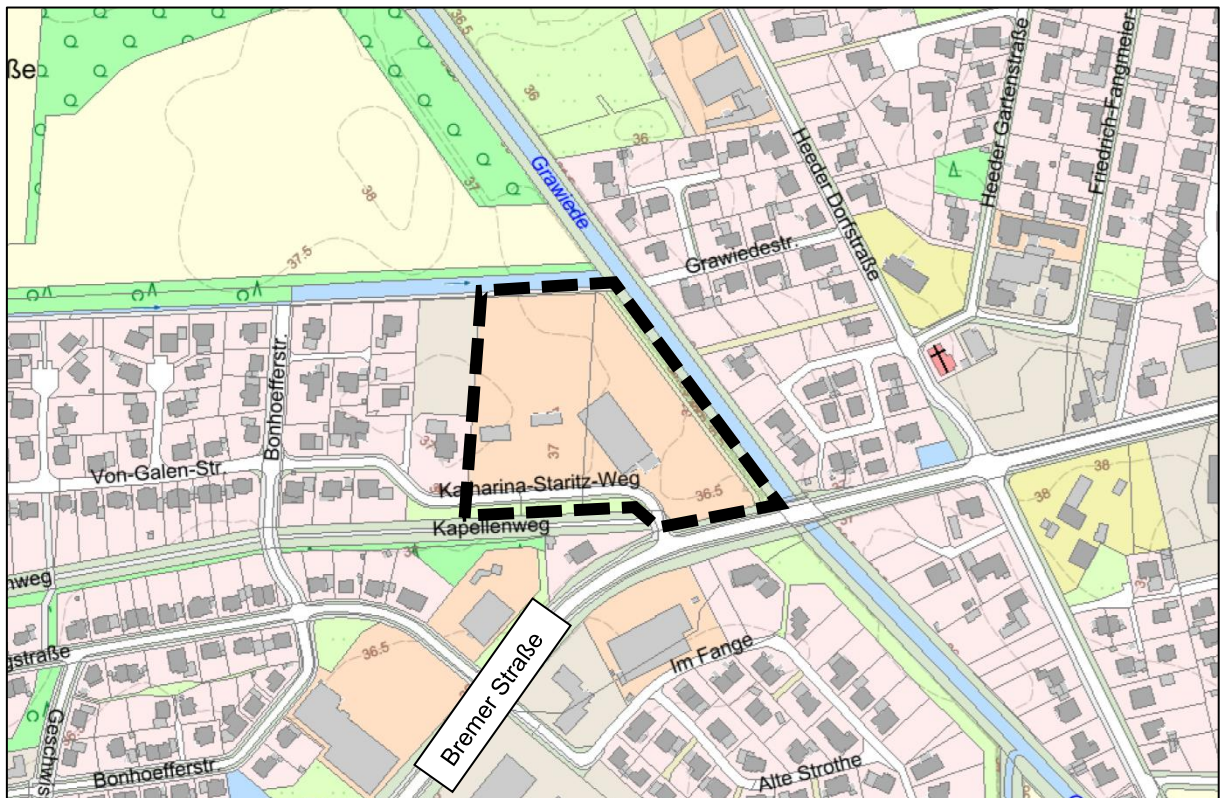


STADT DIEPHOLZ

Bebauungsplan Heede Nr. 107
„Kapellenweg V“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Bloher Landstr. 48 26129 Oldenburg

Telefon 0179 73870 27

Email: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss 11.02.2025	
----------------	---------	---	--

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	3
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	3
	A.2 Verfahren.....	3
	A.3 Örtliche Situation.....	4
	A.4 Planungsvorgaben.....	5
	A.4.1 Raumordnung	5
	A.4.2 Flächennutzungsplan.....	7
	A.4.3 Planungsrechtliche Situation	8
	A.4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1a Abs. 5 BauGB	10
	A.4.5 Hochwasserschutz	10
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
	B.1 Bauliche Nutzung	11
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
	B.1.3 Bauweise	11
	B.1.4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen.....	12
	B.1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	12
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	12
	B.3 Verkehr.....	13
	B.4 Immissionsschutz	14
	B.5 Natur und Landschaft	16
	B.5.1 Vorhandene Situation	16
	B.5.2 Planerische Auswirkungen	18
	B.5.3 Artenschutz	20
	B.6 Infrastruktur.....	21
	B.7 Altlasten	22
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	23

D	DATEN	25
	D.1 Städtebauliche Werte	25
	D.2 Verfahrensvermerke	25

Anlagen

- [1] Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Kapellenweg V“ für eine Gebiet in der Stadt Diepholz, T&H Ingenieure, Bremen, 23.02.2023, ergänzt 23.08.2024
- [2] Artenschutzrechtliche Betrachtung, Stadt Diepholz – Bauleitplanverfahren Nr. 107 „Kapellenweg V“, Dipl.Biol. Dr. Martine Marchand, Bremen, 23.03.2024
- [3] Geotechnische Stellungnahme, allgemeine Baugrundbeurteilung, B-Plan Nr. 107 „Kapellenweg“, 49359 Diepholz, Ingenieurgeologie Dr. Joachim Lübke, Vechta, 24.08.2022
- [4] Entwässerungskonzept Regenwasser – Stadt Diepholz, Bebauungsplan Nr. 107 „Kapellenweg V“, Nordlohne und Bechly – Tiefbau und Grünplanungs GmbH, August 2024

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Stadt Diepholz wurden in den letzten Jahren in den zentraleren Stadtteilen Möglichkeiten für verdichtete Wohnformen im Geschosswohnungsbau genutzt und in Neubaugebieten wurde die Entwicklung für den Einfamilienhausbau, auch auf kleineren Grundstücken vorangetrieben. Im vorliegenden Plangebiet im Ortsteil Heede soll dagegen ein alternatives Angebot für ein Quartier mit gehobenen Wohnansprüchen auf großen Grundstücken geschaffen werden.

Die Planung kann auf einem bisher gewerblich genutzten Bereich eines Gartenbaubetriebes mit Gartencenter stattfinden, da der Betrieb mittelfristig seine Schließung plant. Es kann damit eine innerstädtische Umnutzung von Flächen erfolgen, da eine gewerbliche Weiternutzung an dieser Stelle städtebaulich nicht sinnvoll ist und weiterer Bedarf an Wohnbaugrundstücken besteht. Für diese bauliche Entwicklung kann eine bauliche Ausdehnung in den bisher unbebauten Außenbereich vermieden werden.

Um die Fläche einer anderen baulichen Nutzung zuführen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Heede Nr. 107 dient der Innenentwicklung von Diepholz in einem bebauten, innerörtlichen Bereich durch Wiedernutzbarmachung der Fläche eines Gartenbaubetriebes. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Heede Nr. 107	Festgesetzte Grundfläche WA 13.725 qm x GRZ 0,3 = 4.118 qm Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche zusammen 4.118 qm also < 20.000 qm

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt Bebauungsplan Heede Nr. 107	im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt Bebauungsplan Heede Nr. 107	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

Da die Bedingungen des §13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Heede und wird im Osten begrenzt durch die Grawiede (Gewässer II. Ordnung), an der ein Fußweg verläuft, der nach Westen abknickt und dort an einem Regenrückhaltegraben liegt. Im Süden grenzt das Plangebiet teilweise an die Bremer Straße, die eine wichtige innerstädtische und regionale Verbindungsfunktion erfüllt (ehemalige B 51). In die Bremer Straße mündet der Katharina-Staritz-Weg als Sammelstraße für die westlich liegenden Wohngebiete nördlich des Kapellenweges. Dieser hat die Funktion eines innerstädtischen Grünzuges und dient als innerstädtische Verbindung für Fußgänger und Radfahrer.

Unmittelbar westlich des Plangebietes liegen ein Wohngrundstück und ein nicht bebautes Grundstück, das sich als gepflegte Grünfläche darstellt.

Das Plangebiet wird intensiv gewerblich durch einen Gartenbaubetrieb mit Verkauf an den Endverbraucher mit Verkaufsgebäude und Freiflächen sowie Stellplätzen genutzt. Daneben befindet sich das Betriebsgelände mit Gewächshäusern, Pflanzflächen, Garagen und Geräteschuppen sowie einem Bürogebäude mit Stellplätzen. Als freie ungenutzte Fläche ist ein Bereich südlich des Bürogebäudes vorhanden. Im Norden unterliegt ein Teil der Fläche einer mehr oder weniger intensiven Lagernutzung sowie der Nutzung durch einen offenen, künstlich angelegten Regenwasserteich.

Südlich der Bremer Straße befinden sich Gewerbe, z.B. in Form eines Lebensmitteldiscounters und Wohnnutzung. Nördlich des Plangebietes schließt sich die freie, landwirtschaftlich genutzte Landschaft an.



Abb. 1. Luftbild LGLN mit Geltungsbereich (gelb), Abfrage März 2024

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) des Landes Niedersachsen in der Fassung der Fortschreibung 2022 zu beachten. Von zeichnerischen Darstellungen des LROP 2017/2022 ist das Plangebiet nicht betroffen.

Nach dem LROP sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Zudem 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. Die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen sollen ausgeschöpft werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz ist seit dem 22. Dezember 2016 rechtskräftig. Darin ist das Plangebiet als „gelbe“ Fläche dargestellt, d.h. als zentrales Siedlungsgebiet.

Die Stadt Diepholz hat die Aufgabenzuweisung als Mittelzentrum und Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Arbeitsstätten und als besondere Entwicklungsaufgabe Erholung erhalten.

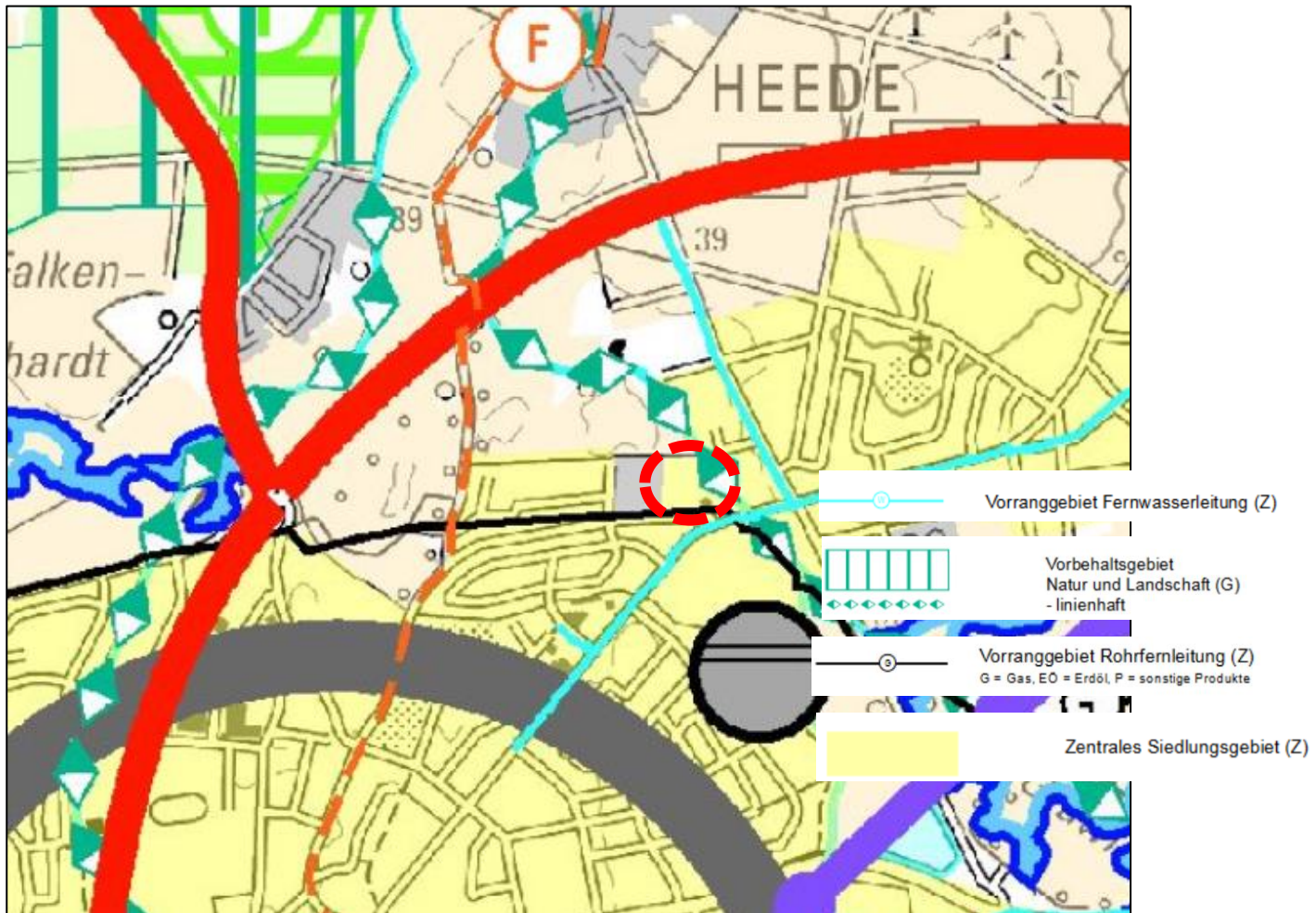


Abb. 2. Auszug aus dem RROP 2016 (ohne Maßstab)

Die festgelegte Gasleitung (Rohrfernleitung G) verläuft teilweise im Plangebiet und wird im Bebauungsplan Heede Nr. 107 planungsrechtlich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die Grawiede wurde als Grundsatz der Planung als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft festgelegt. An dem Verlauf der Grawiede und deren Funktion erfolgt bei der Umsetzung der Planung keine Änderung.

Die festgelegten Fernwasserleitungen werden von der Planung nicht berührt.

Über die zeichnerische Darstellung hinaus ist der Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur zu berücksichtigen, wonach der Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung verringert werden soll. Hiernach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte gelenkt werden. Da sich das Plangebiet im dargestellten zentralen Siedlungsbereich befindet und eine Umnutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen vorgesehen ist, wird

den Zielen der Raumordnung gefolgt. Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen wird zur Erfüllung der raumordnerischen Aufgaben beigetragen.

A.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz ist das Plangebiet als Sondergebiet „SO-G“ (Gartenbaucenter) dargestellt.



Abb. 3. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand Neufassung 2010

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Heede Nr. 107 weichen somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Heede Nr. 107 wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes aber nicht beeinträchtigt. Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt wird, ist kein gesonder-tes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan ist in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

- abweichende Bauweise = offene Bauweise ohne Längenbeschränkung
- max. Traufhöhe von 4,5 m, max. Firsthöhe 12,5 m über der Erschließungsstraße
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - teilweise versickerungsfähige Oberflächen für Stellplätze
 - Versickerung von Regenwasser
 - im Norden und am Kapellenweg Anlage einer Hecke
 - an der Grawiede „extensive Wiese“ mit einzelnen Gehölzen
- vorhandene Bäume sind zu erhalten
- je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum anzupflanzen

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Sattel- oder Walmdächer mind. 10 Grad
- Dacheindeckung mit reflektierendem Material nicht zulässig

Das Sondergebiet wurde fast insgesamt als überbaubare Fläche festgesetzt, lediglich am nördlichen Rand kann ein 3m breiter Streifen und im Süden der Bereich zwischen Gasleitung und Straße nicht bebaut werden. Nicht bebaubar sind außerdem alle Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen.

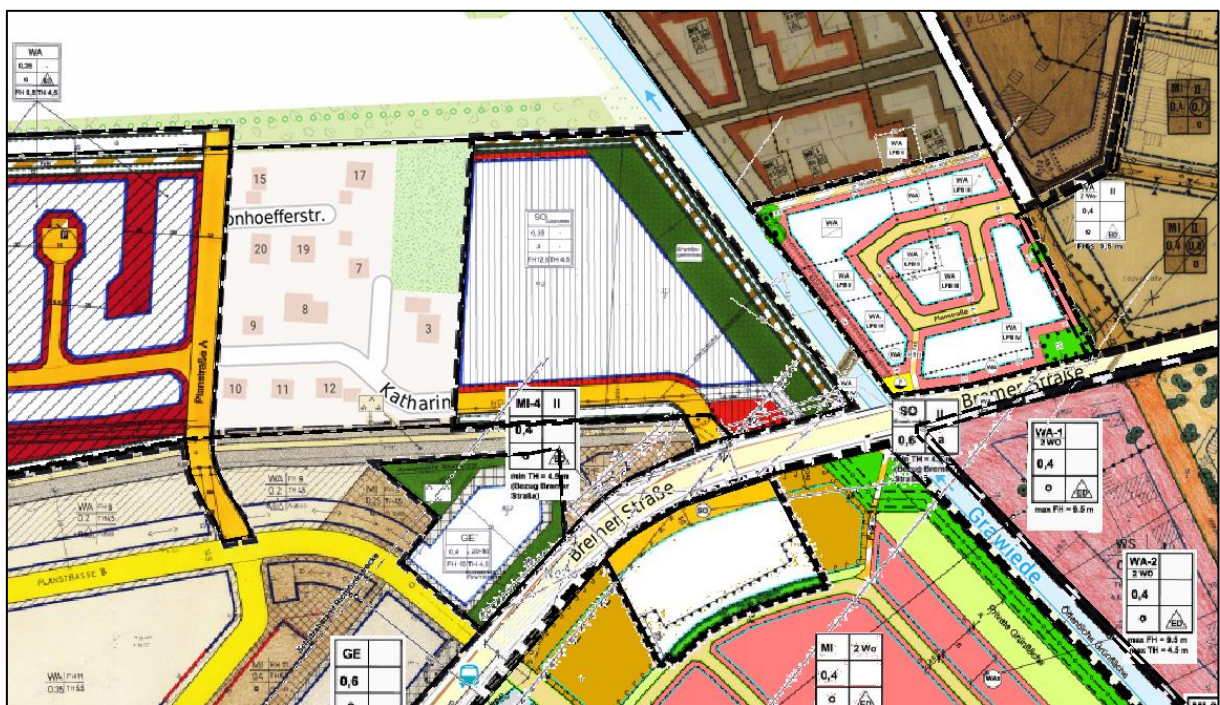


Abb. 5. Benachbarte Bebauungspläne (GeoWeb Landkreis DH, ohne Maßstab)

In der Umgebung des Plangebietes liegen aufgrund von Bebauungsplänen verschiedene Nutzungsrechte vor. Östlich der Grawiede wurden in verschiedenen Bebauungsplänen überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Südlich der Bremer Straße wurde durch Überplanung eines Mischgebietes teilweise ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt. Südlich des Kapellenweges sind Festsetzungen für kleinteilige Misch- und Gewerbegebiete an der Bremer Straße vorhanden.

Direkt westlich des Plangebietes liegt ein Bereich, der bisher noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst wurde. Hier hat die Entwicklung eines Einfamilienhausgebiets in ein- bis zweigeschossiger Bauweise stattgefunden. Eine Fläche direkt neben dem Plangebiet wurde bisher nicht bebaut. In diesem Bereich bestehen Baurechte gem. § 34 BauGB.

A.4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1a Abs. 5 BauGB

Aufgrund der zukünftigen klimatischen Entwicklungen, die sich voraussichtlich durch eine Temperaturerhöhung sowie zunehmende Extremwetterereignisse wie Starkregen- und Winde auszeichnen werden, sind die Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels und die Vorbeugung negativer Auswirkungen wichtiger Bestandteil der gemeindlichen Planung.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt erfordert in dem Plangebiet eine Bebauung mit entsprechend fachgerechter Erschließung. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird hierbei nach § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen.

Dazu gehört die Nutzung eines bereits baulich geprägten innerstädtischen Bereiches und die Vermeidung von Inanspruchnahme zusätzlicher bislang nicht bebauter Flächen.

Die Sicherung eines kühlen Kleinklimas in Grün- und Freiräumen, in dem günstige lufthygienische und klimatische Verhältnisse vorliegen, schützt die Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Wärme). Dazu dienen in der Umgebung des Plangebiets die vorhandenen Grünstrukturen der Grawiede und des Kapellenweges, die teilweise im Plangebiet liegen und die dort gesichert werden. Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient ebenfalls dazu. Überschwemmungen aufgrund von Starkregenereignissen wird durch eine Niederschlagsrückhaltung bzw. Versickerung vor Ort vorgebeugt.

Die Planung berücksichtigt mit folgenden Planinhalten Lösungen mit positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Keine Ausdehnung des Siedlungsgebietes über den bisherigen Siedlungsrand hinaus; Wiedernutzbarmachung von ehemals gewerblich genutzten Flächen
- Wege für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer in der Umgebung
- öffentliche Grünflächen
- Begrünung durch Laubgehölze auf öffentlichen und privaten Flächen
- Dezentrale Flächenversickerung von Regenwasser im Plangebiet
- Begrünung von Dächern
- Hecken als Einfriedungen zu Straßenverkehrsflächen
- Ausschluss von „Schottergärten“

A.4.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Nds. Umweltkarten nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes nach § 76 Abs. 1 WHG und nicht in einem sog. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung werden im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung Wohnnutzung im Gebiet erfolgen. Der Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bietet neben Wohnnutzung Möglichkeiten zur gebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzung. Von diesem Nutzungskatalog werden allerdings die sonst als Ausnahmen zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Die Flächen sollen nicht (weiter) einer flächenextensiven Nutzung, wie der eines Gartenbaubetriebes oder einer Tankstelle zur Verfügung gestellt werden, sondern es soll eine überwiegend wohnbauliche Nutzung erfolgen. Auch wenn der Standort an der Bremer Straße zunächst günstig für eine Tankstelle erscheint, so sind die Situation der Zufahrt und die geplante Wohnnutzungen nicht geeignet, um in der Nachbarschaft eine Tankstelle zu betreiben.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt, so dass über zwei Vollgeschossen ein Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss bei einer Gebäudehöhe bis zu 9,5 m errichtet werden darf. Dies entspricht der typischen Höhenentwicklung für Häuser mit 1-2 Wohnungen in der westlichen Nachbarschaft des Plangebietes. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante des Katharina-Staritz-Weges im Bereich der Fahrbahnmittte der Einmündung der Planstraße, der auch schon während der Bauphase als Bezugspunkt angehalten werden kann.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,3 im WA hat sich bei den Festsetzungen für Einfamilienhausgebiete bewährt. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauGB wird gewährt, da vielfach größere Garagen oder Nebenanlagen für Gartengeräte gebaut werden.

Für dieses Plangebiet verfolgt die Stadt das Ziel, größere Grundstücke für eine wohnbauliche Entwicklung vorzusehen, um damit eine lockere bauliche Struktur mit gehobener Wohnsituation zu entwickeln. Daher wird bei dieser Planung in den Allgemeinen Wohngebieten eine Mindestgröße von Baugrundstücken von 900 qm für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

B.1.3 Bauweise

Die Gebäude müssen in der offenen Bauweise mit Grenzabstand errichtet werden, wie es auch sonst in Wohngebieten in der Regel der Fall ist.

Im Sinne einer lockeren Baustruktur in einem überschaubaren Baugebiet werden die Längen für Gebäude auf bis zu 20 m beschränkt (abweichende Bauweise a). Gemeint ist hier jeweils das Hauptgebäude, dort ggf. inklusive integrierter Garage. Eine angebaute Garage als Nebengebäude ist bei der Längenbestimmung nicht mitzurechnen. Doppelhäuser dürfen mit jeder Hälfte nicht mehr als 10 m erreichen, um den Maßstab der Bebauung auch bei dieser Bauform im Gebiet zu bewahren.

B.1.4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet sollen nicht zu große, sondern noch überschaubare Wohngebäude entstehen, die nicht den Charakter einer anonymen Wohnsiedlung haben. Im WA dürfen Häuser mit 1-2 Wohnungen entstehen, so dass sich ein typisches Ein- Zweifamilienhausgebiet entwickelt.

B.1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden in der Regel mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt, worin die Hauptgebäude zu errichten sind. Mit einem Abstand von in der Regel 6 m zur Straße ergibt sich daraus ein relativ geordnetes Siedlungsbild und es verbleiben zusammenhängende Gartenbereiche.

Im westlichen Allgemeinen Wohngebiet WA wird das hier vorhandene neuere Bestandsgebäude in die überbaubare Fläche einbezogen, um eine Umnutzung als Wohngebäude zu ermöglichen.

Die der Straße zugewandten, nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von z.B. Garagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen in Abstand von bis zu 6 m zur Straßenbegrenzungslinie Garagen, Carports, Nebenanlagen nicht zulässig sind.

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet einige grünordnerische Festsetzungen, die der Durchgrünung des Gebietes, der Bereicherung des Ortsbildes und der Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt dienen. Die Bedeutung des Stadtgrüns für das Klima liegt in der Kühlung und Verdunstung, Luftreinigung und der verzögerten, reduzierten Ableitung überschüssigen Wassers.

An der Ost- und Nordgrenze des Plangebietes verläuft entlang der Gewässer ein öffentlicher Fußweg, der als wohnortnaher Erholungsraum genutzt wird. Zusammen mit den Gewässern tragen die hier vorhandenen öffentlichen Grünstrukturen zur Durchgrünung des Stadtgebietes bei. Diese Funktion soll durch Eingrünungen auf den Grundstücken, die hier angrenzen, verstärkt werden. Daher wird zur Eingrünung eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im Süden des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche an der Bremer Straße dort festgesetzt, wo eine Bebauung aufgrund der vorhandenen Gasleitung mit hier zu beachtenden Schutzstreifen ohnehin kaum möglich ist. Außerdem ist dieser Bereich auch stärker von Verkehrslärm belastet, so dass der Bereich auch für eine Wohnnutzung oder für hausnahe Freisitze (Terrassen und Balkone) nicht geeignet ist.

Südlich des Katharina-Staritz-Weges wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die sich hier als Teil des Grünzuges des Kapellenweges darstellt und die in dieser Funktion erhalten werden soll.

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Durchgrünung des Gebietes Laubbäume anzupflanzen (1 Baum je Baugrundstück). Über eine örtliche Bauvorschrift (siehe Kap. C) wird geregelt, dass Einfriedungen an Straßen als Hecken anzulegen sind und dass keine „Schottergärten“ erlaubt sind. Trotz dieser Vorschriften bleiben den Gartennutzern genügend Freiheiten zu einer individuellen Gartengestaltung auf den Grundstücken.

Als weiteren Beitrag zur Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Flachdächern Gründächer herzustellen sind. Dies gilt für alle Dächer, auch von Nebenanlagen und Garagen sowie Carports, die eine Größe von 10 m² überschreiten. Bei flach geneigten Dächern bis 15 Grad ist eine Begrünung mit einer Substratschicht von mind. 6 cm sinnvoll, um eine geeignete Pflanzenbewuchs zu erhalten und Volumen für Regenwasser zu schaffen. Eine solche Dachbegrünung kann auch hergestellt werden, wenn auf dem Dach Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (PV-Anlagen) errichtet werden.

B.3 Verkehr

Das Plangebiet ist bisher innerorts von der Bremer Straße über den Katharina-Staritz-Weg erschlossen. Von dieser Straße gelangt man zu dem Gartenbaucenter mit dem Parkplatz sowie zu dem Betriebsgelände im Norden. Es handelt sich insgesamt um ein privates Betriebsgelände ohne weitere öffentliche Straßen.

Im Osten und Norden verlaufen entlang der Gewässer öffentliche, unbefestigte Fußwege.

Der Katharina-Staritz-Weg ist als Teil einer „Tempo-30-Zone“ mit einem Fußweg an der Nordseite und öffentlichen Parkplätzen an der Südseite ausgebaut.

Die Bremer Straße erfüllt eine wichtige innerstädtische Verbindungsfunktion, die auf beiden Seiten abgesetzte Fußwege (Radfahrer frei) aufweist.

Auf der Bremer Straße verkehrt die Buslinie 125 im Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen, über die eine Anbindung an den Bahnhof Diepholz möglich ist. Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Stauffenbergstraße“.

Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist die Anlage einer neuen Straße innerhalb der festgesetzte 12 m breiten Straßenverkehrsfläche geplant. Diese Planstraße soll zum einen der Erschließung der zukünftigen Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs, aber auch als langfristige Option als Verbindung zu einer möglichen städtebaulichen Erweiterung nach Norden dienen, die in dieser Planung somit Berücksichtigung findet. Am nördlichen Ende der Planstraße wird eine auch für Lkw (z. B. Müllfahrzeuge) ausreichend dimensionierten Wendeanlage geplant. Über diese Wendeanlage hinaus könnte die Straße zur Erschließung von nördlichen angrenzenden Flächen verlängert werden.

Die Festsetzung der Planstraße mit 12 m Breite berücksichtigt das Flächenerfordernis für eine oberflächennahe Versickerung des auf den befestigten Straßenflächen anfallenden Regenwassers. Der geplante Straßenraum bietet auch Möglichkeiten zur Gestaltung der Flächen mit Beeten und Bäumen auch unter Beachtung der Anforderungen der Leitungsträger.

Um die Funktion der grünen Straßenseitenräume zu sichern, dürfen je Baugrundstück Zufahrten und Zuwegungen in Summe nur eine Breite von 6 m hergestellt werden. Insbesondere in den südlichen Straßenabschnitten, die enger abgewinkelt sind, wird die Möglichkeit der Ein- und Ausfahrten beschränkt, um unübersichtliche Situationen zu vermeiden und eine sinnvolle öffentliche Straßengestaltung in diesen Abschnitten zu ermöglichen. In diesen Abschnitten wird daher ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Bei der geplanten Grundstücksteilung können trotzdem jeweils geeignete Ein- und Ausfahrten hergestellt werden.

Der vorhandene Fußweg entlang der Gewässer bleibt erhalten und wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ im Bebauungsplan festgesetzt. Er kann in Zukunft auch direkt aus dem Plangebiet über die Wendeanlage erreicht werden.

B.4 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Durch die Lage des Planungsgebietes an der Bremer Straße sind mögliche Beeinträchtigungen der Nutzungen und damit der Gesundheit der Menschen durch Immissionen aus Verkehrslärm zu prüfen. Durch verschiedene Planungen der Stadt ist bekannt, dass mit erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm wenigstens im Nahbereich der Straße zu rechnen ist. Daher wurden ein Lärmschutzgutachten [1] beauftragt, um die Situation genauer zu betrachten.

Ausgehend von den Daten der Aktualisierung des Verkehrsmodells mit Verkehrsprognose für die Stadt Diepholz für das Jahr 2030 wurden die Eingangsdaten für die Berechnung der Lärmemissionen des Straßenverkehrs im Plangebiet ermittelt.

Das Lärmschutzgutachten [1] zeigt im Ergebnis, dass die in der Bauleitplanung zur Beurteilung der Situation heranzuziehenden Orientierungswerte der „DIN 18005 Verkehrslärm im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in den südlichen Teilen des Plangebietes überschritten, aber in weiten Teilen in der Mitte und im Norden eingehalten werden.

Der höchste Wert wird direkt an der Grenze der Bremer Straße mit 66 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts angegeben. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags ab einer Entfernung von etwa 50 – 60 m und nachts etwa in 85 - 95 m Entfernung zur Straßengrenze eingehalten. Gesundheitsgefährdende Werte (> 70 dB(A)) sind also an keiner Stelle im Plangebiet zu verzeichnen. Bei der Berechnung wurde im Plangebiet von einer freien Schallausbreitung ausgegangen.

Für die belasteten Bereiche ist zu prüfen, inwieweit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zwischen der Bremer Straße und dem neuen Allgemeinen Wohngebiet wird der Trennungsgrundsatz (gem. § 50 BImSchG) soweit berücksichtigt, wie es für diese innerstädtische Lage zielführend ist. Da in dem am höchsten mit Lärm belasteten Bereich eine unterirdische Gasleitung verläuft, die mit dem entsprechenden Schutzstreifen nicht bebaut werden kann, wird hier auf die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes verzichtet. Die Abgrenzung wurde so gezogen, dass keine wohnbauliche Nutzung im Bereich mit dem Lärmpegelbereich IV (s.u.) stattfinden kann. Außerdem wurde der Bereich, in dem mit Einschränkungen der Freisitze (WA* im Gutachten, s.u.) zu berücksichtigen wären, nicht zur privaten (Wohn)Nutzung vorgesehen, sondern er wird Teil der öffentlichen Grünfläche.

Aufgrund der örtlichen Situation kommen aktive Maßnahmen entlang der Bremer Straße zum Schutz der Wohnnutzung (z.B. Lärmschutzwand) nicht in Betracht. Darüber hinaus soll das Plangebiet Teil der gewachsenen Ortslage werden und nicht hinter einer Lärmschutzwand verschwinden, zumal dies auf einer so kurzen Strecke in einer innerörtlichen Situation nicht den erwünschten Abschirmeffekt bringen kann.

Daher können darüber hinaus nur passive Maßnahmen zum Schallschutz bzw. eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume im Gebäude für den notwendigen Schallschutz sorgen. So können

gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Orientierungswerte zur Nachtzeit vertretbar ist.

Für die Ermittlung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume wird die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ herangezogen. In der schalltechnischen Untersuchung wurden dazu die maßgeblichen Außenlärmpegel berechnet. Anhand dieser maßgeblichen Außenlärmpegel lässt sich das jeweils erforderliche Schalldämm-Maß der Außenfassade bestimmen. Dabei haben sich für die überbaubaren Bereiche die Lärmpegelbereiche II - III (nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) ergeben. Dabei ist zu bemerken, dass die modernen Baumaterialien die Abschirmwerte des Lärmpegelbereiches II bereits ohne weiteren Aufwand erfüllen.

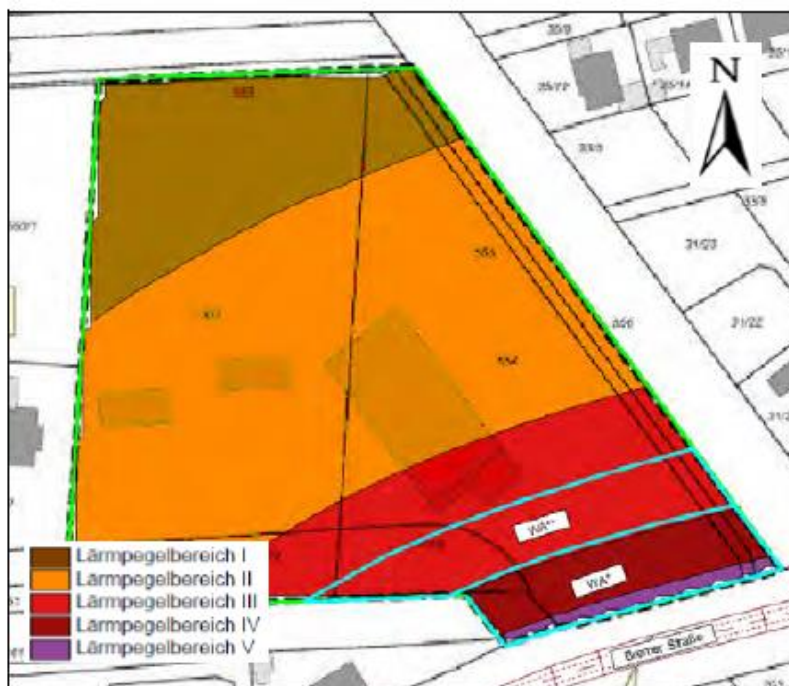


Abb. 6. Abbildung 4 aus dem Schallgutachten [1]

Für die lärmbelasteten Bereiche, in denen die Orientierungswerte der DIN 18009 für Allgemeinde Wohngebiete überschritten werden, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Danach müssen die Außenbauteile von Gebäuden so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen. Zudem ist in dem mit „LS“ gekennzeichneten Bereich (im Gutachten WA**) bei Schlafräumen sicherzustellen, dass dieses Schalldämm-Maß auch bei Zuführung von Frischluft, z.B. durch eine raumluftechnische Anlage, gewährleistet bleibt oder die Fenster in Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldamm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der technischen Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich (Lärmpegelbereich II-III) können durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Nordseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden.

Der Bereich, der im Gutachten [1] mit WA* gekennzeichnet ist, in dem typische Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone nur auf den straßenabgewandten Seiten im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig wären, liegt nicht in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, sondern wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche nicht von Menschen für einen längeren Ruheaufenthalt genutzt werden wird.

Gewerbe

Südlich der Bremer Straße befindet sich in etwa 60 m Entfernung zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1100 m², der werktags zwischen 07:00 und 21:00 Uhr geöffnet ist. Anlieferungen finden zwischen 06:00 und 22:00 Uhr statt. Anhand der Betriebsgenehmigung und Informationen des Marktbetreibers wurde nach einer Ortsbesichtigung eine schalltechnische Berechnung zu dem Gewerbelärm, zu dem auch die Nutzung der Stellplatzanlage durch Kunden zählt, angestellt. Die Berechnung hat ergeben, dass im geplanten Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts), die für die Beurteilung von Gewerbelärm anzuwenden ist, auch in Bezug auf kurzzeitige Spitzenpegel, eingehalten werden. Schallminderungsmaßnahmen sind in Bezug auf Immissionen aus Gewerbelärm lt. Gutachten [1] nicht erforderlich.

B.5 Natur und Landschaft

Im März 2024 wurden basierend auf Untersuchungen in der Vegetationsperiode 2022 die potenziellen Auswirkungen der Planrealisierung auf Biotope, Amphibien, Vögel und Fledermäuse fachgutachterlich beurteilt. Dazu liegt ein Gutachten vor, aus dem die Aussagen in diesem Kapitel u.a. zusammenfassend entnommen wurden [2].

B.5.1 Vorhandene Situation

Biotope/Biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt sich um das Betriebsgelände eines Gartenbaubetriebes mit Verkauf an den Endverbraucher in einem Gartencenter. Die Flächen sind größtenteils für Gebäude, Stellplätze, Wege und Verkaufsflächen im Freien versiegelt. Im Bereich des Gartenbaubetriebes sind Flächen für die Pflanzenaufzucht z.B. mit Folien verdeckt. Im Nordwesten liegt ein künstlich entstandenes, nährstoffreiches Gewässer, das aus zwei Teilbereichen (240 m² und 110 m²) besteht. Der Teich wurde zur Sammlung von Regenwasser und der Pflanzenbewässerung angelegt, so dass der Wasserstand je nach Wasserbedarf schwankt.

„Das künstliche Gewässer einschließlich seiner Ufervegetation repräsentiert aufgrund der anthropogenen Beeinträchtigung durch die regelmäßigen Wasserstandsschwankungen bei Wasserentnahmen für den Gartenbaubetrieb den Biotoptyp SXZ (sonstiges naturfernes Stillgewässer).“ ([2] Seite 3)

„Das Umfeld des westlichen Gewässerteils ist mit Verlandungsvegetation und feuchten Brachen bestanden mit Dominanzbeständen der Flatterbinse (*Juncus effusus*), der östliche Gewässerteil mit Gehölzen. Östlich des Teichs sind Lagerflächen für Kompost, ganz im Osten des Grundstücks stehen mehrere Gehölze (Walnuss, Pflaume, Linde und ein Ahorn - vermutlich Chinesischer Ahorn - *Acer cf. stachyophyllum*).([2] Seite 1) Geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.



Abb. 7. Luftbild Umweltkarten LGLN

Am Gewässer wurden bei der Begehung im Sommer 2022 Grünfrösche und Libellen angetroffen. Nicht ausgeschlossen wurde von der Gutachterin das Vorkommen von Erdkröte und Grasfrosch. Gefährdete Arten wurden nicht nachgewiesen und waren auch nicht zu erwarten. Alle heimischen Amphibien- und Libellenarten sind besonders geschützt. Streng geschützte Arten treten im Untersuchungsgebiet nicht auf, das Gewässer erfüllt nicht die Habitatansprüche für diese Arten.

In den im Norden des Plangebietes vorhandenen Gehölzen wurden keine Höhlen oder Nester festgestellt. Insgesamt wurden auf der Fläche verschiedene Brutvögel angetroffen. Neben den heimischen besonders geschützten Vogelarten waren streng geschützte Vogelarten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Vorkommen von Fledermäusen im Bereich der Gehölze und Gewässer am Rande des Plangebiets ist anzunehmen.

Boden / Fläche

Offener, natürlicher Boden ist im Plangebiet nicht vorhanden, weit überwiegend ist der Boden versiegelt oder für die Nutzung durch den Gartenbaubetrieb stark beansprucht. Ein nicht baulich oder für gewerbliche Nutzung herangezogener Bereich liegt im Südwesten auf etwa 1000 m² vor. Außerdem sind die Randbereiche im Westen und teilweise im Norden nicht direkt von der Gartenbaunutzung betroffen.

Grundwasser

Im Juni 2022 fanden eine Messung des Grundwasserstandes statt (siehe Bodengutachten [3]). Der vorhandene Grundwasserflurabstand betrug ca. 1,5 bis 2,00 m, wobei jahreszeitlich bedingt von einem niedrigen Grundwasserstand ausgegangen werden muss.

Oberflächenwasser

Außerhalb des Plangebietes verläuft am Ostrand das ständig wasserführende Gewässer II. Ordnung Grawiede. Ein Graben entlang des Nordrandes war im Spätsommer 2022 nicht wasserführend.

Im Plangebiet befindet sich das oben beschriebene, künstliche Gewässer, der durch Regenwasser gespeist wird.

Luft/Klima

Es handelt sich um eine Fläche, die aufgrund ihrer Nutzung als innerstädtisch eingeordnet werden kann, auch wenn sie im Norden am Siedlungsrand gelegen ist. Zwar können die Vielzahl an Pflanzen, die zum Verkauf oder zur Weiterverarbeitung vorhanden sind, die Mikroklima über den versiegelten Flächen vor Überhitzung schützen, andererseits ist in weiten Bereichen von einem häufig wechselnden Besatz auszugehen. Dem Plangebiet kommt damit keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion zu.

B.5.2 Planerische Auswirkungen

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so wäre gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt, so dass zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig sind.

Im Übrigen liegen im Geltungsbereich bereits seit über 20 Jahren durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 59B durch das dort festgesetzte Sondergebiet Baurechte vor. (siehe Kap. A 4.3)

Mit der Umsetzung der Planung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt eine grundsätzlich andere Nutzung auf der Fläche, die bisher intensiv gewerblich mit Gebäuden und befestigten Flächen genutzt wurde. Zunächst werden die gewerblichen Anlagen und zwar auch die Gehölze des Gartenbaubetriebes und das Stillgewässer entfernt. Es ist dann davon auszugehen, dass in Zukunft größere Flächenanteile als moderne Hausgärten angelegt werden, so dass der Boden weniger beeinträchtigt wird und sich über die Jahre Gartenbiotope (ca. 7.500 m²) neben der Bebauung und der Straßenfläche entwickeln können. Dazu wurden die überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass zusammenhängende nicht überbaubare Bereiche verbleiben. Daneben werden im Plangebiet auf ca. 3400 m² öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan beinhaltet einige grünordnerische Festsetzungen bzw. Planungen, die der Durchgrünung des Gebietes und der Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt dienen.

- Eingrünung mit öffentlichen und privaten Grünflächen
- 1 Baum je Grundstückfläche zu pflanzen (etwa 11 Bäume im Gebiet)
- Begrünung der 12 m breiten Verkehrsflächen
- Hecken als Einfriedung an Straßen zu pflanzen
- Begrünung von Flachdächern
- Ausschluss von „Schottergärten“
- Dezentrale Regenwasserversickerung

Auch wenn die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind, hat die Stadt Diepholz entschieden, dass die Werte und Funktionen des verlorengehenden Teiches (s. o.) an anderer Stelle wieder hergestellt werden sollen. Dazu wird ein an einem geplanten Ersatzstandort vorhandenes Gewässer erweitert und im Umfeld des Gewässers werden Pflegemaßnahmen stattfinden, die die Lebensbedingungen insbesondere für die Amphibien verbessern werden. Die Verlagerung der Funktionen des vorhandenen künstlichen Gewässers mit - bedingt durch die Wasserentnahme für die Gärtnerei - stark schwankenden Wasserständen hin zu einem naturnahen Gewässer führt zu einer Verbesserung der ökologischen Situation für Vegetation und Fauna. Ein Teil der Maßnahme trägt dazu bei, dass das Eintreten des Verbotstatbestandes zur Tötung von geschützten Arten (auch in ihren Entwicklungsformen) vermieden wird (siehe folgendes Kapitel). Weitere Ausführungen dazu befinden sich im Gutachten

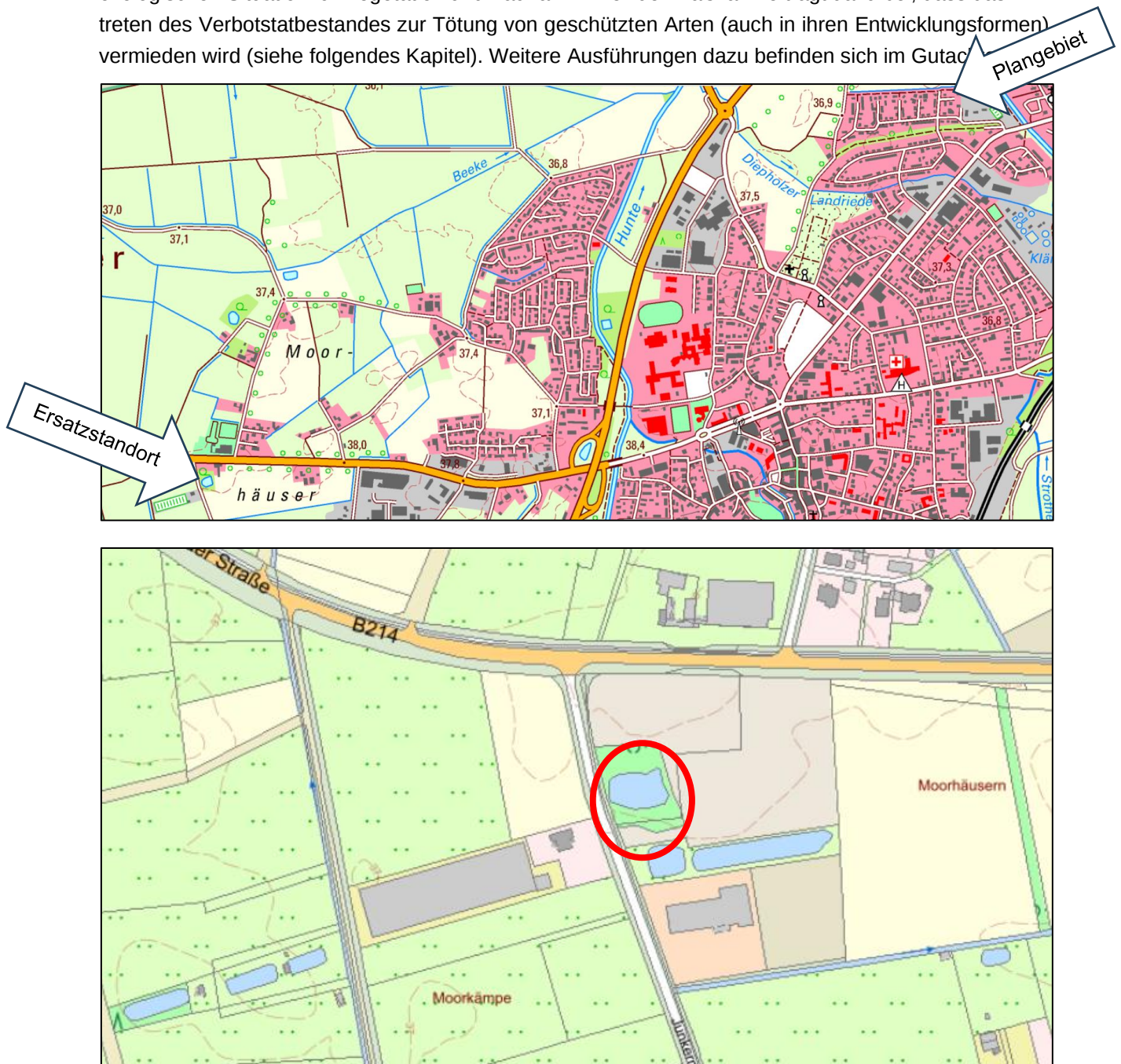


Abb. 8. Lagepläne Ersatzmaßnahme (ohne Maßstab), LGLN Umweltkarten

B.5.3 Artenschutz

Rechtliche Ausgangslage

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten
- Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten, können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)
- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Prüfung der Verbotstatbestände

Für die hier besonders geschützten Arten (angetroffene Libellen- und Amphibienarten) sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG betroffen,

so dass Verbotstatbestände berührt sind. Im vorliegenden Fall kommt die Sonderregelung des § 44 Abs. 5 BNatSchG zur Anwendung, da es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG (hier Aufstellung eines Bebauungsplanes) handelt, für das die Anwendung des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG modifiziert wurde (§ 44 Abs. 5 Satz 1, 5 BNatSchG). Es sind besonders geschützte Arten betroffen, die nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sind und bei denen es sich auch nicht

um europäische Vogel- oder nationale Verantwortungsarten handelt. Die Beeinträchtigung der betroffenen besonders geschützten Arten ist „unvermeidbar“. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt nach dem Grundsatz der Erforderlichkeit (gem. § 1 Abs. 3 BauGB), die für das Plangebiet im Bedarf an Wohnbauflächen mit den erforderlichen Erschließungsflächen besteht. Dieser Bedarf kann hier auf einem als Konversionsfläche (bisher gewerbliche Nutzung) besonders gut geeigneten Standort innerhalb des Stadtgebietes erfüllt werden. Die Beeinträchtigung ist daher bezogen auf diesen Fall - angesichts vorrangiger städtebaulicher Erfordernisse - unvermeidbar, so dass der § 44 Abs. 5 BNatSchG angewendet werden kann und die Zugriffsverbote nicht einschlägig sind. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme ist nicht erforderlich.

Im März 2024 wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung [2] zu den zu erwartenden Auswirkungen der Umsetzung der Planung erstellt.

Bei der Entfernung des Teiches wäre die Verletzung und Tötung von Amphibien oder Libellen zu befürchten. Um dies zu vermeiden, wird die vorhandene Hydrophyten-Vegetation, in der sich Larven aufhalten können, als Teil der Gesamtmaßnahme an den neuen Standort zur Gewässerverbesserung (s.o.) umgesiedelt. Danach wird der vorhandene Teich zwischen September und Oktober abgepumpt. In diesem Zeitraum können die Tiere sich zur Winterruhe neue Winterquartiere suchen, die in der Umgebung vorhanden sind und sie sind nicht mehr auf den Teich im Plangebiet angewiesen.

In Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse sind Zeiten zur Baufeldräumung (Gebäudeabriss, Beseitigung von Gehölzen) zu beachten (01.10. bis 31.03), um eine Verletzung oder Tötung von Individuen zu vermeiden. Sicherheitshalber muss eine biologische Begleitung erfolgen, um das Vorhandensein von Individuen auszuschließen. Im Gutachten werden dazu verschiedene Maßnahmen insbesondere zum Gebäudeabriss vorgeschlagen, die genutzt werden können, um das Eintreten der Verbotstatbestände auszuschließen.

Eine gesetzesrelevante Störung von streng geschützten Fledermäusen und Brutvögeln ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der Möglichkeiten zum Ausweichen auf geeignete Habitate in der Nachbarschaft und unter Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht anzunehmen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu befürchten.

In Bezug auf die Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist das Eintreten des Verbotstatbestandes nicht zu erwarten, da die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang in Bezug auf Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Libellen weiterhin erfüllt wird.

B.6 Infrastruktur

leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die den angrenzenden Straßen bzw. die im Gebiet liegenden Leitungen genutzt bzw. in das Gebiet verlängert werden.

Im Süden des Plangebietes verläuft die Gashochdruckleitung 40a Rehden – Frenswegen der Nowega GmbH, für die eine Schutzstreifenbreite von 8,00 m zu beachten ist. Dazu wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Plan festgesetzt, soweit die Leitung nicht innerhalb der Straße verläuft.

Niederschlagswasser

Die Bodenproben zum Bodengutachten [3] haben eine gute Wasserdurchlässigkeit des Bodens ergeben. Ggfs. sind lt. Entwässerungskonzept [4] Bodenlockerungsmaßnahmen auf dem bisher gewerblich genutzten Gelände vorzunehmen. Zu beachten ist auch der Grundwasserflurabstand von ca. 1,5 bis 2,00 m. Da die Messungen im Juni 2022 stattfanden, muss von einem relativ niedrigen Grundwasserstand ausgegangen werden und der Gutachter [3] empfiehlt, von einem Bemessungswasserstand von 1,0 m unter der aktuellen Geländeoberkante auszugehen.

Zur Oberflächenentwässerung wurde das Konzept [4] erstellt, wonach das auf den geplanten Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser mit einer Regenwassersammelleitung in den vorhandenen, nördlich verlaufenden Regenrückhaltegraben abgeleitet wird. Der Graben weist eine Drosselleitung auf, so dass der Abfluss in Richtung Grawiede verzögert wird. Die Einleitung aus dem Plangebiet erfolgt westlich der Drosselanlage in den Staubereich. Für das Plangebiet besteht eine Einleitgenehmigung aus dem Jahr 2006, die allerdings aufgrund des jetzt zu erwartenden höheren Zuflusses erneut beantragt werden muss.

Das Konzept [4] zeigt verschiedene Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung auf den privaten Baugrundstücken auf, so dass dort eine dezentrale Versickerung des Regenwassers gem. textlicher Festsetzung Nr. 11 vorgeschrieben wird. Bedingung ist dabei, dass die max. Tiefe der Sohle der Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen oder offene Mulden) 36,62 mNHN beträgt. Ggfs. ist dazu das Gelände aufzuhöhen, was zusammen mit der allgemeinen Baufeldfreimachung vorbereitet werden kann.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Diepholz. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Die Planstraße verfügt über eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage (Durchmesser 22 m), so dass Müllfahrzeuge dort gefahrlos wenden können.

Löschwasserversorgung

Die Grundversorgung mit Löschwasser beträgt nach den Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. für Wohn- und Mischgebiete 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m. Dies ist bei der Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

B.7 Altlasten

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nutzung durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb (seit 2000) im Altlastenverdachtsflächenkataster mit der Nummer 251.012.5.000.0225 und der Altlastenrelevanzklasse 1 (eingeschränkt altlastenrelevant) gelistet. Daher sollte bei der Erschließungsplanung durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes- Bodenschutzgesetz) auf Grundlage einer historischen Recherche und Untersuchungen aufgeklärt werden, wie die aktuelle konkrete Verdachtssituation betr. Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen zu beurteilen und zu berücksichtigen ist.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beschließt die Stadt eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung.

Zur besseren Einbindung der zukünftigen Gebäude in die Umgebung und um am Ortsrand ein harmonisches Siedlungsbild zu erhalten, werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und Fassaden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorgaben entsprechen zudem den „Örtliche Bauvorschriften“ wie sie in vergleichbaren Bereichen der Stadt Diepholz häufig gelten.

Der Siedlungsbereich im Plangebiet ist überwiegend in den letzten 50 Jahren in der für diese Zeit in Diepholz typischen Weise bebaut worden. Die Dachlandschaft wird durch geneigte schwarze bis rote Dächer geprägt. Die Fassaden wurden mit Klinker oder in Putz mit hellen Farben gestaltet. Weder bei den Dächern noch bei den Fassaden wurden bisher besonders auffällige Farben oder Materialien verwendet. In diesen Gestaltungsrahmen sollen sich auch Neubauten einfügen, um ein harmonisches Ortsbild zu erhalten.

Es sollen Gebäude mit dezenter und gedeckter Farbgebung und klassischer Dacheindeckung mit nicht glänzenden Materialien in den Farben rot, rot-orange, rot-braun und anthrazit entstehen. Vielfarbige, sehr dunkle oder ungewöhnlich farbige Dächer entsprechen nicht der Örtlichkeit und wirken störend.

An den Fassaden sind ausschließlich Materialien aus Holz, Ziegel und Putz zulässig. Damit werden auffällige Anwendungen von anderen Materialien wie Metall oder Kunststoffplatten vermieden. Zu gestalterischen Zwecken darf bis zu 25 % der jeweiligen Fassade mit anderen Materialien ausgeführt werden. Fassadenbegrünungen bleiben von dieser Festsetzung unberührt und können zur Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet angebracht werden. Eine Erweiterung der örtlichen Bauvorschriften 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.

Auch Grundstückseinfriedungen und Vorgärten prägen das Ortsbild wesentlich. In der Umgebung des Plangebietes sind Mauern, Hecken, traditionelle Zäune sowie gärtnerisch angelegte Vorgärten vorherrschend. Diese größtenteils noch intakte Gestaltung wird nun auch für die Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzt, um so insbesondere abweisende, hohe, geschlossene Bretter- oder Plastikzäune und versiegelte Vorgärten auszuschließen. Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind daher nur als lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Gartenseitig dürfen durchsichtige Zäune angebracht werden. Dies gilt auch für die Bereiche, der Pflanzstreifen an den Gebietsrändern. Die Bepflanzung soll die öffentlichen Wege an den Gewässern begleiten, aber eine nicht durchlässige Einfriedung kann sinnvoll bzw. erforderlich sein und darf gartenseitig hergestellt werden.

Da zur Herstellung von Toren bautechnisch ein festeres Material notwendig werden kann, dürfen dazu Zaun- oder Mauerelemente errichtet werden, die aber insgesamt nicht länger als 4 m pro Baugrundstück sein dürfen.

Die Gestaltung der Gärten mit Stein- und Kiesflächen wird ausgeschlossen. Die Stein- und Kiesbeete in Verbindung mit Stellplätzen, oder Zufahrten zu Garagen sowie der öffentlichen Straßenfläche führen zur Verödung der Gärten. Dadurch entstehen sog. „Steinwüsten“. Die versiegelten Flächen heizen zudem das Stadtklima auf, wirken nicht als Staubfilter und bilden wenig Lebensraum für Insekten. Ein bepflanzter Garten lockert hingegen das Straßenbild auf. Es wird durch die Pflanzen zudem Sauerstoff produziert und durch die Verdunstung wird die Umgebungsluft gekühlt. Gleichzeitig wirken die Pflanzen luftreinigend und bieten den unterschiedlichen Tierarten einen Lebensraum.

Gerade bei Mehrfamilienhäusern ist häufiger das ungeordnete Abstellen von Müllbehältern zu beobachten. Auch solche Ansammlungen verwerten das Ortsbild ab und sollen deshalb vermieden werden. Sie sind daher entweder im Gebäude unterzubringen oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Dies gilt auch für technischen Anlagen der Wärme-/Kälteerzeugung, die sonst störend im Ortsbild wirken würden.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.725
Straßenverkehrsfläche	4.002
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	690
Öffentliche Grünflächen	2.780
Private Grünflächen	621
Σ	21.818

D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Heede Nr. 107 in der Zeit vom 14.06.2024 bis zum 17.07.2024 im Internet veröffentlicht.

Die Begründung wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Heede Nr. 107 in der Zeit vom 10.01.2025 bis einschließlich 31.01.2025 erneut im Internet veröffentlicht.

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Diepholz zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Heede Nr. 107 in der Sitzung am _____ beschlossen.

Diepholz, den

.....

Bürgermeister