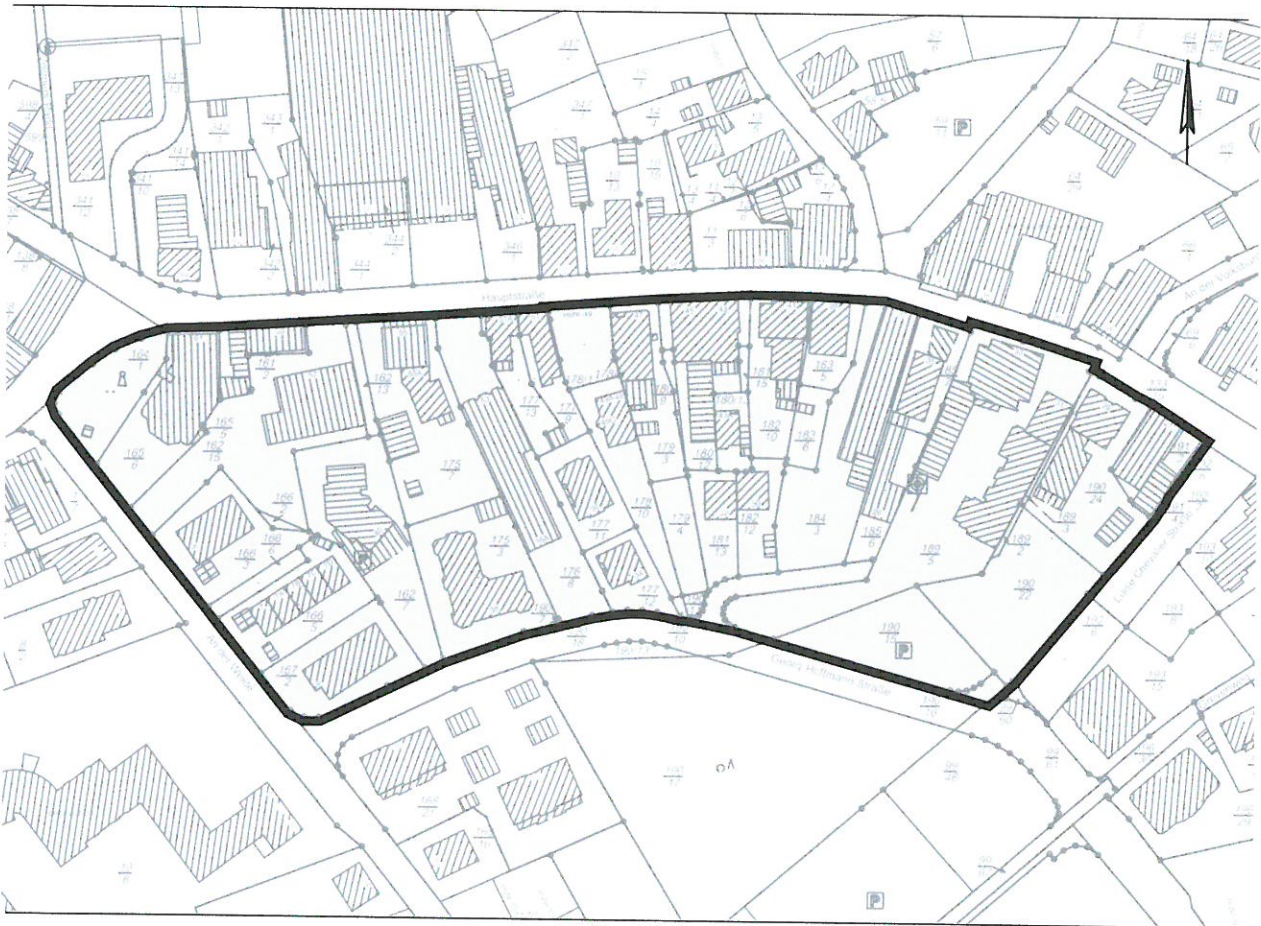


Stadt SYKE
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 25 (3/75)
„Syker Gängeviertel“



Übersichtsplan

Begründung

September 2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhalt

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1	Einleitung	5
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Rechtsgrundlagen	5
2	Grundlagen der Planung	6
2.1	Geltungsbereich der Planung	6
2.2	Beschreibung des Plangebietes	6
2.3	Planungsrahmenbedingungen	7
2.3.1	Landesraumordnungsprogramm	7
2.3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	7
2.3.3	Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen	7
2.3.4	Flächennutzungsplan	7
2.3.5	Bebauungspläne	9
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	9
3	Ziele und Zwecke der Planung	12
4	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung ..	13
4.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	13
4.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	13
4.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13
4.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	14
4.2.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	14
4.2.2	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	14
4.3	Relevante Abwägungsbelange	16
4.3.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)	16
4.3.2	Belange von Natur und Landschaft (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)	16
4.3.3	Belange der Ortsteile und Baukultur (§ 1 (6) Nr. 4 & 5 BauGB)	17
4.3.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	18
4.3.5	Verkehrliche Belange (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	18
4.3.6	Belange städtischer Planungen (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	19
4.3.7	Belange der Oberflächenentwässerung (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)	19

5	Inhalte des Bebauungsplanes	20
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
5.2	Geh- Fahr und Leitungsrechte	21
5.3	Überbaubare Grundstückflächen, Nebenanlagen	22
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
5.5	Örtliche Bauvorschriften	22
6	Ergänzende Angaben	23
6.1	Flächenbilanz	23
6.2	Hinweis	24
6.3	Daten zum Verfahrensablauf	25

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

UMWELTBERICHT

1.	Einleitung	27
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	27
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	28
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	31
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet	33
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	33
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	34
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	35
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	35
2.1.2	Fläche und Boden	36
2.1.3	Wasser	37
2.1.4	Klima und Luft	37
2.1.5	Landschaft	38
2.1.6	Mensch	38
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	39
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	39
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	40

2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	40
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	41
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	41
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	41
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	41
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	41
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	42
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	42
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	42
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	42
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	43
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	44
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	44
3	Zusätzliche Angaben.....	44
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	44
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	44
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	45
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	47

TEIL I DER BEGRÜNDUNG:**ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG****1 Einleitung****1.1 Planungsanlass**

Die Stadt Syke beabsichtigt die Entwicklung der westlichen Hauptstraße nachhaltig voranzubringen. Der Bereich der westlichen Hauptstraße ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Syke, weist seit mehreren Jahren aber bauliche und funktionale Missstände auf. Problematisch sind unter anderem der unzureichende Besatz mit qualitativen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten und der Erhaltungszustand mehrerer Gebäude. Um eine langfristige Stärkung dieses Teils der Innenstadt von Syke zu erreichen, wurde zusammen mit den AnwohnerInnen ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Dieser sieht eine räumliche Neuordnung des Gebietes durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende „Gänge“ vor. Diese erschließen die rückwärtigen Grundstücksflächen, schaffen Verbindungen von der Hauptstraße in die südlich angrenzenden Baugebiete und erhöhen die Aufenthaltsqualität für Fußgänger. Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 (3/75) möchte die Stadt Syke die Ergebnisse des städtebaulichen Rahmenplanes in verbindliches Baurecht übersetzen und die Neuordnung, Nachverdichtung und Innenentwicklung dieser zentralen Innenstadtlage erreichen. Zudem soll durch die Ausweisung von Urbanen Gebieten dem Leitbild eines funktional durchmischten Zentrums entsprochen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 25 (3/75) „Syker Gängeviertel“ der Stadt Syke sind:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748)
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
- die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- und der § 58 des **Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)** vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl., S. 576) in der zurzeit geltenden Fassung.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Zentrum der Stadt Syke zwischen der Hauptstraße im Norden und der Georg-Hoffmann-Straße im Süden. Im Westen wird das Plangebiet von der Straße An der Weide und im Osten von der Luise Chevalier Straße begrenzt. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der Abbildung 1, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung, zu entnehmen.



2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Norden von den gewerblichen genutzten Baustrukturen entlang der Hauptstraße geprägt. Als wichtige Geschäftsstraße im örtlichen Kontext der Stadt Syke sind hier insbesondere in den Erdgeschossen Einzelhandelsunternehmen, Dienstleister und gastronomische Betriebe angesiedelt. In den oberen Etagen der ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit teils ausgebauten Dachgeschossen sind oft Wohnnutzungen vorhanden. Die Gebäude sind zur Hauptstraße orientiert und bilden eine klare Baukante.

Im südlichen Bereich des Plangebietes dominieren Wohnbauten mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Bauhöhen. Eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser finden sich genauso wie mehrgeschossige Mehrfamilien- und Reihenhäuser. Die Gebäude sind unter-

schiedlich ausgerichtet und zum Teil als Hinterliegergrundstücke über die Hauptstraße und zum Teil über die Georg-Hoffmann-Straße erschlossen.

2.3 Planungsrahmenbedingungen

2.3.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen legt Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur fest. Dabei wird explizit genannt, dass: *„In der Siedlungsstruktur sollen 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.“* (2.1.01 LROP 2008) und das: *„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 LROP 2008). Die Planung für das Syker Gängeviertel sieht vor, die historische Raum- und Baustruktur zu bewahren und sinnvoll weiterzuentwickeln. Gleichzeitig wird durch eine Nachnutzung derzeitiger Brachflächen eine flächensparende Nachverdichtung ermöglicht.

2.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz wird die Stadt Syke als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt. Die vorliegende Planung hat das Ziel Wohn- und Arbeitsstätten im Ortskern von Syke zu sichern und zu entwickeln und erfüllt damit die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes.

2.3.3 Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Region Bremen regelt die gemeindeübergreifende Kooperation bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten und Nahversorgungsprojekten über 800 m² Verkaufsfläche. Mit diesem Bebauungsplan sollen hingegen insbesondere kleine und mittlere Nahversorgungs- und Dienstleistungsbetriebe mit deutlich unter 800 m² Verkaufs- oder Nutzfläche im Ortskern von Syke gestärkt werden. Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes müssen daher nicht beachtet werden.

2.3.4 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Syke ist das Plangebiet des Bebauungsplanes als Mischgebiet dargestellt. Die geplante Ausweisung als Urbanes Gebiet mit einem untergeordneten Anteil an Wohngebieten widerspricht den Darstellungen nur in geringem Maße.

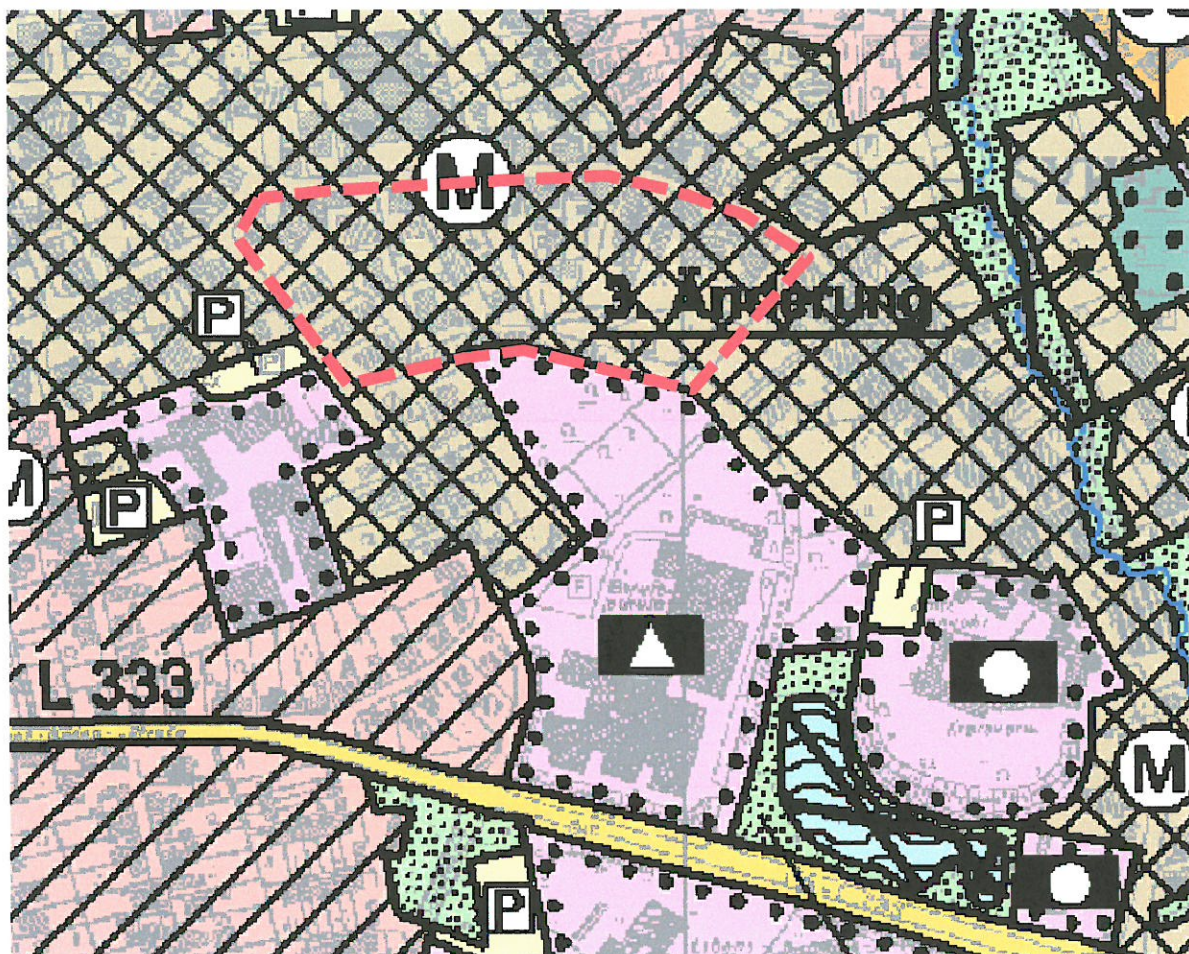


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Syke (Stand 2017)

Die städtebauliche Ordnung bleibt trotz der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten am südlichen Rand des Plangebietes gewahrt, da Wohngebiete sowohl im Verhältnis der Gesamtflächen als auch im Verhältnis der überbaubaren Flächen untergeordnet sind.

	Fläche	GRZ	Überbaubare Fläche	In Prozent
Urbane Gebiete	23.209 m ²	0,6 / 0,8	15.800 m ²	83,2 %
Allgemeine Wohngebiete	7.995 m ²	0,4	3.200 m ²	16,8 %
Baugebiete Gesamt	31204 m ²	0,4 / 0,6 / 0,8	19.000 m ²	100,0 %

Die Wohnbauflächen im Plangebiet bilden 16,8 % der überbaubaren Flächen im Plangebiet und sind damit als deutlich untergeordnet anzusehen. Ein geringer Anteil an Wohngebieten ist auch in einer gemischten Baufläche vertretbar, solange die Nutzungsmischung im Gesamtgebiet nicht gestört wird. Mit der Festsetzung von Wohngebieten im Bebauungsplan wird der südliche Rand des Plangebietes einer bestimmten Nutzung zugeführt. Den Aussagen des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplanes wird damit nicht widersprochen, da die grundsätzliche Nutzungsmischung im Plangebiet nicht gefährdet ist. Auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Stadt Syke verzichtet.

2.3.5 Bebauungspläne

Im Plangebiet des Bebauungsplanes ist noch der Bebauungsplan Nr. 25 (3/35) „Westlich der Hauptstraße“ und dessen erste Änderung gültig. Dieser Bebauungsplan legt im nördlichen Bereich ein Kerngebiet mit maximal dreigeschossiger, geschlossener Bebauung und einer GRZ von 0,8 fest. Im südlichen Teilbereich wird ein Mischgebiet mit maximal zweigeschossiger, offener Bebauung und einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Zulässigkeiten Wohnnutzungen sowie von Garagen und Nebenanlagen sind geregelt.

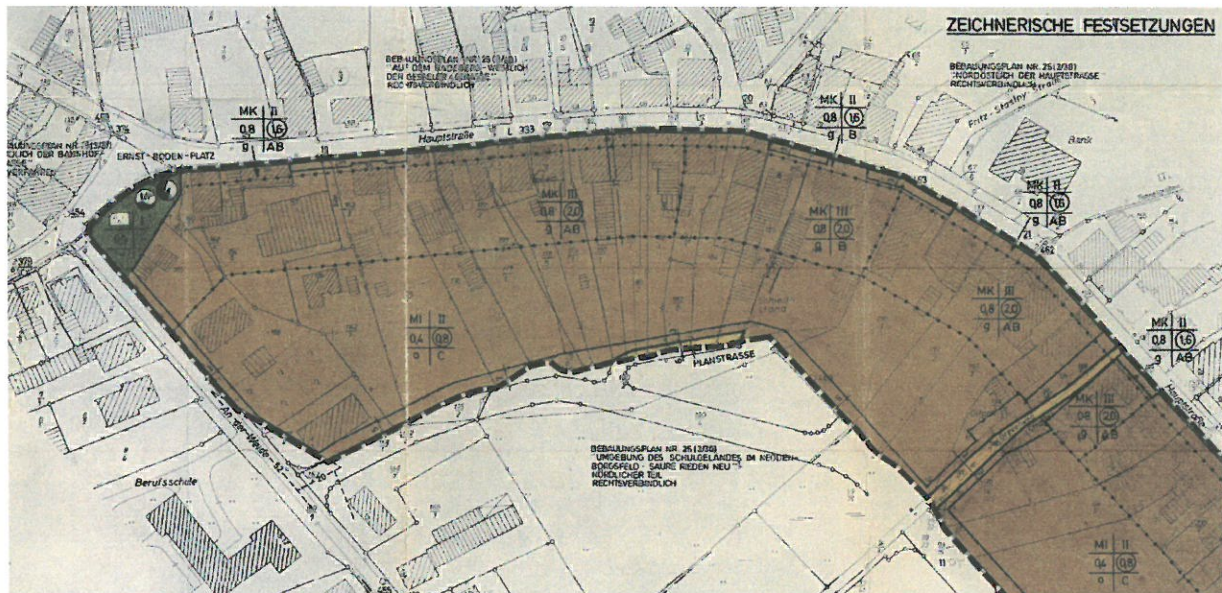


Abbildung 2: Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 (3/35)

Nordöstlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 25 (3/38) „Nordöstlich der Hauptstraße“. Dieser setzt entlang der Hauptstraße eine maximal dreigeschossige, geschlossene Bebauung mit dem Gebietstyp Kerngebiet (MK) fest. Die GRZ beträgt 0,6 im Osten und 1,0 im Westen. Nordwestlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 25 (3/40) „Auf dem Radeberg – Westlich der Gesseler Str.“. Dieser setzt entlang der Hauptstraße eine maximal dreigeschossige, geschlossene Bebauung mit dem Gebietstyp Kerngebiet (MK) fest. Die GRZ beträgt 0,6.

In allen drei Bebauungsplänen sind entlang der Hauptstraße drei Vollgeschosse zulässig. Zudem werden keine Aussagen zu zulässigen Trauf-, First- und Sockelhöhen getroffen. Die damit zulässigen maximalen Ausnutzungen von drei Vollgeschossen mit zusätzlichem Dach- oder Staffelgeschoss werden in der Praxis nicht in Anspruch genommen. Auf beiden Seiten der Hauptstraße dominieren ein- oder zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Der Bebauungsplan wird aus dem städtebaulichen Rahmenplan entwickelt. Der städtebauliche Rahmenplan ist Teil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (Teil A). Der Rahmenplan wurde 2015 von dem Planungsbüro Kontur erstellt und sieht ein von kleinen Gassen,

Gängen und Durchwegungen geprägtes urbanes Stadtviertel vor. Angelehnt ist das Konzept an das Hamburger Gängeviertel und das Flensburger Kapitänsviertel.



Abbildung 3: Abbildung aus dem städtebaulichen Rahmenplan "Syker Gängeviertel" - Freiflächen und Plätze (Kontur 2015)

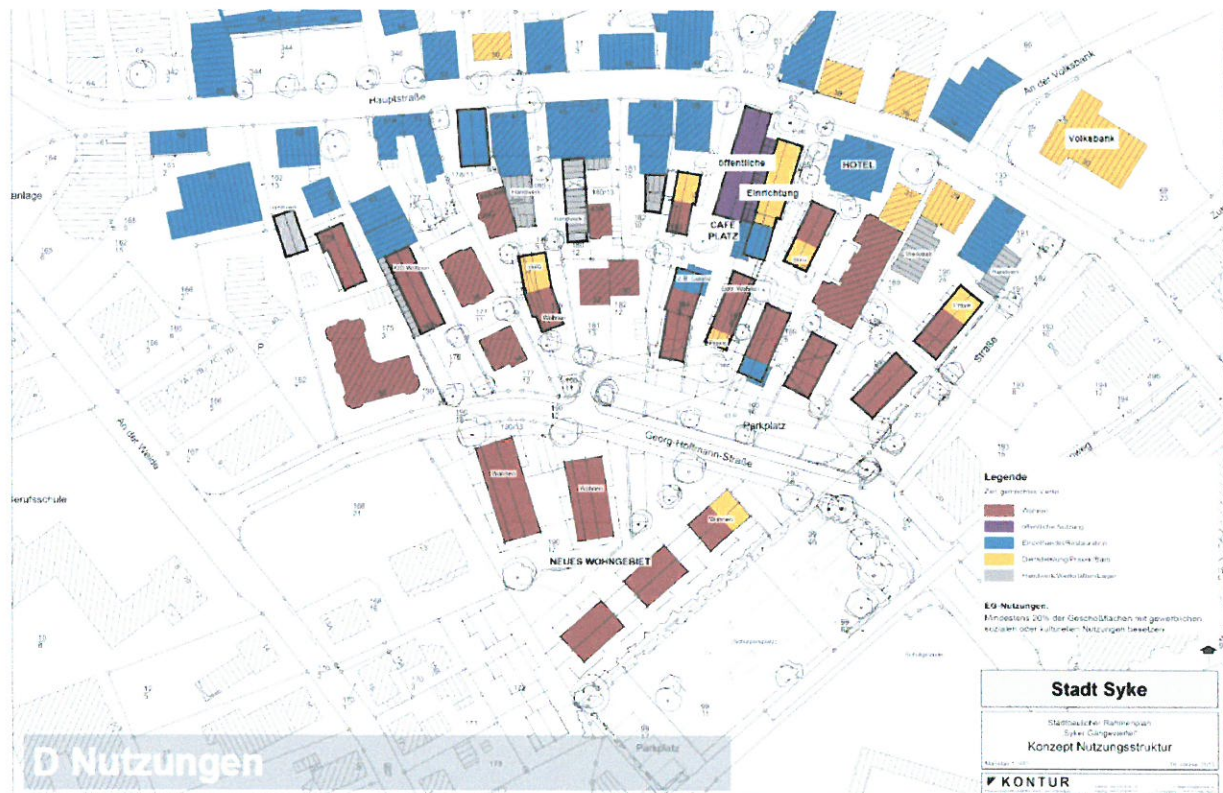


Abbildung 4: Abbildung aus dem städtebaulichen Rahmenplan "Syker Gängeviertel" - Nutzungen (Kontur 2015)

Der Bebauungsplan orientiert sich an den im Rahmenplan vorgesehenen Nutzungen für das Plangebiet und setzt entsprechend Urbane Baugebiete im Norden, Osten und der Mitte fest. Im Süden dominieren in der Bestandsbebauung und im Rahmenplan Wohngebäude, daher wird hier ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Idee der öffentlichen „Gänge“ und Durchwegungen kann nicht in dem Maße durchgesetzt werden, wie der Rahmenplan dies angedacht hat. Das Hauptproblem dabei ist die mangelnde Verfügbarkeit der Flächen für die öffentliche Hand. Als Kompromiss werden drei durchgängige Verbindungen in Nord-Süd-Richtung auf den privaten Grundstücken mit Hilfe von Geh- Fahr- und Leitungsrecht durchgesetzt. Die vorgesehenen Querverbindungen entfallen.

Ein zusätzliches Problem bei dem Versuch einer plangetreuen Umsetzung des Rahmenplanes ist der fortschreitende Strukturwandel im Syker Zentrum und insbesondere der westlichen Hauptstraße. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe nimmt hier kontinuierlich ab und dieser Rückgang kann auch nicht von zusätzlichen Dienstleistungsbetrieben vollständig aufgefangen werden. Damit fehlen jetzt schon die Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Bildung, Kultur) die zur Belebung der vielen Gänge nötig wären. Der Bebauungsplan nimmt auf diese Entwicklungen Rücksicht und sieht auch daher eine deutlich reduzierte Variante der Gangstruktur vor.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 25 (3/75) „Syker Gängeviertel“ hat das Ziel, die im städtebaulichen Rahmenplan „Syker Gängeviertel“ gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Syke erarbeiteten städtebaulichen Vorgaben rechtskräftig festzusetzen. Die baulichen Strukturen entlang der Hauptstraße mit ihren gewerblichen Nutzungen sollen geschützt werden und die Attraktivität der Innenstadt von Syke als Einkaufs- und Gewerbestandort auch in Zeiten des Internethandels gesichert werden. Dafür werden die bestehenden Nord-Süd-Verbindungen von der Hauptstraße zur Georg-Hoffmann-Straße erweitert und zu multifunktionalen Gassen mit einem eigenständigen räumlichen Charakter aufgewertet. So entstehen lebendige Stadträume mit gewerblichen und kulturellen Nutzungen insbesondere in den Erdgeschossenebenen, die Laufkundschaft in die Innenstadt von Syke bringen und halten. Die Stellplatzsituation im Zentrum von Syke wird erheblich verbessert, da die großen Stellflächen auf beiden Seiten der Georg-Hoffmann-Straße durch die entstehenden Fußwegeverbindungen direkt an die Geschäftszonen angebunden werden.

Der Bebauungsplan regelt dabei die Art und Maß der baulichen Nutzung, die Lage der Verbindungswege zwischen Hauptstraße und Georg-Hoffmann-Straße und die überbaubaren Grundstücksflächen. Dafür wird das Plangebiet in fünf grundlegende Zonen mit je eigenen Festsetzungen gegliedert. Entlang der Hauptstraße im Norden verläuft ein **Urbanes Baugebiet (MU 1)**. Entsprechend der Bestandsbebauungen entlang der Hauptstraße sind zweigeschossige Gebäude mit urbaner Nutzungsmischung zulässig. Die Gebäude müssen sich an der Baulinie entlang der Hauptstraße orientieren und können wie im Bestand einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Im zentralen Bereich des Plangebietes werden die **Urbanen Baugebiete (MU 2, MU 3 und MU 4)** festgesetzt. Diese Gebiete grenzen nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche und wirken daher in geringerem Ausmaß in den öffentlichen Raum. Daher und zur Ermöglichung einer guten baulichen Ausnutzung sind in diesen Gebiet höhere Geschossigkeiten zulässig. Diese sind von Osten nach Westen abgestaffelt ausgebildet. Entlang der Georg-Hoffmann-Straße im Süden verläuft entsprechend der bestehenden Nutzung im Gebiet und den Nutzungen auf der anderen Straßenseite der Georg-Hoffmann-Straße ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit drei zulässigen Vollgeschossen.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

4.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Gemäß § 3 (1) BauGB sowie § 4 (1) BauGB werden Beteiligungsverfahren in Form der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die in den genannten Verfahren von der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten werden im Weiteren in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt.

4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.11.2018 bis zum 14.12.2018 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der **Landkreis Diepholz (Bauordnung und Städtebau)** weist darauf hin, dass zu begründen ist, wieso auch ohne eine Änderung des Flächennutzungsplanes die städtebauliche Ordnung auch weiterhin gewahrt bleibt. Zudem werden Anmerkungen zu einzelnen Festsetzungen [u.a. § 1 (5); § 3 (5); § 5 (1); § 7] und zu den Ausführungen zum Schallimmissionsschutz erbracht. Es werden Hinweise zum Denkmalschutz gegeben.

Die Hinweise zu den einzelnen Festsetzungen und zum Denkmalschutz werden beachtet und die Planung entsprechend angepasst. Die Hinweise zum Flächennutzungsplan und den Schallimmissionen werden beachtet. Die Begründung wird entsprechen angepasst.

Der **Landkreis Diepholz (Umwelt und Straße)** gibt Hinweise zu den Belangen der Oberflächenentwässerung. Bei Gebäudeabriss, Neubau und Grundstücksteilungen sollte grundsätzlich die gedrosselte Ableitung in die Kanalisation geplant werden. Es wird auf sieben Verdachtsflächen mit Altlasten hingewiesen.

Die Hinweise zur Oberflächenentwässerung werden beachtet und eine zusätzliche Festsetzung in die Planung aufgenommen. Die Verdachtsflächen werden in die Planzeichnung eingetragen.

Der **Landkreis Diepholz (Kreientwicklung)** gibt Hinweise zu den Anforderungen des besonderen Artenschutzes und einer erhaltenswerten Blutbuche im Plangebiet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Blutbuche wird in die Planzeichnung eingetragen.

Die **Avacon Netz GmbH**, die **Deutsche Telekom Technik GmbH**, die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** und die **EWE Netz GmbH** weisen auf die Sicherheitsabstände und Schutzbestimmungen zu den Versorgungsleitungen hin.

Die Hinweise werden beachtet und in die Planung aufgenommen.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** weist auf die Belange des Schutzgutes Bodens hin.

Die Hinweise werden im Umweltbericht beachtet.

Das **Tiefbauamt der Stadt Syke** gibt Hinweise zur Schmutz- und Regenwasserkanalisation und dem Straßenausbau.

Die Hinweise zu den Kanalsystemen werden beachtet. Für Neubauten werden Festsetzungen getroffen, dass mit baulichen Maßnahmen sichergestellt werden muss, dass Wasser nur gedrosselt (2 l/s ha) in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird. Der Hinweis zum Straßenausbau wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Das **LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst)** weist auf eine mögliche Belastung mit Kampfmitteln im Plangebiet hin.

Unter den Hinweisen ist vermerkt, dass auf bisher unbebauten Grundstücken eine Maßnahme der Gefahrenforschung vom Antragsteller, dem Eigentümer oder sonstigen Berechtigten durchzuführen ist.

Die **Industrie- und Handelskammer Hannover** hat keine Bedenken gegen die Planung, solange sichergestellt wird, dass sich für vorhandene Gewerbebetriebe keine emissions-technischen - standortgefährdenden Einschränkungen ergeben.

Die lärmtechnischen Auswirkungen der Planung werden in der Begründung dargelegt.

4.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 3 (2) BauGB sowie § 4 (2) BauGB werden Beteiligungsverfahren in Form der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die in den genannten Verfahren von der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten werden im Weiteren in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt.

4.2.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.11.2018 bis zum 14.12.2018 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der **Landkreis Diepholz (Bauordnung und Städtebau)** weist auf die Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes, den Lärmschutz, Anforderungen an die Oberflächenentwässerung

und den Brandschutz hin. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die textliche Festsetzung § 3 (4) nicht korrekt eingeordnet ist.

Die Hinweise zum Bundesnaturschutzgesetz, Lärmschutzes, der Oberflächenentwässerung und dem Brandschutz werden beachtet. Die textliche Festsetzung § 4 (4) wird angepasst. Der entsprechende Satz wird als redaktionelle Änderung (an der Zielstellung und der Auswirkung ändert sich nichts) in die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 verschoben.

Die **Avacon Netz GmbH** weist auf die Sicherheitsabstände und Schutzbestimmungen zu den Versorgungsleitungen sowie einen benötigten Transformatorenstandort mit Zu- und Ableitungen hin.

Die Hinweise werden beachtet und in die Planung aufgenommen.

Das **Tiefbauamt der Stadt Syke** gibt Hinweise zur Schmutz- und Regenwasserkanalisation.

Die Hinweise zu den Kanalsystemen werden beachtet. Für Neubauten werden Festsetzungen getroffen, dass mit baulichen Maßnahmen sichergestellt werden muss, dass Wasser nur gedrosselt (2 l/s ha) in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird.

Das **LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst)** weist auf eine mögliche Belastung mit Kampfmitteln im Plangebiet hin.

Unter den Hinweisen ist vermerkt, dass auf bisher unbebauten Grundstücken eine Maßnahme der Gefahrenforschung vom Antragsteller, dem Eigentümer oder sonstigen Berechtigten durchzuführen ist.

Die **Industrie- und Handelskammer Hannover** empfiehlt die lärmtechnischen Auswirkungen der Neuplanung auf die vorhandenen und zukünftigen Nutzungen fachlich belastbar zu bewerten und die Planung mit den Bestandsbetrieben abzustimmen.

Die lärmtechnischen Auswirkungen der Planung werden in der Begründung dargelegt. Die Bestandsbetriebe waren intensiv in die Erstellung des Rahmenplanes eingebunden.

Die **Wintershall Holding GmbH** verweist auf das bergrechtliche Erlaubnisfeld „Achim“.

Der Hinweis auf das Erlaubnisfeld wurde in die Planung aufgenommen.

Der **Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.** bewertet die Planung als regional unbedenklich und hat Hinweise für das kommunale Einzelhandelskonzept.

Die Hinweise betreffen den Bebauungsplan nicht direkt (siehe Einzelhandelskonzept).

Der Wasser- und Bodenverband Hache und Hombach weist auf Probleme bei der Oberflächenentwässerung und die Einhaltung der maximalen Versiegelung von 80 % im Plangebiet hin. Maßnahmen zur Verbesserung der Entwässerungssituation für die Syker Innenstadt werden angeregt.

Die Hinweise zur Oberflächenentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes.

4.3 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

4.3.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Es ist mit **Verkehrslärmimmissionen** durch den Straßenverkehrslärm auf der Hauptstraße und der Georg-Hoffmann-Straße zu rechnen. Insbesondere kurz vor Schulbeginn und nach Schulschluss (zwischen 7 und 15 Uhr) kann es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die gemäß DIN 18005 für Verkehrslärm zulässigen Werte eines Urbanen Gebietes von 63/48 dB(A) tags/nachts sowie eines Allgemeinen Wohngebietes von 55/45 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden.

Die für **Gewerbelärmimmissionen** einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte sinken leicht. Durch die bestehenden Nutzungen (Wohnnutzungen), deren Schutzansprüche schon jetzt eingehalten werden müssen, ist sichergestellt, dass keine standortgefährdende Verschlechterung der Situation eintritt. Die Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe werden in Kapitel 4.3.4 (Belange der Wirtschaft) erläutert.

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich erfassten **Altlastenverdachtsflächen** (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Diese sind als Hinweis auf der Planzeichnung dargestellt. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

Im Geltungsbereich des Plangebietes können **Kampfmittelbelastungen** nicht ausgeschlossen werden. Unter den Hinweisen (zu Kampfmittel) wird darauf hingewiesen, dass für die Erteilung einer Baugenehmigung auf bisher unbebauten Baugrundstücken die Durchführung einer Maßnahme der Gefahrenforschung seitens der Antragsteller, Eigentümer, Investoren oder sonstigen Berechtigten zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition erforderlich ist.

Mit Beeinträchtigungen durch **Geruchsimmissionen** innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zu rechnen, da sich keine größeren Emittenten in der unmittelbaren Umgebung befinden.

4.3.2 Belange von Natur und Landschaft (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes werden ausführlich in Teil II der Begründung – Umweltbericht – dargelegt. Im Folgenden werden nur die wesentlichsten Punkte kurz aufgeführt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,3 ha, liegt in Innenstadtlage und ist bereits bebaut und auf dem deutlich überwiegenden Flächenanteil versiegelt. In der Planung werden Urbane Gebiete sowie ein Allgemeines Wohngebiet und eine Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Eingriffsregelung: Der aktuell gültige Bebauungsplan ermöglicht entsprechend der bei Planaufstellung gültigen Baunutzungsverordnung eine Versiegelung von bis zu 100 %. Daher wird mit der Neuaufstellung kein zusätzlicher Eingriff durch Versiegelungen begründet.

Artenschutz: Die naturräumliche Ausstattung lässt keine besondere Wertigkeit des Plangebiets hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten erkennen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht prognostiziert, sofern Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Fällarbeiten/Abrissarbeiten müssen außerhalb der Brutzeiten bzw. der Quartierszeiten durchgeführt werden oder es muss fachgutachterlich sichergestellt wird, dass keine besetzten Niststätten oder Quartiere vorhanden sind.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an bzw. in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Natura-2000-Gebiete: Aufgrund der Entfernungen, der innerörtlichen Lage des Plangebietes und des geringen Wirkradius der geplanten Nutzungen liegen keine Betroffenheiten von FFH-Gebieten oder EU-Vogelschutzgebieten vor.

4.3.3 Belange der Ortsteile und Baukultur (§ 1 (6) Nr. 4 & 5 BauGB)

Die Hauptstraße ist ein wichtiger Bestandteil des Ortskernes der Stadt Syke. Die Bau- und Funktionsstrukturen insbesondere der Hauptstraße und der angrenzenden Bereiche werden mit diesem Bebauungsplan gestärkt. Der westliche Teil der Hauptstraße ist von zweigeschossigen Gebäuden mit gemischten Nutzungen geprägt. Die Gebäude grenzen zumeist ohne Vorgarten direkt an die öffentliche Verkehrsfläche und besitzen gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss. Diese Struktur wird durch den Bebauungsplan geschützt und gefördert (siehe Geschossigkeit, Baulinie und Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen im MU 1).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 (3/75) „Syker Gängeviertel“ befinden sich zwei **Baudenkmale**. Diese sind das Ehrenmal „Ernst-Boden-Denkmal“ an der Kreuzung Hauptstraße / Bassumer Straße und das Baudenkmal Gasthaus in der Hauptstraße 33 (Heute „Wessels Hotel“). Beide Baudenkmäler werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauvorhaben an den Denkmalen oder in direkter Umgebung der Baudenkmale sind nur mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

4.3.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Mit der Planung soll die Hauptstraße als Geschäfts- und Versorgungsbereich im Herzen von Syke gestärkt werden. Der ursprünglich entwickelte Städtebauliche Rahmenplan hat noch ein ganzes Netz aus Gängen und Wegen mit anliegenden öffentlichen Funktionen zur Stärkung des westlichen Teils der Hauptstraße vorgesehen. Der Bebauungsplan nimmt von diesen Gängen nur die beiden wichtigsten auf und wird damit die Erreichbarkeit der Hauptstraße erhöhen sowie einen Anstoß zu Sanierungs- und Umbaumaßnahmen entlang der Hauptstraße bieten. Durch die Änderung der Nutzungstypen (Mischgebiet zu Wohngebiet im Süden, Kerngebiet zu Urbanem Gebiet im Norden) wird der maximal mögliche Anteil an Wohnnutzungen erhöht, ohne auf gewerbliche Nutzungen zu verzichten. Damit soll das Plangebiet belebt und die Ansässigen Gewerbenutzungen gestärkt werden. Durch die entstehenden Gänge wird zudem die Möglichkeit geschaffen, zusätzliche gewerbliche Nutzungen in attraktiven Erdgeschosslagen einzurichten.

Der Bebauungsplan und seine Nutzungszonen entwickeln sich aus dem derzeitigen Bestand. In den bisher als Kerngebiet ausgewiesenen Flächen befinden sich in größerem Umfang schutzwürdige Wohnnutzungen, deren Schutzansprüche von den Bestandsbetrieben - beispielsweise für Gastronomiebetriebe mit Abendveranstaltungen oder Betriebe mit höherem Kunden- und Lieferverkehr – beachtet werden müssen. Von einer standortgefährdenden Verschärfung der einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte kann daher nicht ausgegangen werden.

Die betroffenen Bestandsbetriebe und Anwohner waren über die vergangenen Jahre mehrfach und wiederholt eingeladen, sich an der Planung zu beteiligen. Der Rahmenplan Gängeviertel wurde von AnwohnerInnen und Gewerbetreibenden gemeinsam entwickelt und bildet die Grundlage für diesen Bebauungsplan

In den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine lärmrelevanten Betriebe, die von einer Verringerung der Orientierungswerte betroffen sind.

4.3.5 Verkehrliche Belange (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet ist durch die zentrale Lage im Ortskern von Syke insbesondere für Fußgänger und Radfahrer sehr gut angeschlossen. Der Bahnhof von Syke, das Rathaus, verschiedene Schulen, Kindergärten und alle Versorgungseinrichtungen des Ortskernes von Syke sind in unter fünfzehn Minuten fußläufig erreichbar. Die interne Anbindung wird für Fußgänger und Radfahrer durch die neuen Durchwegungen in Nord-Süd-Richtung weiter verbessert. Über die Straße Hauptstraße, Georg-Hoffmann-Straße und An der Weide besteht eine Anbindung an das innerörtliche und überörtliche Verkehrssystem für PKW und LKW. Die Erschließung ist damit gesichert.

4.3.6 Belange städtischer Planungen (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Die Planung entspricht den bestehenden städtischen Planungen. Das Thema wurde in Kapitel, 2.3 (Planungsrahmenbedingungen) und 2.4 (Städtebaulicher Rahmenplan) behandelt und wird daher hier nicht weiter erörtert.

4.3.7 Belange der Oberflächenentwässerung (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Aufgrund der ungeeigneten Bodenverhältnisse und dem hoch anstehenden Grundwasserstand ist eine Regenwasserversickerung hier nicht umsetzbar. Die Planung erfolgt in einem bebauten Gebiet. Der bisherige Bebauungsplan setzt in der nördlichen Hälfte des Plangebietes ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,8 und in der südlichen Hälfte ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 fest. Der neue Bebauungsplan setzt im Norden eine GRZ von 0,8, in der Mitte eine GRZ von 0,6 und im Süden eine GRZ von 0,4 fest. Da das Plangebiet mehrheitlich bebaut ist, wird sich die Versiegelung und damit die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers im Plangebiet nur geringfügig erhöhen.

Die Regenwasserkanäle in den erschließenden Straßen (Hauptstraße, Georg-Hoffmann-Straße und An der Weide) sind ausgelastet. Um einen Ausbau der Kanalsysteme zu vermeiden, wird festgesetzt, dass bei Gebäudeabriss, Neubau oder Grundstücksteilungen grundsätzlich auf dem Grundstück die gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation sicherzustellen ist. Bei den genannten Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass die Ableitung von Niederschlagswasser die natürliche Abflussspende des unbebauten Geländes nicht überschreitet.

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird bezüglich der **Art der baulichen Nutzung** aufgeteilt. Im nördlichen Bereich (entlang der Hauptstraße) und im Innenbereich (entlang der „Gänge“) werden Urbane Gebiete festgesetzt. Allgemein zulässig sind die in § 6a (2) BauNVO genannten Nutzungen. Nicht zulässig sind die in § 6a (3) BauNVO genannten Ausnahmen. Tankstellen und Vergnügungsstätten widersprechen den städtebaulichen Zielen einer durchmischten und familienfreundlichen Innenstadtlage.

Am südlichen Gebietsrand wird passend zu den bestehenden und angrenzenden Baustrukturen ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude (gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO),
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise sind auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO) zulässig. Die weiteren Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen werden von der Nutzung ausgeschlossen, da sie über große Flächenbedarfe verfügen und somit dem Ziel der Schaffung von Flächen für Wohnraum entgegenstehen. Darüber hinaus lassen sich für die nicht zulässigen Nutzungen im betreffenden Geltungsbereich keine offensichtlichen Standortvorteile erkennen, für diese stehen andere Flächen im Stadtgebiet in ausreichendem Maße zur Verfügung.

In den Bebauungsplan werden darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO weitere Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** festgesetzt. Zum einen wird die Geschossigkeit aufgenommen, die gewährleisten soll, dass die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet mit der angrenzenden Siedlungsentwicklung korrespondiert. Die Anzahl der Vollgeschosse wird entlang der Hauptstraße (MU 1) auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, damit sich Neubauten in die bestehende Straßenstruktur einfügen. In den Innenlagen (MU 2, MU 3 und MU 4) wird aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsbereich und der städtebaulichen Zielsetzung (Mehrfamilienhäuser) die Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. Im Westen (MU 2) sind drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zulässig. Im zentralen Bereich (MU 3) sind vier Vollgeschosse, aber kein Staffelgeschoss zulässig. Im Westen (MU 4) sind vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zulässig. Damit wird eine Abstufung der maximalen Geschossigkeit in Abhängigkeit von der Nähe zum Geschäftszentrum von Syke erreicht. In Angleichung an die bestehende und gegenüberliegende Bebauung an der Georg-Hoffmann-Straße wird für den rückwärtigen Bereich des Plangebiets, für das WA-Gebiet, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt.

Der Planzeichnung sind die für die jeweiligen Gebiete geltenden maximalen **Gebäudehöhen** zu entnehmen. Diese orientieren sich an dem baulichen Bestand und der geplanten Anzahl der maximalen Vollgeschosse in dem Baugebiet. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand in der Straßenmitte) (Unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Gebäudes. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsschächte, technische Aufbauten).

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird im MU 1 mit 0,8 (Maximalwert) festgesetzt. Damit werden die bestehenden Gebäude in ihrem Bestand geschützt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im MU 1 mit 1,6 festgesetzt. Somit können die zulässigen zwei Vollgeschosse ausgenutzt werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Urbanen Gebieten MU 2, MU 3 und MU 4 mit 0,6 festgesetzt. Damit wird zum einen eine Innenverdichtung ermöglicht, zum anderen fügt sich die Verdichtung in die angrenzenden bestehenden Strukturen ein. Eine verträgliche Einfügung möglicher Neubauten in die bestehende Bebauungsstruktur kann so sichergestellt werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,0 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA mit 0,4 festgesetzt. Damit wird zum einen eine Innenverdichtung ermöglicht, zum anderen fügt sich die Verdichtung in die angrenzenden bestehenden Strukturen ein. Eine verträgliche Einfügung möglicher Neubauten in die bestehende Bebauungsstruktur kann so sichergestellt werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WA mit 1,2 festgesetzt. Somit können die zulässigen drei Vollgeschosse ausgenutzt werden.

Die zulässige Grundflächenzahl darf in allen Teilgebieten des Bebauungsplanes bei der Erstellung von Anlagen im Sinne des § 19 (4) Satz 1 BauNVO um 50 % überschritten werden.

In den Baugebieten MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 gilt die **abweichende Bauweise** gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Diese ist definiert wie die offene Bauweise, abweichend ist eine einseitige Grenzbebauung und eine maximale Gebäudelänge von 70 m zulässig. Dies erfolgt, um den teilweise einseitig angebauten Bestand entlang der Hauptstraße zu sichern und die tiefen Baugrundstücke ausnutzen zu können.

In dem Allgemeinen Wohngebiet gilt die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2 Geh- Fahr und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan sind Geh- Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen, die der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen und der Verbindung der öffentlichen Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer dienen. Die davon betroffenen Bereiche verlaufen in Nord-Süd Richtung durch das Plangebiet und verbinden die Hauptstraße und die Georg-Hoffmann-Straße. Begünstigt werden Fußgänger und Fahrradfahrer der Allgemeinheit, die jeweiligen Anlieger und die Leitungsträger.

5.3 Überbaubare Grundstückflächen, Nebenanlagen

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien entlang der Hauptstraße festgesetzt. Die Baugrenzen sind im Plangebiet so festgesetzt, dass eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen und Ausrichtung der Gärten ermöglicht wird. Die Baugrenzen halten zur Georg-Hoffmann-Straße 5,0 m und den Bereichen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten 1,5 m Abstand.

Zur Hauptstraße sichert eine Baulinie die städtebauliche Wirkung der zur Straße ausgerichteten Fassadenfronten. Da es sich in diesem Fall aber um eine historisch gewachsene Fassadenfront mit vorhandenen Vor- und Rücksprüngen handelt, werden diese zugelassen. Bei Neubauten mit einer maximalen Breite von 15,0 m kann um maximal 1,0 m von der Baulinie Vor- oder Zurückgesprungen werden. Bestandsgebäude, deren Baugenehmigung vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erteilt wurde, dürfen weiterhin von der Baulinie abweichen.

Um verkehrssichere Zufahrten zu den Tiefgaragen zu ermöglichen, sind die Zufahrten inklusive ihrer erforderlichen baulichen Anlagen gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind in den vertikal schraffierten Flächen zur Hauptstraße hin nicht zulässig, damit die städtebauliche Wirkung der Gebäude entlang der Hauptstraße nicht beeinträchtigt wird. Um ein ungestörtes städtebauliches Bild entlang der übrigen Straßenverkehrsflächen zu erzielen, sind im Bereich zwischen öffentlicher Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nur nicht überdachte Stellplätze zulässig.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanalsystems ist für eine direkte Ableitung des anfallenden Regenwassers von Neubauten aufgrund der hohen Versiegelung der Fläche nicht ausreichend. Deshalb ist bei Gebäudeabriss, Neubau und Grundstücksteilungen das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf dem Grundstück zurückzuhalten (z. B. über Speicherblöcke) oder zu versickern und nur gedrosselt auf die natürliche Abflussspende des unbebauten Geländes in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Ein schutzwürdiger Einzelbaum (Blutbuche) wird als zu erhalten festgesetzt.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet ist von einer Vielzahl unterschiedlicher Bau- und Gestaltungsformen geprägt. Örtliche Bauvorschriften zur Sicherung von allgemeinen Gestaltungsmerkmalen (z.B. Fassadenmaterialien, Dachformen, Dachmaterialien) entbehren damit einer Grundlage. Zur Sicherung von speziellen städtebaulichen Zielen werden zwei örtliche Bauvorschriften erlassen.

1. Staffelgeschosse

In dem Urbanen Gebiet MU 3 sind zusätzliche Staffelgeschosse nicht zulässig. In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2, MU 4 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind zusätzliche Staffelgeschosse zulässig. Die Staffelgeschosse müssen von der zur Erschließungsstraße zeigenden Fassade der darunter liegenden Geschosse um min. 2,0 m zurückspringen.

Aus städtebaulichen Gründen soll im zentralen Bereich des Bebauungsplanes eine Staffelung der Geschossigkeit erfolgen. Dies wird durch die Regelung der Vollgeschosse und der Staffelgeschosse erreicht. In den Baugebieten, in denen Staffelgeschosse zulässig sind, sollen die Staffelgeschosse von der Erschließungsstraße abgerückt ausgeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass keine unverträglich hohen Fassaden direkt an den Erschließungsstraßen entstehen.

2. Gründächer

Für die Eindeckung flacher Dächer sind Gründächer zulässig. Bei Gebäudeteilen die sich oberhalb des vierten Vollgeschosses befinden sind Gründächer mit extensiver Grünsaatmischung zwingend vorzusehen.

Gründächer können im Plangebiet vorgesehen werden. Sehr hohe Gebäudeteile (oberhalb des vierten Vollgeschosses) müssen mit einem Gründach versehen werden. Damit wird einerseits eine weitere optische Erhöhung des Gebäudes durch ein geneigtes Dach verhindert und andererseits die Begrünung des Gebietes gefördert.

6 Ergänzende Angaben

6.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet WA	7.995 m ²
Urbanes Gebiet MU 1	9.368 m ²
Urbanes Gebiet MU 2	5.714 m ²
Urbanes Gebiet MU 3	2.984 m ²
Urbanes Gebiet MU 4	5.143 m ²
Öffentliche Grünfläche	708 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.165 m ²
Gesamt	33.077 m²

6.2 Hinweis

1. Bodenfunde

Wegen der Lage im historischen Ortskern muss bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden und frühgeschichtlichen Befundstrukturen gerechnet werden. Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Sollten bei den geplanten 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1 in 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Denkmalschutz

Im Bebauungsplangebiet sind zwei Einzelbaudenkmale gemäß § 3 (2) des NDSchG ausgewiesen. Es wird auf die Genehmigungspflicht bei einem Eingriff in das Baudenkmal gem. § 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz und auf den Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG hingewiesen. Bei der Änderung, Beseitigung oder Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals darf das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt werden.

3. Arten- und Baumschutz

Die Maßgaben der §§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz sind zu beachten.

4. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Verdachtsflächen für Altlasten. Diese sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen auf den Grundstücken der Verdachtsflächen ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich.

Sollten bei weiteren Planungen oder Bauarbeiten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde sofort zu verständigen.

5. Kampfmittel

Für die Erteilung einer Baugenehmigung auf bisher unbebauten Baugrundstücken ist die Durchführung einer Maßnahme der Gefahrenforschung seitens der Antragsteller, Eigentümer, Investoren oder sonstigen Berechtigten zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition erforderlich. Eine entsprechende Dokumentation der Gefahrenforschung ist vorzulegen.

6. Leitungen und Versorgung

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind vor Baubeginn zu prüfen und zu beachten.

Die Etablierung von Transformatoren für die Energiebereitstellung ist in einer Größe von 5 m x 4 m im Bereich der öffentlichen Stellplatzfläche möglich.

7. Erschließung

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist eine Beweisaufnahme der das B-Plangebiet erschließenden Straßen, sowie der Zubringerstrecken, auf Kosten des Erschließungsträgers durchzuführen. Zudem muss eine verkehrsrechtliche Regelung zur Erschließung zukünftiger Baustellen gefunden werden.

8. Oberflächenentwässerung

Gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer für die Beseitigung des auf Ihrem Grundstück anfallen Niederschlagswassers zuständig. Bei Gebäudeabrissen, Neubauten, Umbauten und Grundstücksteilungen ist das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser dem entsprechend mittels geeigneter baulicher Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück zu verrieseln. Sollte dieses den Eigentümern aufgrund anstehender Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist ggfs. mittels der Erbringung eines hydraulischen Nachweises auch ein Einleiten in eine vorhandene städtische Regenwasserkanalisation möglich. In diesen Fällen wird der Anschluss jedoch nur gestattet, wenn das Wasser gedrosselt (mit maximal 2l/s ha) in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird.

9. Erlaubnisfeld „Achim“

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

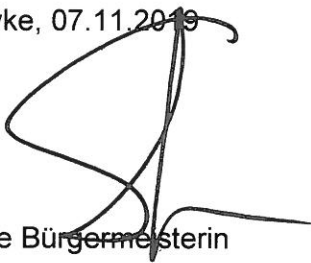
6.3 Daten zum Verfahrensablauf

19.03.2015	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
21.11.2018	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB
28.11.2018 bis 14.12.2018	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben am 23.11.2018	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

16.05.2019	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
03.07.2019	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
10.07.2019 bis 13.08.2019	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben am 04.07.2019	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
07.11.2019	Satzungsbeschluss durch den Rat

Syke, 07.11.2019

Die Bürgermeisterin



TEIL II DER BEGRÜNDUNG:

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 03. November 2017).

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Syke beabsichtigt, die baulich-funktionale Entwicklung der westlichen Hauptstraße nachhaltig voranzubringen. Um eine langfristige Stärkung dieses Teils der Innenstadt von Syke zu erreichen, wurde zusammen mit den AnwohnerInnen ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Dieser sieht eine räumliche Neuordnung des Gebietes durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende „Gänge“ vor. Diese erschließen die rückwärtigen Grundstücksflächen, schaffen Verbindungen von der Hauptstraße in die südlich angrenzenden Baugebiete und erhöhen die Aufenthaltsqualität für Fußgänger. Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 (3/75) möchte die Stadt Syke die Ergebnisse des städtebaulichen Rahmenplanes in verbindliches Baurecht übersetzen und die Neuordnung, Nachverdichtung und Innenentwicklung dieser zentralen Innenstadtlage erreichen. Zudem soll durch die Ausweisung von Urbanen Gebieten die Ansiedlung von Wohnbebauung ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet WA	7.995 m ²
Urbanes Gebiet MU 1	9.368 m ²
Urbanes Gebiet MU 2	5.714 m ²
Urbanes Gebiet MU 3	2.984 m ²
Urbanes Gebiet MU 4	5.143 m ²
Öffentliche Grünfläche	708 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.165 m ²
Gesamt	33.077 m²

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Syker Innenstadt und ist bereits überwiegend bebaut. Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 (3/75) möchte die Stadt Syke die Ergebnisse des städtebaulichen Rahmenplanes in verbindliches Baurecht übersetzen und die Neuordnung, Nachverdichtung und Innenentwicklung dieser zentralen Innenstadtlage erreichen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Es werden Urbane Gebiete festgesetzt, in denen die nach § 6a (2) BauNVO genannten Nutzungen zulässig sind. Es soll eine durchmischte und familienfreundliche Innenstadtlage entstehen.

Am südlichen Gebietsrand wird passend zu den bestehenden und angrenzenden Baustrukturen ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO) zulässig. Die weiteren Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen werden von der Nutzung ausgeschlossen, da sie über große Flächenbedarfe verfügen und somit dem Ziel der Schaffung von Flächen für Wohnraum entgegenstehen.

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Störfall-Betriebe bekannt. Innerhalb des Plangebiets sind aktuell und künftig keine Störfall-Betriebe zulässig.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Baudenkmale. Diese sind das Ehrenmal „Ernst-Boden-Denkmal“ an der Kreuzung Hauptstraße / Bassumer Straße und das Baudenkmal Gasthaus in der Hauptstraße 33 (Heute „Wessels Hotel“). Beide Baudenkmäler werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauvorhaben an den Denkmalen oder in direkter Umgebung der Baudenkmale sind nur mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]

Das FFH-Gebiet „Hachetal“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m südöstlich des Geltungsbereichs. Das Amphibienbiotop Friedeholzer Schlatt liegt nordöstlich (ca. 2.000 m) und ein Teilbereich der „Kammolch-Biotope bei Syke“ liegt 2500 m westlich.

Aufgrund der Entfernungen, der innerörtlichen Lage des Plangebietes und des geringen Wirkradius der geplanten Nutzungen liegen keine Betroffenheiten von Natura-2000-Gebieten vor.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]

Dem Ziel wird entsprochen, die Planung bezieht sich auf innerörtliche und bereits weitgehend bebaute und versiegelte Fläche. Wohnnutzungen bleiben weiterhin zulässig.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]

Maßnahmen zur Anpassung an Folgen des Klimawandels sind nicht vorgesehen und drängen sich im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung auch nicht auf. Bei hohen Gebäudeteilen (oberhalb des vierten Geschosses) sind Gründächer vorgeschrieben.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes begründen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft.

Die Grundflächenzahlen der Planung ermöglichen zwar grundsätzlich insgesamt eine geringfügig höhere Bebauung als die im aktuell gültigen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (ca. 600 m² mehr). Da jedoch entsprechend der für den alten Bebauungsplan gültigen Baunutzungsverordnung keine Einschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen geregelt ist, ist de facto eine 100%ige Versiegelung möglich. Somit ist keine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch die Planung zugrunde zu legen.

Zudem sind die zulässige Geschossigkeit und die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Diese orientieren sich am Bestand, so dass auch nicht von einer Vergrößerung des Wirkradius der Beeinträchtigungen bzgl. Landschaftsbild auszugehen ist.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Natura 2000

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Das FFH-Gebiet „Hachetal“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m südöstlich des geltungsbereich. Das Amphibienbiotop Friedeholzer Schlatt liegt nordöstlich (ca. 2.000 m) und ein Teilbereich der „Kammolch-Biotope bei Syke“ liegt 2500 m westlich.

Aufgrund der Entfernungen, der innerörtlichen Lage des Plangebietes und dem geringen Wirkradius der geplanten Nutzungen liegen keine Betroffenheiten von Natura-2000-Gebieten vor.

Sonstige Schutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG HA 207 „Hachetal“ in ca. 600 m Entfernung südöstlicher Richtung.

Im Umkreis befinden sich einige Landschaftsschutzgebiete. Das nächstgelegene ist das LSG DH 56 „Friedeholz“ (ca. 600 m nordöstlich).

Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die Planung können aufgrund der Entfernungen, der innerörtlichen Lage des Plangebietes und dem geringen Wirkradius der geplanten Nutzungen ausgeschlossen werden.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Es ist mit Verkehrslärmimmissionen durch den Straßenverkehrslärm auf der Hauptstraße und der Georg-Hoffmann-Straße zu rechnen. Insbesondere kurz vor Schulbeginn und nach Schulschluss (zwischen 7 und 15 Uhr) kann es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die gemäß DIN 18005 für Verkehrslärm zulässigen Werte eines Urbanen Gebietes von 63/48 dB(A) tags/nachts sowie eines Allgemeinen Wohngebiets von 55/45 dB(A) tags/nachts überschritten werden.

Mit Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zu rechnen, da sich keine größeren Emittenten in der unmittelbaren Umgebung befinden.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes begründen keine zusätzlichen Bodenversiegelungen.

Die Grundflächenzahlen der Planung ermöglichen zwar grundsätzlich insgesamt eine geringfügig höhere Bebauung als die im aktuell gültigen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (ca. 600 m² mehr). Da jedoch entsprechend der für den alten Bebauungsplan gültigen Baunutzungsverordnung keine Einschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen geregelt ist, ist de facto eine 100%ige Versiegelung möglich. Somit ist keine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch die Planung zugrunde zu legen.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz 2008

Im Landschaftsrahmenplan wird für den Bereich des Bebauungsplanes allgemein als Ziel formuliert: „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des An-

hangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind¹. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *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,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)²: Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind³, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 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,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*

¹ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

² in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

³ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Eine spezielle Erfassung wertgebender Tierarten – vor allem im Hinblick auf artenschutzrechtliche Fragestellungen – liegt für das Plangebiet nicht vor. Daher wird auf Grundlage der Biotopausstattung des Raumes eine Potentialabschätzung der Bedeutung als Lebensraum gefährdeter Tier- und Pflanzenarten vorgenommen.

Im Plangebiet sind einige wenige Altbäume vorhanden, darunter eine Blutbuche an der Hauptstraße, Linden in der Grünfläche am westlichen Plangebietsrand sowie ein Kirschbaum am östlichen Plangebietsrand. Zudem sind einige jüngere Bäume vorhanden, sowie kleinräumige Hecken- und Gebüschstrukturen.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes und der bereits großflächigen Versiegelung des Plangebiets kann davon ausgegangen werden, dass der Änderungsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist.

Von Vogelbruten siedlungstoleranter Arten ist auszugehen, sensible störempfindliche Vogelarten sind aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Störungen durch den Einzelhandel, den Fahrzeugverkehr sowie den Siedlungsstrukturen nicht zu erwarten.

Bezüglich Fledermäusen ist in den Gebäuden des Plangebiets, insbesondere in der alten Bausubstanz, ein Vorkommen von Quartieren nicht ausgeschlossen. Auch ist ein Vorhandensein von Quartierhöhlen in den wenigen Altbäumen möglich.

Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet sind, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Bei der Fällung von Bäumen und einem Abriss von Gebäuden kann es zur Tötung von Vögeln bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen, zudem zur Tötung von Fledermäusen, die sich in

Quartieren aufhalten. Dies kann vermieden werden, wenn die Fällarbeiten/Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeiten bzw. der Quartierszeiten durchgeführt werden. Ist eine Maßnahmenumsetzung außerhalb der Brut- bzw. Quartierszeiten nicht möglich, sind Gebäude vor ihrem Abriss und Gehölze vor ihrer Entfernung auf das Vorkommen von Nistplätzen und Fledermausquartieren zu untersuchen. Bei Vorkommen dieser Arten ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Damit ist nicht zu rechnen, da in der näheren Umgebung Ausweichflächen mit ähnlicher Habitatstruktur vorhanden sind.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Da Vögel, die ihre Nester in Gehölzen bauen keine dauerhaften Nistplätze anlegen, ist eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten weitgehend dadurch auszuschließen, dass der bauzeitliche Schutz aktuell besetzter Niststätten berücksichtigt wird. Fledermausquartiere und Bruthöhlen werden allerdings regelmäßig wieder besetzt. Somit sind Großbäume und Gebäude vor Fällung bzw. Abriss auf Quartiere zu überprüfen. Sollten Fledermausquartiere oder dauerhafte Nistplätze vorhanden sein, ist ggf. Ersatz bereitzustellen. Details sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden am 05.11.2018 die Biotoptypen nach Drachenfels⁴ erfasst.

derzeitiger Zustand

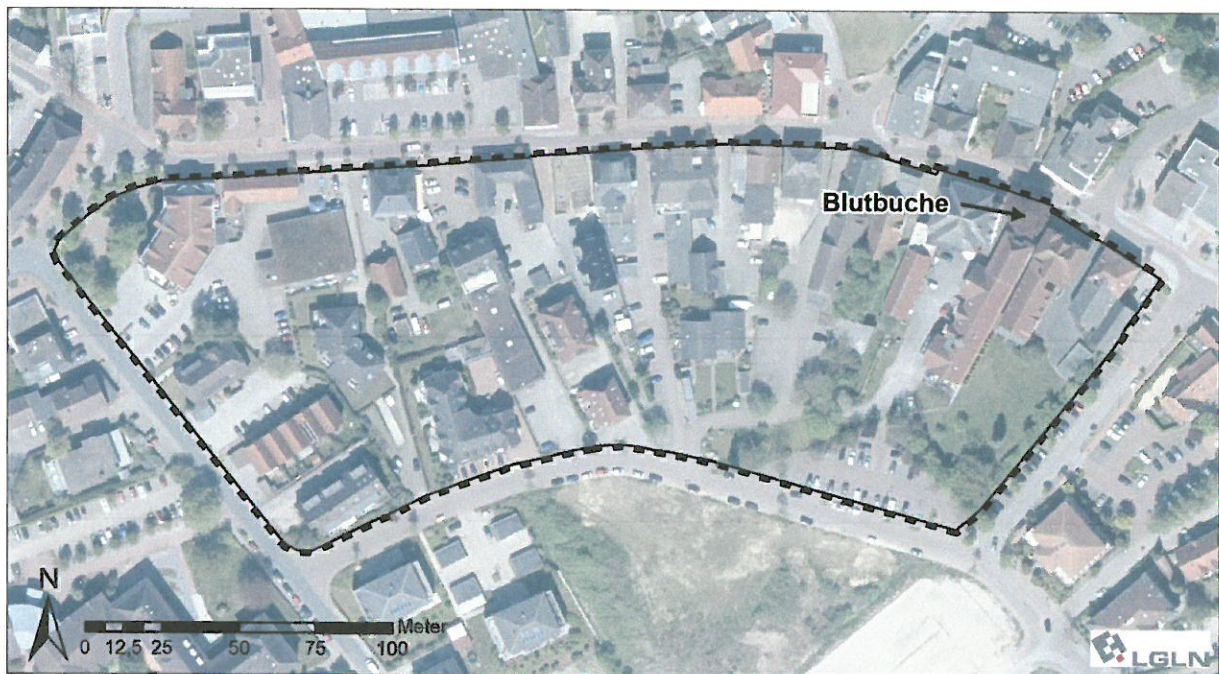


Abbildung: Luftbild des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich (OI). Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes ist versiegelt. Es sind Wohn- und Geschäftsgebäude vorhanden sowie Zuwegungen, Parkflächen, etc.. Weiterhin befindet sich aktuell eine größere frische Baulücke im Plangebiet, welche offenen Sandboden aufweist.

Die unversiegelte Fläche beträgt etwa 5.350 m² und nimmt somit etwa 15% des Plangebietes ein. Sie besteht überwiegend aus Hausgärten (Neuzeitlicher Ziergarten PHZ) mit Scherrasen und Zierhecken/-gebüsch. Weiterhin sind einige Einzelbäume vorhanden (Einzelbaum des Siedlungsbereichs HE); hervorzuheben hierbei ist eine ortsbildprägende Blutbuche an der Hauptstraße mit einem Brusthöhendurchmesser von etwa einem Meter. Eine Baulücke an der Hauptstraße wird aktuell als Obst- und Gemüsegarten (PHO) genutzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine kleine Parkanlage vorhanden (Intensiv gepflegter Park PAI), die einige Bäume verschiedenen Alters aufweist (Linden, Ebereschen), daneben Rabatten mit

⁴ Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

Ziersträuchern (Rhododendron, Kirschlorbeer, Cotoneaster, Eibe) und Bodendeckern. Der überwiegende Flächenanteil des Parks ist durch Pflaster versiegelt.

Eine größere Rasenfläche im Südosten des Plangebiets weist Einzelbäume auf (u.a. Kirsche, Blaufichte) und wird von einer Strauchhecke umgrenzt, in welcher die Arten Erle, Ahorn, Hasel, Kirschlorbeer und Flieder dominieren (Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten BZE).

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der innerstädtischen Lage hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da ein gültiger Bebauungsplan vorliegt, kann auch bei Nichtdurchführung der Planung mit Änderungen der Bebauung entsprechend zulässiger Art und zulässigem Maß der baulichen Nutzung gerechnet werden. Dem Grunde nach würde die Entwicklung des Umweltzustands dann den in Kapitel 2.2 dargelegten Auswirkungen der vorliegenden Planung entsprechen bzw. ähneln. Insgesamt könnte sich bei Nichtdurchführung der Planung der Versiegelungsgrad eher noch erhöhen, da der gültige Bebauungsplan mit der bei Aufstellung gültigen Baunutzungsverordnung de facto eine Versiegelung von bis zu 100% ermöglicht (für Nebenanlagen etc.).

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 33.077 m².

Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes ist versiegelt. Auf diesen Flächen werden keine natürlichen Bodenfunktionen mehr erfüllt.

Die unversiegelte Fläche beträgt (entsprechend Luftbilddauswertung) etwa 5.350 m² und nimmt somit etwa 16% des Plangebietes ein.

Entsprechend Bodenkarte⁵ steht als Bodentyp Parabraunerde an. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch die unversiegelten Bereiche anthropogen überprägt sind.

Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung wird als gering gefährdet klassifiziert⁶. Der Versiegelungsgrad wird mit 100 % angegeben⁷.

Altlastenverdachtsfläche sind im Plangebiet vorhanden und in der Planzeichnung dargestellt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da ein gültiger Bebauungsplan vorliegt, kann auch bei Nichtdurchführung der Planung mit Änderungen der Bebauung entsprechend zulässiger Art und zulässigem Maß der baulichen Nutzung gerechnet werden. Dem Grunde nach würde die Entwicklung des Umweltzustands dann den in Kapitel 2.2 dargelegten Auswirkungen der vorliegenden Planung entsprechen bzw.

⁵ NIBIS® Kartenserver (2014): *Bodenübersichtskarte 1:50 000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁶ NIBIS® Kartenserver (2014): *Bodenverdichtung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁷ NIBIS® Kartenserver (2014): *Bodenversiegelung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

ähneln. Insgesamt könnte sich bei Nichtdurchführung der Planung der Versiegelungsgrad eher noch erhöhen, da der gültige Bebauungsplan mit der bei Aufstellung gültigen Baunutzungsverordnung de facto eine Versiegelung von bis zu 100% ermöglicht (für Nebenanlagen etc.).

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Die Angaben zum Grundwasserhaushalt sind dem Kartenserver des LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie)⁸ und den Umweltkarten Niedersachsen⁹ entnommen. Die Grundwasserneubildung liegt überwiegend bei 101 – 150 mm pro Jahr und ist somit gering. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird überwiegend als hoch eingestuft, ganz im Osten als gering.

Der WRRL-Grundwasserkörper ist mit „Ochtum Lockergestein“ (DE_GB_DENI_4_2510) bezeichnet. Der mengenmäßige Zustand wird als gut eingestuft, wogegen der chemische Zustand als schlecht eingestuft wird.

Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete/Trinkwassergewinnungsgebiete liegen im Plangebiet nicht vor.

Die Angaben zu den Oberflächengewässern basieren auf der örtlichen Erfassung der Biotoptypen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da ein gültiger Bebauungsplan vorliegt, kann auch bei Nichtdurchführung der Planung mit Änderungen der Bebauung entsprechend zulässiger Art und zulässigem Maß der baulichen Nutzung gerechnet werden. Dem Grunde nach würde die Entwicklung des Umweltzustands dann den in Kapitel 2.2 dargelegten Auswirkungen der vorliegenden Planung entsprechen bzw. ähneln. Insgesamt könnte sich bei Nichtdurchführung der Planung der Versiegelungsgrad eher noch erhöhen, da der gültige Bebauungsplan mit der bei Aufstellung gültigen Baunutzungsverordnung de facto eine Versiegelung von bis zu 100% ermöglicht (für Nebenanlagen etc.).

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und ist von allen Seiten von Bebauung eingeschlossen. Daher ist das Plangebiet lokalklimatisch dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

⁸ NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung 1:200 000 / Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁹ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet ist im Norden von den gewerblichen genutzten Baustrukturen entlang der Hauptstraße geprägt. Die Gebäude sind hier ein- bis zweigeschossig mit teils ausgebauten Dachgeschossen. Die Gebäude sind zur Hauptstraße orientiert und bilden eine klare Baukante.

Im südlichen Bereich des Plangebietes dominieren Wohnbauten mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Bauhöhen. Eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser finden sich genauso wie mehrgeschossige Mehrfamilien- und Reihenhäuser. Die Gebäude sind unterschiedlich ausgerichtet.

Grünflächen sind kaum ausgeprägt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine kleine Parkanlage vorhanden, der einige Bäume verschiedenen Alters aufweist, daneben Rabatten mit Ziersträuchern und Bodendeckern. Der überwiegende Flächenanteil des Parks ist durch Pflaster versiegelt. Weiterin sind kleine Gartenbereiche im Plangebiet vorhanden.

Hervorzuheben ist eine ortsbildprägende Blutbuche an der Hauptstraße mit einem Brusthöhendurchmesser von etwa einem Meter. Weiterhin liegt keine besondere Wertigkeit des Landschaftsbildes vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da ein gültiger Bebauungsplan vorliegt, kann auch bei Nichtdurchführung der Planung mit Änderungen der Bebauung entsprechend zulässiger Art und zulässigem Maß der baulichen Nutzung gerechnet werden. Dem Grunde nach würde die Entwicklung des Umweltzustands dann den in Kapitel 2.2 dargelegten Auswirkungen der vorliegenden Planung entsprechen bzw. ähneln.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet ist im Norden von den gewerblichen genutzten Baustrukturen entlang der Hauptstraße geprägt, Im südlichen Bereich des Plangebietes dominieren Wohnbauten.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine kleine Parkanlage vorhanden, die einige Bäume verschiedenen Alters aufweist, daneben Rabatten mit Ziersträuchern und Bodendeckern. Der überwiegende Flächenanteil des Parks ist gepflastert, es sind Sitzbänke vorhanden. Weitere Erholungsstrukturen sind im Plangebiet und der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Es liegen Vorbelastungen bzgl. Verkehrslärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Hauptstraße und der Georg-Hoffmann-Straße vor. Insbesondere kurz vor Schulbeginn und nach Schulschluss (zwischen 7 und 15 Uhr) kann es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen. Mit Geruchsimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zu rechnen, da sich keine größeren Emittenten in der unmittelbaren Umgebung befinden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da ein gültiger Bebauungsplan vorliegt, kann auch bei Nichtdurchführung der Planung mit Änderungen der Bebauung entsprechend zulässiger Art und zulässigem Maß der baulichen Nutzung gerechnet werden. Dem Grunde nach würde die Entwicklung des Umweltzustands dann den in Kapitel 2.2 dargelegten Auswirkungen der vorliegenden Planung entsprechen bzw. ähneln.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei **Baudenkmale**. Diese sind das Ehrenmal „Ernst-Boden-Denkmal“ an der Kreuzung Hauptstraße / Bassumer Straße und das Baudenkmal Gasthaus in der Hauptstraße 33 (Heute „Wessels Hotel“).

Als Sachgüter sind die vorhandenen baulichen Anlagen zu nennen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da ein gültiger Bebauungsplan vorliegt, kann auch bei Nichtdurchführung der Planung mit Änderungen der Bebauung entsprechend zulässiger Art und zulässigem Maß der baulichen Nutzung gerechnet werden. Dem Grunde nach würde die Entwicklung des Umweltzustands dann den in Kapitel 2.2 dargelegten Auswirkungen der vorliegenden Planung entsprechen bzw. ähneln.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da ein gültiger Bebauungsplan vorliegt, kann auch bei Nichtdurchführung der Planung mit Änderungen der Bebauung entsprechend zulässiger Art und zulässigem Maß der baulichen Nutzung gerechnet werden. Dem Grunde nach würde die Entwicklung des Umweltzustands dann den in Kapitel 2.2 dargelegten Auswirkungen der vorliegenden Planung entsprechen bzw. ähneln.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ändern sich gegenüber dem aktuell gültigen Bebauungsplan in erster Linie Art und Maß der baulichen Nutzung. Das Plangebiet ist bereits in seiner überwiegenden Fläche versiegelt. Die Grundflächenzahlen der Planung ermöglichen zwar grundsätzlich insgesamt eine geringfügig höhere Bebauung als die im aktuell gültigen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (ca. 600 m² mehr). Da jedoch entsprechend der für den alten Bebauungsplan gültigen Baunutzungsverordnung keine Einschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen geregelt ist, ist de facto eine 100%ige Versiegelung möglich. Somit ist keine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch die Planung zugrunde zu legen.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen für das 33.077 m² große Plangebiet (inklusive der zulässigen Überschreitungen) eine Versiegelung von ca. 24.765 m² zu.

Entsprechend Luftbildauswertung ist aktuell eine Fläche von rund 27.725 versiegelt.

Der aktuell gültige Bebauungsplan ermöglicht entsprechend der bei Planaufstellung gültigen Baunutzungsverordnung eine Versiegelung von bis zu 100 %. Daher wird mit der Neuaufstellung kein zusätzlicher Eingriff durch Versiegelungen begründet.

Der Parkbereich im Westen wird durch Festsetzung einer Grünfläche gesichert.

Die Blutbuche an der Hauptstraße wird zum Erhalt festgesetzt.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen für das 33.077 m² große Plangebiet (inklusive der zulässigen Überschreitungen) eine Versiegelung von ca. 24.765 m² zu.

Entsprechend Luftbildauswertung ist aktuell eine Fläche von rund 27.725 versiegelt.

Der aktuell gültige Bebauungsplan ermöglicht entsprechend der bei Planaufstellung gültigen Baunutzungsverordnung eine Versiegelung von bis zu 100 %. Daher wird mit der Neuaufstellung kein zusätzlicher Eingriff durch Versiegelungen begründet.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entsprechend textlicher Festsetzung ist das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf dem Grundstück zurückzuhalten (z.B. über Speicherblöcke) und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Da die Planung keine Erhöhung des Versiegelungsgrades bedingt, ist zudem nicht zu erwarten, dass sich durch die Planung die Menge an anfallendem Niederschlagswasser erhöht.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers werden nicht prognostiziert.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Im Vergleich zum Ursprungsplan sind mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

Die ortsbildprägende Blutbuche an der Hauptstraße wird zum Erhalt festgesetzt.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Es ist nicht davon auszugehen, dass die gemäß DIN 18005 für Verkehrslärm zulässigen Werte eines Urbanen Gebietes von 63/48 dB(A) tags/nachts sowie eines Allgemeinen Wohngebiets von 55/45 dB(A) tags/nachts überschritten werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, den betreffenden Innenstadtbereich langfristig zu stärken. Auch eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger soll erreicht werden. Es wird weiterhin Wohnraum vorhanden sein; es soll eine durchmischte und familienfreundliche In-

nenstadtlage entstehen. Die kleine Parkanlage im Westen bleibt als Grünfläche festgesetzt. Der Versiegelungsgrad erhöht sich nicht.

Somit werden insgesamt positive Auswirkungen auf den Menschen prognostiziert.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Beide Baudenkmäler werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauvorhaben an den Denkmälern oder in direkter Umgebung der Baudenkmale sind nur mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

Sollten sich Hinweise bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) ergeben, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landkreis Diepholz unverzüglich gemeldet werden.

Mit der Planung wird weiterhin baulicher Bestand als sonstige Sachgüter bestehen.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Die bestehende Parkanlage wird als Grünfläche festgesetzt
- Es bestehen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Höhe der baulichen Anlagen, zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und zur Dachgestaltung. Somit wird darauf hingewirkt, dass sich die künftige Bebauung in die Umgebung einfügt und dass unversiegelte Bereiche bestehen bleiben.

- Eine textlicher Festsetzung regelt die Rückhaltung und die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Fällarbeiten/Abrissarbeiten müssen außerhalb der Brutzeiten bzw. der Quartierszeiten durchgeführt werden oder es muss fachgutachterlich sichergestellt wird, dass keine besetzten Niststätten oder Quartiere vorhanden sind.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Blutbuche an der Hauptstraße sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die Grundflächenzahlen der Planung ermöglichen zwar grundsätzlich insgesamt eine geringfügig höhere Bebauung als die im aktuell gültigen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (ca. 600 m² mehr). Da jedoch entsprechend der für den alten Bebauungsplan gültigen Baunutzungsverordnung keine Einschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen geregelt ist, ist de facto eine 100%ige Versiegelung möglich. Somit ist keine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch die Planung zugrunde zu legen.

Ausgleichsmaßnahmen werden dementsprechend nicht notwendig.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Planung im Innenstadtbereich mit dem Ziel der Aufwertung handelt, sind keine Standortalternativen zu prüfen.

Der Bebauungsplan orientiert sich an einem mit den AnwohnerInnen entwickelten städtebaulichen Rahmenplan.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Störfallbetriebe sind innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld nicht zulässig bzw. nicht vorhanden/bekannt.

Sonstige erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung nicht bekannt.

Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nach Kenntnisstand nicht zum Einsatz.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2016)¹⁰
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurden allgemein verfügbare Umweltfachdaten ausgewertet¹¹.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht¹².

Zwar lag keine systematische Fauna-Erfassung vor, aber aufgrund der Biotopausstattung ohne besondere Wertigkeiten wird Beurteilung anhand der Biotoptypen als hinreichend eingestuft.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets ließen sich die Biotoptypen auch zum Aufnahmezeitpunkt im November sicher ansprechen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

¹⁰ Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz: Olaf von Drachenfels - Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand Juli 2016)

¹¹ Quellen jeweils im Text

¹² Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Syke stellt den Bebauungsplan Nr. 25 (3/75) auf, um die Ergebnisse eines städtebaulichen Rahmenplanes in verbindliches Baurecht zu übersetzen und die Neuordnung und Innenentwicklung der zentralen Innenstadtlage des Plangebiets zu erreichen. Zudem soll durch die Ausweisung von Urbanen Gebieten die Ansiedlung von Wohnbebauung ermöglicht werden. Im Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete, Urbane Gebiete, Öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 33.077 m².

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich. Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes ist versiegelt. Es sind Wohn- und Geschäftsgebäude vorhanden sowie Zuwegungen, Parkflächen, etc.. Weiterhin befindet sich aktuell eine größere frische Baulücke im Plangebiet, welche offenen Sandboden aufweist. Die unversiegelte Fläche beträgt etwa 5.350 m² und nimmt somit etwa 15% des Plangebietes ein. Sie besteht überwiegend aus Hausgärten, weiterhin sind einige Einzelbäume vorhanden. Hervorzuheben hierbei ist eine ortsbildprägende Blutbuche an der Hauptstraße mit einem Brusthöhendurchmesser von etwa einem Meter. Eine Baulücke an der Hauptstraße wird aktuell als Obst- und Gemüsegarten genutzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine kleine Parkanlage vorhanden, die einige Bäume verschiedenen Alters aufweist, daneben Rabatten mit Ziersträuchern und Bodendeckern. Der überwiegende Flächenanteil des Parks ist durch Pflaster versiegelt. Eine größere Rasenfläche im Südosten des Plangebiets weist Einzelbäume auf und wird von einer Strauchhecke umgrenzt.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes und der bereits nahezu großflächigen Versiegelungen kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet nur eine untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist.

Entsprechend der Bodenkarte steht als Bodentyp Parabraunerde an. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch die unversiegelten Bereiche anthropogen überprägt sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und ist von allen Seiten von Bebauung eingeschlossen. Daher ist das Plangebiet lokalklimatisch dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Hinsichtlich des Ortsbildes ist das Plangebiet im Norden von den gewerblich genutzten Baustrukturen entlang der Hauptstraße geprägt. Im südlichen Bereich des Plangebietes dominieren Wohnbauten mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Bauhöhen. Grünflächen sind kaum ausgeprägt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine kleine Parkanlage vorhanden. Weiterin sind kleine Gartenbereiche im Plangebiet vorhanden. Hervorzuheben ist eine ortsbildprägende Blutbuche an der Hauptstraße, diese wird zum Erhalt festgesetzt.

Die Parkanlage dient der Erholungsnutzung, weitere Erholungsstrukturen sind im Plangebiet und der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Es liegen Vorbelastungen bzgl. Verkehrslärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Hauptstraße und der Georg-Hoffmann-Straße vor. Insbesondere kurz vor Schulbeginn und nach Schulschluss (zwischen 7 und 15 Uhr) kann es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen. Mit Geruchsimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zu rechnen, da sich keine größeren Emittenten in der unmittelbaren Umgebung befinden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Baudenkmale. Als Sachgüter sind die baulichen Anlagen zu nennen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bestehen in der Festsetzung der bestehenden Parkanlage als Grünfläche und der ortsbildprägenden Blutbuche an der Hauptstraße. Weiterhin bestehen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Höhe der baulichen Anlagen, zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und zur Dachgestaltung. Somit wird darauf hingewirkt, dass sich die künftige Bebauung in die Umgebung einfügt und dass unversiegelte Bereiche bestehen bleiben.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre zunächst von einem unveränderten Fortdauern des Umweltzustandes auszugehen.

Mit der Umsetzung der Planung werden im Vergleich zum Ursprungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Der aktuell gültige Bebauungsplan ermöglicht entsprechend der bei Planaufstellung gültigen Baunutzungsverordnung eine Versiegelung von bis zu 100 %. Daher wird mit der Neuaufstellung kein zusätzlicher Eingriff durch Versiegelungen begründet.

Aufgrund der Entfernungen, der innerörtlichen Lage des Plangebietes und des geringen Wirkradius der geplanten Nutzungen liegen keine Betroffenheiten von FFH-Gebieten oder

EU-Vogelschutzgebieten vor. Sonstige Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld sind nicht vorhanden.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN Stand Juli 2016
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz 2008
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Umweltkarten (Zugriff März 2019)
- Niedersächsische Bodeninformationssystem , NIBIS Kartenserver (Zugriff März 2019)

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets und Urbaner Gebiete im Innenstadtbereich von Syker mit bisherigen Festsetzungen als Kerngebiet und Mischgebiet
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt. Der Parkbereich im Westen wird durch Festsetzung einer Grünfläche gesichert. Eine ortsbildprägende Blutbuche wird zum Erhalt festgesetzt.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, da keine lärmintensiven Nutzungen stattfinden.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der Bestandssituation über das bisherige Maß hinaus nicht zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit dem Wohngebiet keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Wohn- und Geschäftsnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld des Plangebietes ist ebenfalls Innenstadtbereich ausgeprägt. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Es ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf das Klima, zudem liegt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels vor.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschrei-	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
a) Auswirkungen auf ...													Kurz-Erläuterungen
Tiere	x	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	
Pflanzen	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	
Fläche	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
Boden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
Wasser	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
Wirkungsgefüge	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
Landschaft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
biologische Vielfalt	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit,	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	Während der Bauphase ist mit baubedingten Beeinträchtigungen durch Lärm, möglicherweise auch durch Staub und Erschütterungen

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschrei-	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend		positiv	negativ
Bevölkerung													Kurz-Erläuterungen zu rechnen, die auf Grund der zeitlichen Begrenzung auf die Bau- phase keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen be- gründen. Positive Auswirkungen auf den Menschen werden erreicht Aufwertung des Gebiets für
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													Beide Baudenkmäler werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauvorhaben an den Denk-malen oder in direkter Umgebung der Baudenkmale sind nur mit Zustimmung der Unteren Denk- malschutzbehörde zulässig. Mit der Planung wird weiterhin baulicher Bestand als sonstige Sachgüter bestehen. Hinweise liegen nicht vor. Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Ab- wässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Hinweise liegen nicht vor. Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinspar- verordnung anzuwenden.
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
e) Vermeidung von Emissionen sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
f) Nutzung erneuerbarer Energien sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	o	x	Im Landschaftsrahmenplan wird für den Bereich des Bebauungs- planes allgemein als Ziel formuliert: „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschrei-	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions- schutzrecht u.a.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Kurz-Erläuterungen Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenz- werte nicht überschritten werden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine be- sonderen Beziehungen ersichtlich.

