

Stadt Diepholz

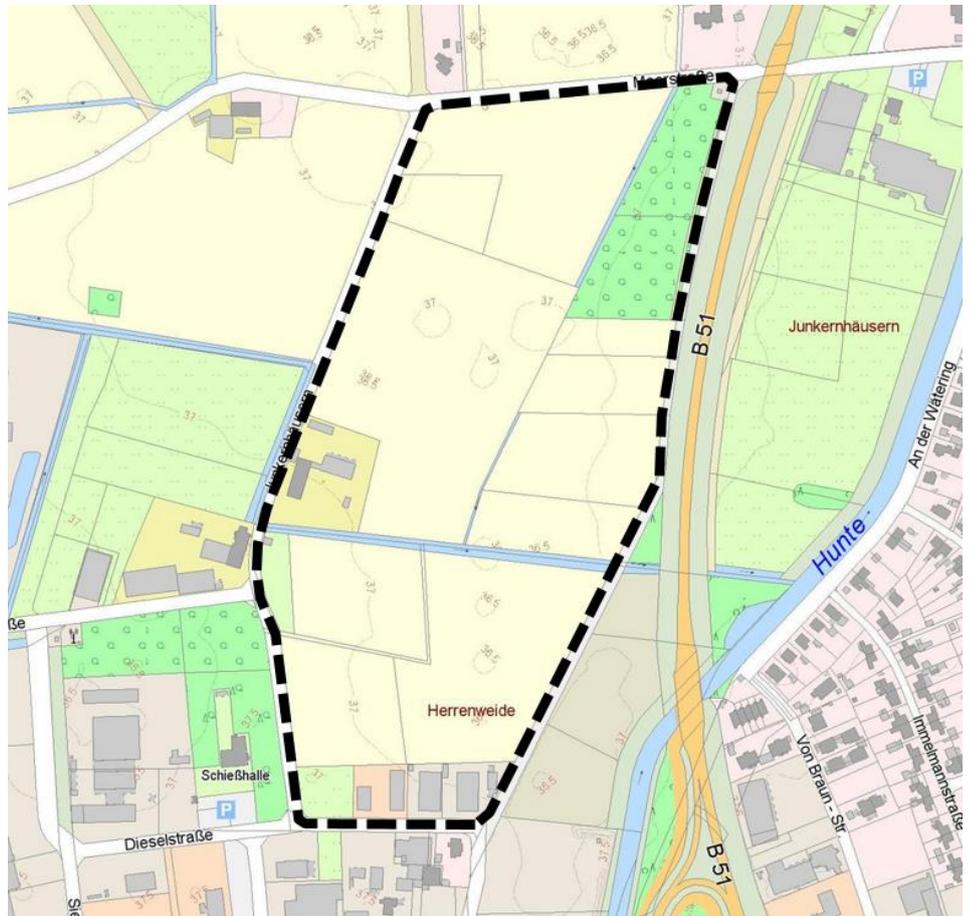
Landkreis Diepholz



Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB



Bildquelle: LGLN 2017

Unterlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
sowie der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 (1) BauGB)

Im Auftrag:



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

A	Begründung.....	3
1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Planungsgrundlagen.....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange.....	9
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	10
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	11
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	12
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	12
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	13
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	14
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	14
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	19
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	22
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	25
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	26
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	28
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	30
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	30
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	30
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	32
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	34
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	35
B	Umweltbericht.....	36
1	Einleitung.....	36
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	37
2.1	Schutzgut Mensch.....	38
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	39
2.3	Schutzgut Boden.....	44
2.4	Schutzgut Wasser.....	45
2.5	Schutzgüter Luft und Klima.....	46
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	47
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	48
2.8	Wechselwirkungen.....	48
2.9	Prognose.....	48
2.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	49
2.11	Planungsalternativen.....	52
3	Zusätzliche Angaben.....	53
4	Allgemeinverständliche Erklärung.....	53
C	Zusammenfassende Erklärung.....	53

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Stadt Diepholz verzeichnet seit mehreren Jahren eine steigende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Noch im Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2013 war prognostiziert worden, dass für das produzierende Gewerbe ein ausreichendes Flächenangebot vorhanden sei. Gesteigerter Bedarf wurde für das Segment von Büro- und Dienstleistungsflächen erwartet. In der Realentwicklung trat dies allerdings nicht im vorhergesagten Umfang ein, was dazu führte, dass das Flächenangebot innerhalb von Gewerbegebieten der Stadt heute weitgehend erschöpft ist. Noch unbebaute Grundstücke in den Gebieten *Masch* und *Kielweg* sind als Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe reserviert, so dass keine städtischen Flächenreserven zur Verfügung stehen.

Um der hohen Nachfrage zu entsprechen und die wirtschaftliche Fortentwicklung des Standortes Diepholz zu ermöglichen, sollen daher in Angliederung an die bestehenden Gewerbegebiete neue Bauflächen geschaffen werden. Es ist für die Stadt von hoher Bedeutung, möglichst uneingeschränkt und flexibel nutzbare Gewerbegrundstücke anbieten zu können, die verkehrlich günstig gelegen sind und sowohl kleinteilige als auch größere Ansiedlungen ermöglichen. Aus diesem Grund wird eine Entwicklung westlich der B 51 angestrebt.

Zwischen den heutigen Gewerbebeständen *Kielweg* im Norden und *Masch* im Süden sollen neue Bauflächen entstehen, die diesen Anforderungen entsprechen. Ziel ist, an dem verkehrsgünstig gelegenen Standort die mittelfristige Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen für unterschiedliche Entwicklungen zu decken und so aktiv dem bestehenden Angebotsdefizit entgegenzuwirken.

Ziel

Die Stadt beabsichtigt, nördlich an die bestehenden gewerblichen Bauflächen der *Dieselstraße* angrenzend, Gewerbegebiete (GE) festzusetzen. Aufgrund eines deutlichen Nachfragedrucks ist eine großflächige Ausweisung geplant, um dem Bedarf zukunftsorientiert zu begegnen und eine gesamtheitliche Entwicklung der Fläche sicherzustellen. Für eine flexible, gewerbliche Nutzung sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung möglichst offen gefasst werden. Die gebietsinterne Erschließung soll über öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert werden. Weiterhin sollen öffentliche Grünflächen für die Regenrückhaltung gesichert werden. Eine im Nordosten des Plangebiets gelegene Anpflanzung, der sog. Bürgerwald, sowie ein im Gebiet verlaufender Graben werden in den Bebauungsplan übernommen.

Planerfordernis

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig dem planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Nur für einen kleinen Teilbereich entlang der *Dieselstraße* besteht bereits Baurecht. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Flächennutzungsplan sind aktuell landwirtschaftliche Flächen dargestellt, so dass auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Aus diesem Grund wird die 62. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ beschlossen.

Lage und Größe

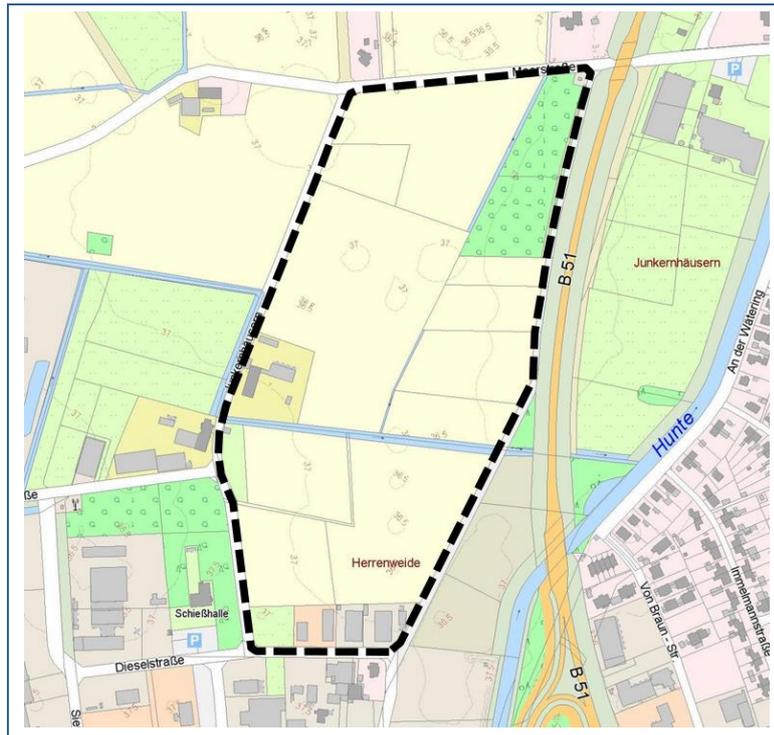
Das Plangebiet liegt im Südwesten des Diepholzer Stadtgebiets. Es wird begrenzt durch die *Dieselstraße* im Süden, *Junkernhäusern* im Westen und die *Moorstraße* im Norden. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Fuß- und Radweg, in wenigen Metern Entfernung die erhöht verlaufende B 51. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 172.000 m².

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden entlang der südlichen Flurstücksgrenze der *Moorstraße* – Flurstück Nr. 99/3;
- Im Osten entlang der westlichen Flurstücksgrenzen des Fuß- und Radweges zwischen *Moorstraße* und *Dieselstraße* – Flurstücke Nr. 9/2, 10/4, 10/7, 11/2, 12/2, 110/1, 109/14;
- Im Süden entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der *Dieselstraße* – Flurstück Nr. 108/2;
- Im Westen entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Straße *Junkernhäusern* – Flurstücke Nr. 16/2, 105, 107/1, 108/1, 124.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets



Im Einzelnen sind folgende Grundstücke der Gemarkung Diepholz, Flur 5 umfasst:

7/1, 7/2, 8/1, 8/2, 9/10, 9/9, 10/3, 10/6, 11/1, 12/1, 13, 14/3, 14/4, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10, 14/11, 15, 16/3, 16/4, 125, 126, 127/4 (tlw.), 128/1 (tlw.), 128/2.

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

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes [...] zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ sollen. Zudem „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen“.

Für die weitere Stärkung und Förderung des Wirtschaftsstandorts Diepholz ist die Ausweisung neuer, gewerblicher Bauflächen von hoher Bedeutung. Die bestehenden Gewerbeflächenpotentiale sind erschöpft oder als Erweiterungsflächen für Bestandsbetriebe vorgesehen. Die planerische Festsetzung neuer Flächen trägt daher zur Umsetzung der benannten, raumordnerischen Ziele bei. Sie stärkt in hohem Maße die örtliche Wettbewerbsfähigkeit und ermöglicht den weiteren Ausbau und die Stärkung ortstypischer Kompetenzfelder.

Kreis (RROP)

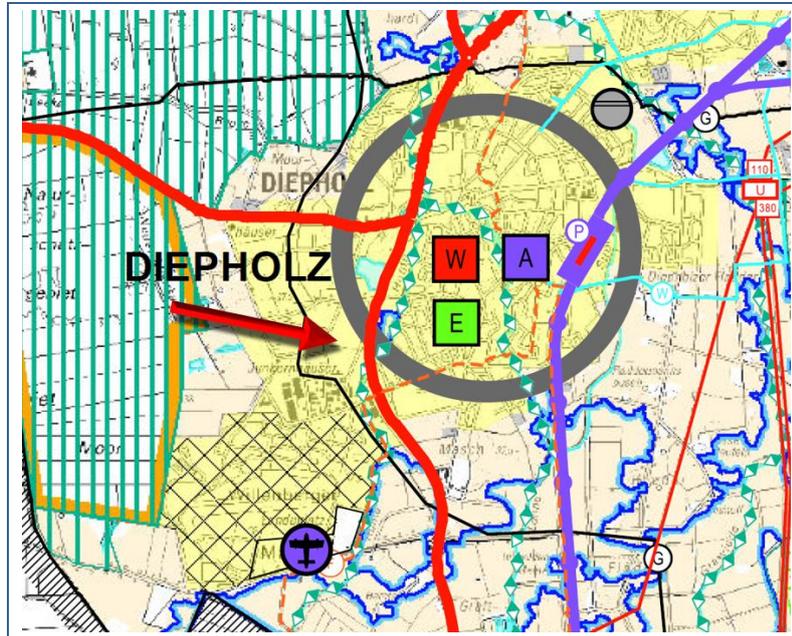
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz**² weist die Stadt Diepholz als Mittelzentrum aus. Sie ist Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe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

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 1: Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016

Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden“ (Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung des Landkreises Diepholz, Entwicklung der räumlichen Struktur des LK – 1.-1.1-04).

Abb. 2 Auszug aus dem RROP Landkreis Diepholz (2016)



Es werden keine spezifischen, räumlichen Aussagen zum Plangebiet getroffen. Die Fläche wird dem zentralen Siedlungsgebiet zugezählt. Westlich verläuft eine Gasleitung, die das Plangebiet jedoch weder durchschneidet, noch tangiert.

Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen. Durch die Ausweisungen von Gewerbegebieten werden Impulse für ein weiteres wirtschaftliches Wachstum und damit auch für neue Arbeitsstätten geschaffen. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

Stadt (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2010) der Stadt stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Teilflächen im Süden liegen innerhalb des 1,5 km-Radius um den Flughafenbezugspunkt des Fliegerhorstes der Stadt Diepholz, was im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt wird. Die umliegenden Flächen im Westen und Süden sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Norden grenzen Grünflächen an.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beabsichtigte Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) ist mit den derzeitigen Darstellungen nicht möglich. Aus diesem Grund wird die 62. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Abb. 3 Derzeit gültige und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans

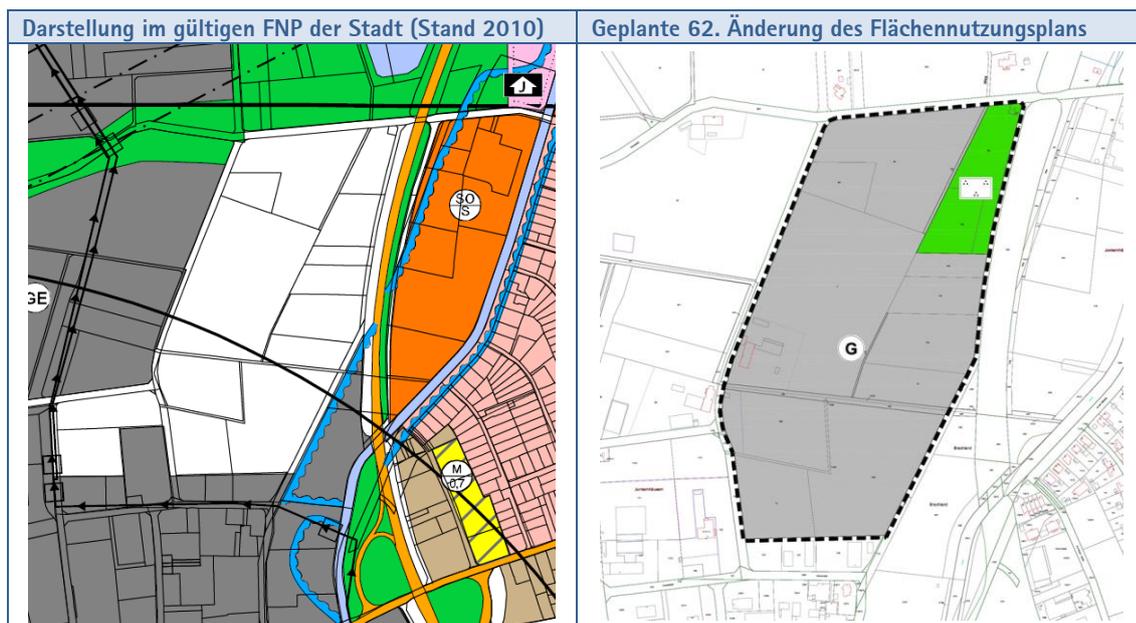


Abb. 4 Südöstlich angrenzende Änderung des Flächennutzungsplans (2016)



Eine südöstlich des Plangebiets gelegene Fläche wird seit der 74. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2016 als Sonderbaufläche „Feuerbestattung“ dargestellt.

Der Bereich wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 nicht erfasst.

Gültiges
Baurecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets bestehen derzeit keine Bebauungspläne. Es ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuzählen. Damit sind ausschließlich solche Vorhaben zulässig, die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB errichtet werden dürfen. Lediglich eine Teilfläche im Süden, unmittelbar an die *Dieselstraße* angrenzend, wird durch den Bebauungsplan Nr. 29 (1973) erfasst.

Auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 „Landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung“ erfasst das Plangebiet. Der Plan dient der Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten für die Errichtung von Tierhaltungsanlagen. Mit dem Plan werden jedoch alle Flächen im Außenraum der Stadt Diepholz erfasst. Entsprechende Festsetzungen sind im Bereich des Bebauungsplans Nr. 85 nicht getroffen.

Abb. 5 Umliegende Bebauungspläne

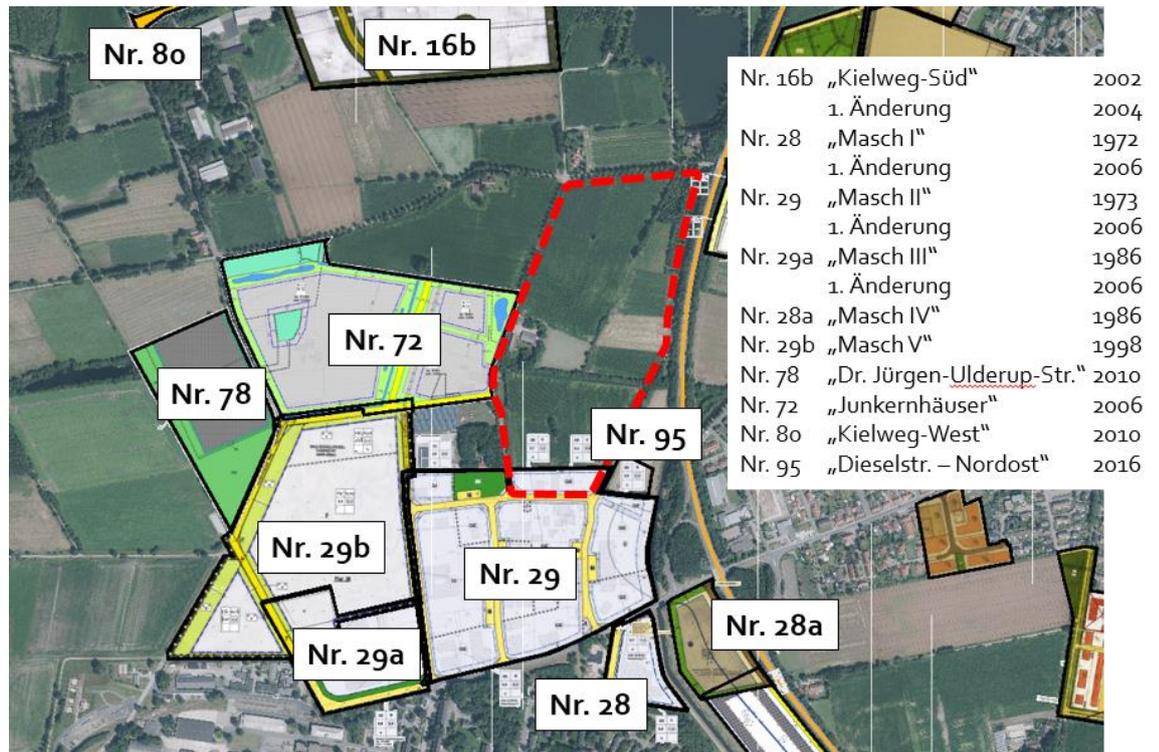
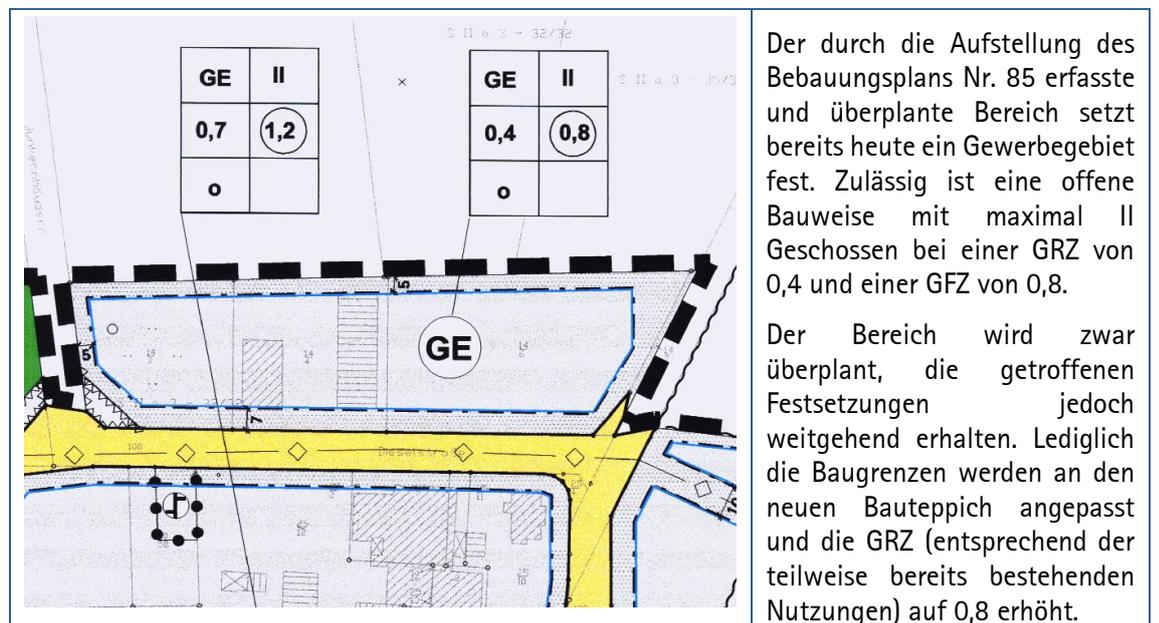


Abb. 6 Bebauungsplan Nr. 29 „Masch II“ (1973), 1. Änderung (2006) – Überplanter Teilbereich



Die Überplanung dient daher lediglich einer Angleichung und somit besseren Integration in den zukünftigen das gesamte Areal zwischen *Dieselstraße*, *Junkernhäusern* und *Moorstraße* erfassenden Bebauungsplans. Änderungen für die derzeitigen Nutzer stellen sich nicht ein, die Baurechte werden in Teilbereichen sogar etwas erweitert.

die Regenrückhaltung sowie private Grünflächen vorgesehen, die sich in der Örtlichkeit bisher jedoch nicht umsetzen. Aktuell wird der Bereich als Pferdekoppel genutzt.

Der westlich der Straße *Junkernhäusern* verlaufende Graben ist nachrichtlich in dem Plan aufgenommen.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Diepholz, westlich an die Ortsumgehung (B 51) angrenzend. Es schließt sich nördlich an das Gewerbegebiet *Masch* an, einen langjährig etablierten Gewerbebestandort. Entsprechend sind in der Nachbarschaft unterschiedliche, gewerbliche Nutzungen vorzufinden – sowohl kleine Handwerksbetriebe, als auch flächenstarke Unternehmen des produzierenden Gewerbes oder der Logistikbranche. Im Südosten, auf einer Fläche zwischen Plangebiet und Hunte, wurde im Jahr 2017 eine Feuerbestattungsanlage errichtet. Sie liegt am äußeren Rand der gewerblichen Nutzungen und wird als einzige Anlage über den sonst nur als Fuß- und Radweg genutzten Weg zwischen *Dieselstraße* und *Moorstraße* angefahren. Vom Plangebiet ist sie zudem durch Baum-Strauch-Reihen getrennt. Es handelt sich um einen aus Gründen der Pietät bewusst räumlich getrennten Solitärstandort.

Das Plangebiet wird derzeit fast vollständig landwirtschaftlich genutzt und als Acker bewirtschaftet. Lediglich entlang der *Dieselstraße* finden sich gewerbliche Nutzungen. Weiterhin besteht innerhalb des Geltungsbereichs ein Resthof, der zwar noch zu Wohnzwecken, jedoch nicht mehr für die aktive Landwirtschaft genutzt wird. Im Nordosten des Plangebiets liegt eine „Bürgerwald“-Fläche, eine Grünanlage, in der von den Einwohnern der Stadt gestiftete Bäume gepflanzt werden. Ein Graben kreuzt das Areal von Westen nach Osten.

Die östlich gelegene Bundesstraße (B 51 / Ortsumgehung Diepholz) wird im Bereich des Plangebiets erhöht geführt. Am Fuß der Böschung verläuft zwischen B 51 und Geltungsbereichsgrenze ein Fuß- und Radweg, der die *Dieselstraße* und die *Moorstraße* verbindet.

Die nördlich gelegene *Moorstraße* stellt eine Wegeverbindung zwischen Stadt und offener Landschaft dar. Sie verläuft unter der B 51, die hier als Brücke ausgeführt ist, und bietet so eine Möglichkeit der Querung zwischen den Gebieten östlich und westlich der Umgehungsstraße. Die Verbindung weist einen Allee-Charakter auf. Schwerlastbewegungen erfolgen hier nicht. Auch die westlich des Plangebiets gelegene Straße *Junkernhäusern* ist beidseitig baumbestanden.

Weiterhin liegt der Fliegerhorst der Stadt Diepholz in räumlicher Nähe (rd. 300 m südlich).

Abb. 9 Nutzungen im Umfeld des Plangebiets



Planung

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet für gewerbliche Nutzungen zu erschließen. Hierzu werden neben **Gewerbegebieten (GE)** auch die gebietsinternen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) sowie öffentliche Grünflächen (Flächen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung – Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Der im Nordosten gelegene Bürgerwald wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche gesichert. Eine ebenfalls im Gebiet bestehende Pumpstation wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Die Planung soll so für die kommenden Jahre ausreichend Raum für gewerbliche Entwicklungen in Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet *Masch* schaffen.

Berührte Belange

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

Abb. 10 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

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

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Bei der Festsetzung von Gewerbegebieten können insbesondere aufgrund der hier zulässigen Emissionen (vornehmlich Lärm) Beeinträchtigungen für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen, die sich sowohl auf die umliegenden Nutzer als auch innerhalb des Plangebiets selbst erheblich auswirken können. Die Stadt lässt daher im weiteren Verlauf des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellen, um die zu beachtenden Auswirkungen zu ermitteln und diesen ggf. über Festsetzungen entgegenzuwirken. Hierzu wurde eine erste Stellungnahme eines schalltechnischen Ingenieurbüros eingeholt, die die voraussichtlich relevanten schalltechnischen Fragestellungen skizziert³:

■ Vom Plangebiet ausgehender Gewerbelärm

Es wird empfohlen, die Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 zu prüfen. Ziel dieser Maßnahme ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlung aller gewerblich genutzten Flächen an den umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen bzw. diese nicht wesentlich erhöht werden. Zudem trägt eine Emissionskontingentierung zum Schutz davor bei, dass die sich zuerst ansiedelnden Betriebe die Immissionsrichtwerte vollends ausschöpfen und für nachfolgende

3 T&H Ingenieure – Büro für Umweltschutz und technische Akustik: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des BP-Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ der Stadt Diepholz – Stellungnahme, 21.11.2017

Ansiedlungen nur noch geringe Kontingente verbleiben. Insofern wird aus städtebaulicher Sicht eine Emissionskontingentierung als sinnvoll und zielführend erachtet.

Bei der Emissionskontingentierung können auch die gewerblichen Vorbelastungen durch bereits vorhandene Gewerbegebietsflächen in der Umgebung des Plangebiets berücksichtigt werden. Ziel ist die Herstellung einer schalltechnisch bestmöglichen Ausnutzbarkeit des Plangebiets bei einer gleichzeitigen Einhaltung aller anzuwendenden Richtwerte und somit dem Schutz der umliegenden Nutzungen.

■ Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm

Auch innerhalb des geplanten Gewerbegebiets können schutzbedürftige Nutzungen entstehen, insbesondere bei der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen. Die östlich gelegene B 51 stellt diesbezüglich eine potentielle Lärmquelle dar, von der erhebliche Emissionen ausgehen können. Auf einer Resthoffläche, die im Zuge der Planung in die festzusetzenden Gewerbegebietsflächen einbezogen werden soll, finden sich derzeit Wohnnutzungen. Es soll daher geprüft werden, welche Schutzansprüche bestehen und ob Schutzmaßnahmen (aktiver oder passiver Schallschutz) erforderlich werden.

■ Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets

Mit der Festsetzung gewerblicher Bauflächen werden Verkehre generiert, die ggf. schalltechnisch berücksichtigt werden müssen. Es ist abzuschätzen, welche zusätzlichen Belastungen ausgelöst werden können und ob sich hieraus Schutzanforderungen ergeben. Explizit sind dabei auch die Fernwirkungen, also die möglichen wesentlichen Veränderungen entlang von Straßen außerhalb des Plangebiets, zu überprüfen.

Eine schalltechnische Untersuchung zur Klärung der benannten Punkte wird beauftragt. Sofern sich eine entsprechende Notwendigkeit ergibt, werden im weiteren Verfahrensverlauf Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen getroffen, z. B. in Form von Lärmemissionskontingenten oder aktiver bzw. passiver Schallschutzmaßnahmen.

Aufgrund der Lage im planerischen Außenbereich mit nur wenigen, benachbarten Nutzungen (Einzelwohnlagen im Außenbereich – Schutzanspruch von Mischgebieten) kann begründet angenommen werden, dass über entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen ein ausreichender Schallimmissionsschutz für alle schützenswerten Nutzungen hergestellt werden kann. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung unvermeidliche, erhebliche Beeinträchtigungen auslöst, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegenstehen.

Die Belange werden berücksichtigt.

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

Wohnnutzungen sind innerhalb von Gewerbegebieten nicht zulässig. Aus Gründen des Immissionsschutzes werden auch die sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonen oder Betriebsleiter nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht.

Ziel der Planung ist die Ausweisung flexibel nutzbarer, gewerblicher Bauflächen in Form von Gewerbegebieten, in denen gewerbliche Nutzungen möglichst uneingeschränkt umsetzbar sind. Dies kann auch lärmintensive Betriebe umfassen. Die Umgebung des Plangebiets ist weitgehend frei von Wohnbaunutzungen, so dass nur wenige, zu berücksichtigende Vorbedingungen bei gewerblichen Entwicklungen zu berücksichtigen sind. Mit dem Ausschluss der sonst ausnahmsweise zulässigen Sonderwohnformen des betriebsbezogenen Wohnens soll dem Entstehen potentiell neuer Konflikte vorgebeugt werden.

Der vorsorgliche Schutz der Wohnnutzungen bzw. die im üblichen Rahmen eines Gewerbegebiets uneingeschränkte Nutzbarkeit der Flächen wird an dieser Stelle durch die Stadt höher gewichtet, als die unter Umständen durch einzelne Gewerbetreibenden artikulierten Bedürfnisse nach betriebsbezogenem Wohnen.

Eine Ausnahme stellt das innerhalb des Plangebiets befindliche Grundstück eines Resthofs dar. Die Hofstelle weist keine landwirtschaftlichen, jedoch Wohnnutzungen auf. Im weiteren Verlauf des Planverfahrens wird, auch in Abstimmung mit den schallgutachterlichen Erkenntnissen, geprüft, ob betriebsbezogenes Wohnen an diesem Standort zulässig bleibt bzw. ob abweichende Festsetzungen erforderlich werden.

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind damit ausreichend berücksichtigt und werden bei der Festsetzung von Gewerbegebieten nicht weiter berührt.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Bürgerwald

Im Nordosten des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage „Bürgerwald“ festgesetzt. Auf der Fläche werden bereits seit mehreren Jahren Baumpflanzungen vorgenommen, die die Bürger der Stadt – in der Regel zu besonderen Anlässen – stiften. Einmal jährlich findet dann eine Pflanzaktion statt, bei der die Bäume, vorbereitet durch den städtischen Bauhof, gemeinsam mit den Stiftern gepflanzt werden. Jeder Baumpate erhält dabei eine Urkunde für „seinen“ bzw. „ihren“ Baum.

Die Stadt betreibt das Projekt bereits seit dem Jahr 1992, ursprünglich unter dem Namen „Hochzeitswald“. Da die ursprünglich genutzte Fläche an der *Strothestraße* mittlerweile vollständig bepflanzt ist, wurden neue Areale im Stadtgebiet erschlossen. Mit der Aufnahme in den Bebauungsplan wird das Areal langfristig als öffentliche Grünfläche gesichert. Die Zweckbestimmung verdeutlicht den Nutzungszweck der Fläche und dokumentiert das Ziel der Stadt, das Areal und das Konzept auch zukünftig weiter aktiv zu erhalten. Durch die Lage an der *Moorstraße*, einer wichtigen Grünverbindung zwischen Stadt- und Landschaftsraum, ist die Fläche gut zu erreichen. Die spezielle Nutzungsart weist soziale und kulturelle Komponenten auf. Es handelt sich um eine besondere Form einer öffentlichen Grünanlage.

Im Weiteren werden die Belange mit der Festsetzung von Gewerbegebieten nicht in besonderem Maße berührt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein (§ 8 (3) BauNVO).

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse werden berücksichtigt.

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

Die überplante Fläche befindet sich bislang in landwirtschaftlicher Nutzung und wird als Acker bewirtschaftet. Sie liegt nördlich des Gewerbegebiets *Masch*. Im Norden begrenzt die *Moorstraße* das Plangebiet, die eine wichtige Grünverbindung zwischen dem Siedlungskörper der Stadt im Osten und der offenen Kultur- und Moorlandschaft im Westen darstellt. Die östlich gelegene Bundesstraße verläuft erhöht in Dammlage und stellt somit eine deutliche Abgrenzung zwischen dem dahinterliegenden Siedlungsraum und der geplanten gewerblichen Fläche dar.

Die Flächen westlich der Bundesstraße weisen langjährig eine eindeutig gewerbliche Prägung auf. Mit dem Fliegerhorst im Süden, dem daran angrenzenden Gewerbegebiet *Masch* und den weiteren gewerblichen Bauflächen entlang der *Dr.-Jürgen-Ulderup-Straße* sowie dem *Junkernhäuser Weg* finden sich hier großflächig gewerbliche genutzte Areale mit nutzungstypischen Baukörpern, Verkehren und Emissionen. Die nun überplante Fläche schließt nordöstlich an den Bestand an und erweitert die Gewerbefläche bis zur *Moorstraße*. Hierbei werden Ackerflächen überplant. Wohnnutzungen beschränken sich auf Einzellagen.

Die Stadt schafft mit der Planung die Voraussetzung zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen. Da die Bestandsgebiete bereits vollständig bebaut bzw. Freiflächen für Erweiterungen der ansässigen Betriebe vorgesehen sind, wird dies für dringend erforderlich erachtet. Für den Bereich zwischen dem *Kielweg* im Norden und dem Gewerbegebiet *Masch* ist eine gewerbliche Entwicklung das schon länger verfolgte und z. B. im Stadtentwicklungsplan dokumentierte städtebauliche Ziel (siehe Kapitel

3.11). Mit der Planung wird das Gewerbegebiet *Masch* erweitert und die schon jetzt deutlich erkennbare gewerbliche Prägung der stadtnahen Flächen westlich der Bundesstraße 51 weiter ausgebaut. Eine Bündelung der gewerblichen Flächen ist dabei erklärtes Entwicklungsziel, um sowohl Synergieeffekte auszubilden, als auch Emissionen auf möglichst wenige Standorte zu konzentrieren.

Die Planung stellt die Weiterentwicklung der bereits begonnenen, lokalen Entwicklung dar. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

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

Baukultur /
Denkmalschutz
Archäologischer
Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebiets sind denkmalgeschützte Gebäude oder Objekte nicht bekannt.

Das Gebiet ist weitgehend unbebaut und wurde nach derzeitigem Kenntnisstand in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Süden, entlang der *Dieselstraße*, bestehen gewerbliche Nutzungen. Es liegen keine Hinweise für das Vorkommen archäologischer Bodenfunde vor. Dennoch können diese bei Bodenarbeiten nie ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Ortsbild

Entsprechend der bisher landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet weitgehend unbebaut. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt, angrenzend an die Straße *Junkernhäusern*, ein Resthof. Eine weitere ehemalige Hofstelle liegt diesem direkt gegenüber (außerhalb des Plangebiets) und wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 72 als Gewerbegebiet überplant.

Im Süden, entlang der *Dieselstraße* bestehen mehrere gewerbliche Nutzungen, die als gewerbeübliche Hallenbauten auf weitgehend versiegelten Grundstücken realisiert wurden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine gewerbliche Nutzung ermöglicht, die im Regelfall in Form von Hallenbauten und größeren Baukörpern erfolgt. Aus diesem Grund wird eine maximale Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante OK) von 12,0 m sowie eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässt, festgesetzt. Bei einer weiterhin zulässigen maximalen Versiegelung von bis zu 80 % der Baugrundstücke (GRZ 0,8) ist demnach eine deutliche Veränderung des Ortsbildes zu erwarten.

Auf den westlich sowie südlich angrenzenden Flächen ist eine vergleichbare bauliche Nutzung bereits heute möglich. Auch im Bereich des Bestandsgebäudes westlich der Straße *Junkernhäusern* wird mit dem Bebauungsplan Nr. 72 eine Bebauung von bis zu 10 m Höhe bei Gebäudelängen von bis zu 50 m ermöglicht. Lediglich nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 85 finden sich zwei Einzelwohnlagen im Außenbereich, die kleinteiliger ausfallen.

Für eine effiziente gewerbliche Nutzung ist die Ausbildung vergleichsweise großer Baukörper von erheblicher Wichtigkeit. Diesbezügliche Einschränkungen werden daher von der Stadt Diepholz nicht als zielführend erachtet. Mit der östlich gelegenen Bundesstraße besteht zudem eine klare Abgrenzung in Richtung der kleinteiligeren Siedlungsbebauung der Stadt. Da die Trasse hier erhöht verläuft, ist eine Sichtbarkeit der neuen Baukörper aus Richtung der Wohnbebauung kaum gegeben. Nach Norden besteht mit der Begrünung der *Moorstraße* eine Abgrenzung gegenüber den Einzelwohnlagen, die durch Festsetzungen eines das Gebiet teilweise umschließenden Grünsaums noch zusätzlich gestärkt wird.

Die Planung ermöglicht zwar eine Veränderung des Ortsbildes, die jedoch aufgrund der vergleichsweise abgeschirmten Lage in Verbindung mit den bestehenden, angrenzenden Gewerbeflächen als nicht erheblich bewertet wird. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung gegenüber des östlich verlaufenden Fuß- und Radweges sowie teilweise entlang der Straße *Junkernhäusern* werden weitere Maßnahmen getroffen, um eine bessere Einbindung des Gebiets zu erreichen.

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

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Feuerbestattungsanlage

Südöstlich des Plangebiets, in Verlängerung der *Dieselstraße*, wurde auf einem Grundstück an der Hunte im Jahr 2017 eine Feuerbestattungsanlage errichtet. Planungsrechtlich wird das Grundstück durch den Bebauungsplan Nr. 95 als Sonstiges Sondergebiet „Anlagen zur Feuerbestattung“ gesichert.

Die Wahl des Standorts erfolgte in Hinblick auf eine geschützte Lage, die einen pietätvollen und ungestörten Betrieb – insbesondere auch für Trauergemeinschaften – ermöglichen sollte. Es ist daher sicherzustellen, dass die Nutzung an diesem Standort weiterhin in entsprechender Art und Weise betrieben werden kann.

Die Feuerbestattungsanlage liegt östlich des Fuß- und Radweges, der das Plangebiet in Richtung der Bundesstraße 51 begrenzt. Als einzige Nutzung erfolgt auch die Erschließung der Anlage über diesen Weg, der ansonsten für den motorisierten Verkehr nicht freigegeben ist. Der Weg ist baumbestanden und bildet zum Plangebiet eine Strauch-Baum-Hecke aus. Diese ist auch zukünftig zu erhalten, was durch die Festsetzung eines Erhaltungs- und Pflanzgebotes sichergestellt wird.

Die Erschließung der gewerblichen Flächen erfolgt ausschließlich über neu herzustellende Planstraßen innerhalb des Plangebiets, die aus Richtung Westen, vornehmlich über die Reessingstraße, angefahren werden sollen. Die gesonderte organisierte Erschließungssituation der Feuerbestattungsanlage bleibt damit unverändert erhalten. Es entstehen keine zusätzlichen Verkehre auf dem von der *Dieselstraße* abgehenden Fuß- und Radweg.

Neben der somit räumlich getrennten Lage sieht der Bebauungsplan Nr. 95 vor, das Grundstück durch umlaufende Anpflanzungen einzugrünen. Zum Plangebiet ist dafür ein 10 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Die räumliche Abgrenzung wird hierdurch in den kommenden Jahren zusätzlich gestärkt. Es liegen somit keine Hinweise darauf vor, dass es zu Unverträglichkeiten zwischen der Feuerbestattungsanlage und der geplanten Gewerbegebietsausweisung kommt. Beeinträchtigungen der Nutzungen werden durch die getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen.

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

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (Teil B).

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

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Planung ermöglicht eine Überformung von rund 17 ha Fläche, von denen etwa 14 ha (einschl. Erschließung) zukünftig gewerblich genutzt werden sollen. Die Flächen unterlagen bislang einer intensiven Bewirtschaftung (Ackernutzung), weshalb vornehmlich Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant werden.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen mit Acker- und z. T. Grünlandflächen vergleichbare Habitate. Weiter westlich, in etwa 750 m Entfernung, beginnt zudem das Diepholz Moor, wo beispielsweise Vögel ähnliche Lebens- und Jagdräume finden können. Dies kann einen Ausgleich für die möglicherweise durch die Planung unmittelbar betroffenen Tiere bieten.

Die Belange des Artenschutzes stehen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen, Verbotstatbestände werden nicht berührt bzw. können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Die derzeitige Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führt nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Durch die Nähe zur B 51 und die bestehenden gewerblichen Nutzungen auf den südlich und westlich gelegenen Flächen ist ein Vorkommen von Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischer Störungen nicht anzunehmen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden insbesondere die Belange der Flora und Fauna durch eine veränderte Beanspruchung von Lebensräumen berührt. Durch die getroffenen

Festsetzungen ist vom Entstehen eines großflächigen Gewerbegebiets mit hohem Versiegelungsgrad auszugehen. Eine im Nordosten gelegene Anpflanzung, der sogenannte Bürgerwald, bleibt erhalten und wird planungsrechtlich gesichert. Zudem werden zwei Regenrückhaltebecken angelegt, auf denen sich auch neue ökologische Qualitäten entwickeln können. Entlang der Ost- und Nordgrenze des Plangebiets werden gebietseinfassende Pflanzungen vorgesehen, um das Areal gegenüber den angrenzenden Wegeverbindungen abzugrenzen. Auch hier können sich mit dem Entstehen von Baum-Strauch-Hecken neue Habitate ausbilden.

Der das Plangebiet von West nach Ost durchziehende Graben wird durch die Planung gesichert und bleibt so als Verbindungsgewässer zwischen den westlich gelegenen Flächen bis hin zum Diepholzer Moor und der Hunte erhalten. Es ist möglich, dass der begleitende Grünbewuchs zu Unterhaltungszwecken teilweise entfernt wird, dies könnte jedoch auch ohne die Bauleitplanung erforderlich werden. Dem Gewässer kommt aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine große Bedeutung zu, da Oberflächenwasser der östlich gelegenen Flächen hierüber zur Hunte abgeleitet wird. Die daher notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sind höher zu gewichten, als ein vollständiger Erhalt der entstandenen Grünsäume. Nach Möglichkeiten wird ein Erhalt angestrebt. Eine kleine Grabenfläche innerhalb des Plangebiets wird aufgehoben. Dies ist aus Sicht der Stadt für eine bestmögliche Erschließung der zukünftigen Gewerbegrundstücke erforderlich. Der Eingriff wird in der Ermittlung des Ausgleichs berücksichtigt, da die Herstellung zusammenhängender Grundstücke höher gewichtet wird, als der Erhalt dieser kleinräumigen Strukturen.

Schutzgut Boden

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

Es wurde eine Baugrunduntersuchung⁴ der Fläche vorgenommen. Demnach ist der Untergrund grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Die 0,3-0,6 m mächtige humose Oberbodenschicht (Mutterboden) muss vor Beginn von Baumaßnahmen ausgekoffert werden, stellenweise kann auch der Austausch der darunterliegenden Schluffböden erforderlich werden. Für Gebäude oder Fundamente mit hohem Lastabtrag oder für setzungsempfindliche Baukörper sind voraussichtlich Sondergründungsmaßnahmen erforderlich (Pfahlgründungen, Rüttelstopfverdichtungen o. ä.), Gebäude mit geringen Einzel- und Flächenlasten oder setzungsunempfindliche Gebäude können wegen der geringen Tiefenwirkung ggf. flach und ohne weitere Baugrundverbesserung gegründet werden. Wegen unterschiedlicher Tiefenlagen und Mächtigkeiten des Bodenaufbaus wird für jedes Einzelbauvorhaben eine detaillierte Baugrunduntersuchung empfohlen.

Das übergeordnete gemeindliche Interesse – die Schaffung dringend benötigter gewerblicher Bauflächen – wird an dieser Stelle den ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorangestellt. Diese finden in der Ausgleichsermittlung Berücksichtigung.

Schutzgut Fläche

Die Planung erfasst ein Gebiet von rund 17 ha Fläche im Außenbereich der Stadt, von denen in Folge etwa 15 ha in bauliche Nutzung (einschließlich Verkehrsflächen, Regenrückhalteanlagen usw.) genommen werden können. Überplant werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen erachtet die Stadt Diepholz die großflächige Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets für erforderlich. Es stehen der öffentlichen Hand derzeit keine Flächen zur Verfügung, die im Zuge einer aktiven Gewerbeflächenpolitik am Markt angeboten werden können. Das überplante Areal liegt angrenzend an bereits etablierte gewerbliche Standorte. Eine Entwicklung in der vorgesehenen Ausdehnung wird als zielführend erachtet: Das Areal ist so dimensioniert, dass die Anlage einer effektiven Erschließung möglich ist. Um bei einem weiterhin hohen Bedarf nicht bereits zeitnah erneute Planvorhaben initiieren zu müssen, wird außerdem ein Flächenzuschnitt gewählt, der bei der aktuellen Nachfrage für die kommenden Jahre (mittelfristiger Zeithorizont) als ausreichend anzusehen ist.

Alternativflächen, die in Umfang und Lage mit der vorgesehenen Planung vergleichbar wären, stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Zudem gibt es derzeit keine Potentialflächen für Nach- oder Umnutzungsvorhaben. Die angekündigte Standortaufgabe des Fliegerhorsts Diepholz wurde durch

4 Bodenuntersuchungen Gewerbegebiet östlich Junkernhäusern, Projekt 028-17-2, Ingenieurgeologie Dr. Lübbe, Vechta, 23.07.2017

die Bundeswehr voraussichtlich bis zum Jahr 2030 ausgesetzt (siehe Kapitel 3.11 – Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte), so dass diese Flächen kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Aufgrund der akuten Nachfrage ist jedoch ein zeitnahes Handeln für die Stadt von hoher Bedeutung. Da explizit gewerbliche Bauflächen für ein breites Unternehmensspektrum geschaffen werden soll, stellen sich zudem aus immissionsschutzrechtlicher Sicht besondere Anforderungen an die Lage, die an dem gewählten Standort erfüllt werden, jedoch an anderen Stellen des Stadtgebiets nicht immer eingehalten werden können.

Die Stadt Diepholz ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Im vorliegenden Planfall stehen jedoch keine geeigneten Alternativflächen in zentralerer oder sogar bereits in baulicher Nutzung befindlicher Lage zur Verfügung. Ein Verzicht auf die Entwicklung ist aufgrund des Nachfragedrucks keine Alternative. Die durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ausgelösten Beeinträchtigungen werden deshalb geringer gewichtet, als die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets. Eine Verlagerung des Eingriffs könnte nur auf andere Außenbereichsflächen erfolgen und wäre immer mit vergleichbaren Beeinträchtigungen verbunden. Die Belange des Schutzguts Fläche finden Berücksichtigung.

Schutzgut Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung bzw. Ableitung anfallenden Oberflächenwassers über offene Gräben wird durch die Planung verändert. Zum Ausgleich dieses Defizits werden Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgesehen.

Es liegt der Vorentwurf eines Oberflächenentwässerungskonzepts vor (siehe hierzu Kapitel 3.12). Es ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser über Regenwasserkanäle zu sammeln und in zwei Regenrückhaltebecken nördlich und südlich des plangebietsquerenden Grabens zurückzuhalten. Von dort wird das Wasser dann wiederum gedrosselt in die Vorflut abgegeben. Die erforderlichen Flächen werden als öffentliche Grünflächen gesichert. Ggf. erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Schadstoffeinträgen in das Gewässer können innerhalb dieser Flächen berücksichtigt werden.

Es werden zwei verzeichnete, kleinere Gräben überplant. Ein Graben im Norden des Plangebiets besteht in der Örtlichkeit nicht mehr, entsprechend kommt diesem keine wasserwirtschaftliche Funktion mehr zu, so dass eine Überplanung möglich ist. Ein weiterer Graben dient derzeit der Ableitung des Oberflächenwassers von den Ackerflächen in den zukünftig planungsrechtlich gesicherten Graben. Mit der Herstellung der benannten Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung wird diese Funktion hinfällig, so dass aus Sicht der Wasserwirtschaft keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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

Schutzgüter Luft und Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Eine Verringerung z. B. der zulässigen GRZ zur Abmilderung dieser Effekte ist für eine bestmögliche Nutzbarkeit des Gewerbegebiets nicht zielführend.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz weist die Fläche derzeit als „mit Ausgleichsfunktion für den Wirkungsraum“ aus. Es ist anzunehmen, dass sie in Folge einer baulichen Inanspruchnahme selbst zum „Wirkungsraum“ wird. Die östlich angrenzende B 51 wird aufgrund ihrer Führung in Dammlage als „Hindernis für den thermischen Luftaustausch“ angegeben. Insofern kommt der Fläche trotz ihres aktuellen Status keine besondere Bedeutung für die Frischluftversorgung des ebenfalls östlich gelegenen Siedlungsraums der Stadt zu⁵. Da die Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung weder überörtlich wirksam ist, noch eine sonstige Erheblichkeit aufweist, überwiegt das Interesse der Stadt, neue gewerbliche Bauflächen auszuweisen.

**Schutzgut
Landschaftsbild**

Da das Plangebiet auf drei Seiten von Bebauung (Gewerbegebiet *Masch*, südlich / B 51, östlich) bzw. planungsrechtlich gesicherten Gebieten (Bebauungsplan Nr. 72, westlich) umgeben ist, sind trotz der Lage im Außenbereich eher die potentiellen Auswirkungen auf das Ortsbild, als auf das Landschaftsbild zu prüfen.

Mit den getroffenen Festsetzungen können gewerbliche Baukörper von mehr als 50 m Länge und bis zu 12 m Höhe entstehen. Es werden jedoch durch Grünstreifen mit Pflanzgeboten entlang der *Moorstraße* sowie des Fuß- und Radwegs am östlichen Fahrbahnrand Maßnahmen vorgesehen, die die Wirkung der Baukörper abmildern. Bedeutsame und prägende Landschaftselemente werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Baumreihen entlang der *Moorstraße* bleiben erhalten.

Zwar ermöglicht die Planung das Entstehen großer Baukörper und damit eine Veränderung des Landschaftsbildes, aufgrund der Vorprägung durch die B 51 einschließlich ihrer abschirmenden Wirkung in Richtung Osten und den bestehenden gewerblichen Bauflächen in der Nachbarschaft werden keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst.

Die Stadt gewichtet die verbleibenden Veränderungen geringer, als die Erforderlichkeit der beabsichtigten gewerblichen Entwicklung. Auch eine Verlagerung an eine andere Stelle des Stadtgebiets würde voraussichtlich andere Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen, wodurch ggf. sogar erheblichere Eingriffe ausgelöst werden können. In Abwägung aller Belange wird daher der gewählte Standort als geeignet erachtet

**Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich/Ersatz**

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein entsprechender Flächenbedarf besteht und auch im Falle einer Verlagerung des Vorhabens auf eine alternative Fläche vergleichbare oder sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären. Die Stadt Diepholz verfolgt bewusst die Entwicklung einer mit rund 172.000 m² eher großen Fläche. Es ist beabsichtigt, für die bereits bestehende hohe Nachfrage, aber auch die in den kommenden Jahren zu erwartenden weiteren Anfragen ausreichend große Entwicklungsflächen vorzuhalten. Zudem zeigt sich in den Bestandsgebieten, dass neben den unmittelbar nachgefragten und für eine zeitnahe Entwicklung vorgesehenen Flächen auch immer in ausreichendem Umfang Erweiterungsflächen für die neu anzusiedelnden Betriebe berücksichtigt werden sollten.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes werden durch die Planung insbesondere die Schutzgüter Wasser und Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt. Auch die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind durch die ermöglichte Überformung der Habitatstrukturen betroffen. Gemäß den vorgenommenen Bewertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist jedoch nicht möglich.

Die Eingriffe werden minimiert, indem die Anpflanzung („Bürgerwald“) sowie der das Gebiet kreuzende Graben gesichert werden. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt können durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung minimiert werden und sind dadurch nicht mehr als erheblich zu betrachten. Randliche Eingrünungsmaßnahmen verbessern die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und können zu einem kleinen Teil auch eine Aufwertung der Fläche aus Sicht von Flora und Fauna darstellen.

Verbleibt infolge der Planung ein Wertdefizit, so muss entsprechend der Gesetzeslage ein Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft gefunden werden. Eine genaue Bilanzierung des Eingriffes ist im Umweltbericht erfolgt. Die Gesamtbewertung ergibt ein Defizit infolge der Planung von insgesamt rd. 91.449 Wertpunkten.

Das Defizit wird durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes abgegolten. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird die Stadt geeignete Flächen und Maßnahmen bestimmen (städtische oder externe Kompensationsflächen). Es ist davon auszugehen, dass das infolge der Planung entstehende Wertdefizit so vollständig ausgeglichen werden kann.

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

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

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

Bei den durch das Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärm) für die umliegenden Bewohner des Plangebietes. Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 3.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen treten nicht auf.

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

Ein Vorkommen besonders geschützter Sach- und Kulturgüter ist innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

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

Die Festsetzung von Gewerbegebieten lässt übliche, gewerbetypische Emissionen erwarten, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt. Der Anschluss an das Kanalnetz der Stadt ist möglich. Im städtischen Klärwerk stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

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

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es sind keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen worden, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Bei gewerblichen Bauten können so z. B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie realisiert werden. Der Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

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

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

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

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

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

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

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

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die

üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

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

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

Wirtschaft

Die Stadt Diepholz hat in den vergangenen Jahren keine größeren gewerblichen Bauflächen ausgewiesen. Flächenbedarfe sollten vornehmlich innerhalb der Bestandsgebiete gedeckt werden. Der Stadtentwicklungsplan (STEP) aus dem Jahr 2013⁶ führt hierzu aus, dass Neuansiedlungen in den kommenden Jahren kaum zu erwarten seien. Der Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung wurde in der Bestandspflege erwartet, etwa um Betriebserweiterungen bereits ansässiger Unternehmen oder örtliche bzw. regionale Betriebsverlagerungen zu ermöglichen. Die Zusammensetzung der Diepholzer Wirtschaftsbetriebe wies nach STEP einen starken Fokus auf das produzierende Gewerbe auf, das im Gegensatz zur landesweiten Entwicklung in den vorausgegangenen Jahren sogar Wachstum aufweisen konnte. Als zukünftiger Entwicklungsschwerpunkt wurden daher, der landesweiten Entwicklung folgend, ein Wachstum im Dienstleistungssektor mit entsprechend veränderter Flächennachfrage (Büroflächen) sowie die Notwendigkeit zur weiteren Verknüpfung von Bildung, Forschung und Wirtschaft benannt.

Die eingetretene Realentwicklung erfordert eine Anpassung dieser Zielsetzung. Von 2013 bis 2015 (derzeit das letzte, statistisch erfasste Jahr) änderte sich die Beschäftigungsverteilung innerhalb der Sektoren kaum. Der Anteil des produzierenden Gewerbes nahm nur leicht, um rund 1%, ab, während der Dienstleistungssektor etwa um den gleichen Faktor wuchs. Allerdings weist die Arbeitsplatzentwicklung der jeweils vergangenen fünf Jahre ein deutliches Wachstum auf. Lag diese im Jahr 2013 noch bei 9% (zum Bezugsjahr 2008), wird sie für 2015 mit 17,6% (zum Bezugsjahr 2010) angegeben. Zusammen mit der Zunahme der Einwohnerzahl von rd. 15.900 (2013) auf rd. 16.700 (2015) bei einer auch insgesamt steigenden Beschäftigungsquote von 55,1% (2013) auf 58,5% (2015) zeigt sich, dass der Wirtschaftsstandort Diepholz ein stetiges Wachstum aufweist⁷.

Das produzierende Gewerbe wird weiterhin eine wichtige Rolle für die Diepholzer Wirtschaft einnehmen. Mit dem Standort der Privaten Hochschule für Wirtschaft und Technik (PHWT) in Diepholz wurden die Verbindung zwischen Wissenschaft und Forschung sowie der Praxis weiter gestärkt. Am Standort Diepholz werden hier Maschinenbauingenieure sowie Wirtschaftsingenieure im dualen Bachelor-Studium ausgebildet, was den Wirtschaftszweig zusätzlich stärkt.

Es ist Ziel der Stadt, eine aktive Gewerbeflächenpolitik zu betreiben. Hierzu sollen geeignete, attraktive und gut erschlossene Flächen vorgehalten werden, um sowohl für Bestandsunternehmen als auch für Neuansiedlungen ausreichendes Flächenpotential vorzuhalten. Aus diesem Grund ist die Ausweisung neuer, gewerblicher Bauflächen erforderlich. Das bestehende Gewerbeflächenangebot ist nicht ausreichend, um die Nachfrage zu decken. Zwar bestehen innerhalb der planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiete zum Teil noch unbebaute Flächen, die jedoch fast vollständig Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe darstellen. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen könnte zwar kurzfristig die Nachfrage decken, da aber auch die Bestandsbetriebe langfristige Planungssicherheit erwarten, kann dieses Flächenpotential höchsten in Einzelfällen genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 85 wird eine Erweiterung des Gewerbeflächenangebots planungsrechtlich vorbereitet. In Angliederung an die bestehenden Gewerbelagen der Stadt sowie verkehrlich günstig gelegen werden großflächig neue, gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Ziel ist die Schaffung weitgehend uneingeschränkt nutzbarer Gewerbegrundstücke. In den benachbarten Gewerbegebieten zeigt sich, dass innerhalb solcher Flächen eine Vielzahl von Betrieben einen geeigneten Standort findet. Die gewählte Erschließung, die von der Stadt hergestellt wird, ist für unterschiedliche Flächenzuschnitte geeignet, so dass sowohl flächenintensiven Großbetrieben wie

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

7 Alle Zahlen nach: Statistische Daten – Wirtschaft & Arbeit – Beschäftigung, BertelsmannStiftung / wegweiser-kommune.de, abgerufen am 09.10.2017

auch kleinen Unternehmen, z. B. örtliche Handwerksbetriebe, hier Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können. Da sich in diesem Gebiet nur wenige Einzelwohnlagen im Außenbereich befinden, bestehen wenige Einschränkungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.

Die Stadt Diepholz erachtet das gewählte Areal daher für eine gewerbliche Entwicklung als sehr gut geeignet. Die Fläche schließt gut und entsprechend übergeordneter Zielsetzungen an die bestehenden Gewerbelagen an, ist verkehrlich günstig gelegen und weist insbesondere aus Sicht des Immissionsschutzes nur wenige zu berücksichtigende Vorbedingungen auf. Sie kann in einer solchen Weise erschlossen werden, dass eine Vielzahl gewerblicher Entwicklungen am Standort vorgenommen werden kann und ist ausreichend dimensioniert, um der Flächennachfrage in einem mittleren Zeithorizont der nächsten Jahre zu entsprechen. Die Belange der Wirtschaft finden in der Planung besondere Berücksichtigung.

Einzelhandel

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen werden Einzelhandelsbetriebe aller Art ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und begründet sich durch die Lage des Plangebiets. Für gewerbliche Nutzungen ist diese günstig. Durch die Stadtrandlage kann das überörtliche Straßennetz auf kurzen Wegen erreicht werden; zudem finden sich hier lediglich einige Einzelwohnlagen im Außenbereich, was aus Sicht des Immissionsschutzes positiv zu bewerten ist. Für den Einzelhandel ist der Standort hingegen ungeeignet. Im Stadtzentrum und den diesem nahe gelegenen Bereichen, finden sich mehrere Standorte, die der (Nah-)Versorgung dienen und sich gegenseitig ergänzen und bereichern. Auf diese zentralen Standortgemeinschaften wären mit der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in peripherer Lage erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und die mit weiteren Maßnahmen verfolgte Stärkung der Innenstadt zu stärken, werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zugelassen. Dies entspricht den Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans⁸.

Ausgenommen hiervon werden an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen. Hierbei kann es sich um Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern oder auch Reparatur und Serviceleistungen handeln. Gerade für handwerkliche Betriebe, die eine für Gewerbegebiete typische Nutzung darstellen, besteht damit beispielsweise die Möglichkeit, auf einer Ausstellungsfläche Produkte und Dienstleistungen anzubieten, die jedoch nicht dem klassischen Einzelhandel zuzuordnen sind. Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen wird begrenzt und muss der Größe der Geschossfläche Betriebe deutlich untergeordnet sein.

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche, die dadurch der Landwirtschaft entzogen wird. Im landwirtschaftlichen Fachbeitrag zum RROP des Landkreises Diepholz 2016 werden alle landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Diepholzer Stadtgebiets in der aggregierten wirtschaftlichen Flächenbewertung, zusammen mit der potentiellen ackerbaulichen Ertragskraft, mit 4 von 7 Punkten bewertet⁹.

Die Stadt ist um einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden bemüht. Landwirtschaftliche Fläche soll erhalten bleiben, was jedoch nicht immer mit den weiteren städtebaulichen Zielen vereinbar ist. Im Planfall gewichtet sie die Umsetzung des Planziels höher, als den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche. Die Schaffung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen ist aufgrund eines derzeit deutlichen Unterangebots von hoher Bedeutung. Die gewählten Flächen liegen günstig zu den bestehenden, gewerblichen Bauflächen. Die Ausbildung eines konzentrierten Gewerbebestands wird aus städtebaulichen Gründen angestrebt.

Das RROP 2016 zählt die überplanten Flächen bereits heute dem zentralen Siedlungsgebiet der Stadt zu. Die Entwicklung wird damit an einer Stelle des Stadtgebiets vorgesehen, die in einer überörtlichen, langfristigen Betrachtung nicht als (kultur-)landschaftlicher Raum zu erhalten,

8 Stadt Diepholz, Fortschreibung Stadtentwicklungsplan 2012/2013, Kap. 6.2.3 Stabilisierung / Weiterentwicklung der Einzelhandelszone

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

sondern für die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Zwar geht auch dies mit dem Verlust landwirtschaftlicher Fläche einher, was jedoch aufgrund anderweitiger, räumlicher Bedürfnisse erforderlich ist. Gewerbliche Nutzungen können häufig nicht in zentralen Siedlungslagen oder im Zuge der Nachverdichtung realisiert werden. Im Gegensatz zu z. B. Wohnnutzungen gehen von ihnen im Regelfall erhebliche Emissionen aus, die sich negativ auf schützenswerte Nutzungen auswirken. Zudem haben sie häufig einen erhöhten Flächenbedarf, bedürfen einer guten Anbindung an das überörtliche Straßennetz und können insbesondere in der Nachbarschaft weiterer, gewerblicher Nutzungen Synergien ausbilden, die in Einzellagen nicht entstehen. All diese Faktoren können am gewählten Standort berücksichtigt werden. Derzeit bestehen zudem keine Möglichkeiten der Um- oder Nachnutzung bereits bestehender Standorte, so dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche aus Sicht der Stadt alternativlos ist.

Forstwirtschaft

Im Plangebiet oder daran angrenzend finden sich keine wirtschaftlich genutzten Waldflächen. Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerwald“ dient der Herstellung einer Grünanlage, in der die gepflanzten Bäume von einzelnen Bürgern gestiftet werden. Eine Bewirtschaftung unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt hier nicht, es handelt sich um eine öffentliche Grünanlage und nicht um eine (Wirtschafts-)Waldfläche.

Die Belange der Forstwirtschaft werden durch die Planung nicht berührt.

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

Die Stadt Diepholz verzeichnete in den letzten Jahren ein konstantes Wachstum der Einwohnerzahlen wie auch der Zahl der Arbeitsplätze (siehe oben – Belange der Wirtschaft). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt 17,6% höher als im Jahr 2010¹⁰. Der insgesamt positive Wirtschaftstrend löste eine Verknappung der zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen aus, der mit der vorliegenden Planänderung entgegengewirkt werden soll. Die Planung trägt so dazu bei, auch zukünftig Arbeitsplätze zu sichern bzw. neu zu schaffen.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Trinkwasser

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

Schmutzwasser

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

Strom

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

Gas

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

Kommunikation

Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.

Löschwasser

Zur Überprüfung der Verfügbarkeit von Löschwasser wird eine Prüfung der bestehenden Hydranten im Umfeld des Plangebiets durchgeführt. Alternativ können Möglichkeiten geprüft werden, um die erforderliche Löschwassermenge innerhalb des Regenrückhaltebereichs vorzuhalten. Eventuell notwendige Anpassungen werden in den nachfolgenden Planungsschritten bis zur Ausführungsplanung vorgenommen. Die Anforderungen der technischen Regeln, Arbeitsblatt 405, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. werden berücksichtigt.

10 Statistische Daten – Wirtschaft & Arbeit – Beschäftigung, BertelsmannStiftung / wegweiser-kommune.de, abgerufen am 09.10.2017

Leitungsträger

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

Oberflächenwasser

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

Abfälle

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH des Landkreises Diepholz.

Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor. Sie sind infolge der bisher landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten. Da Altlastenfunde nie vollständig ausgeschlossen werden können, ist ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Funden in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes „Dümmersee-Uchte (zusammenlgg.)“ (Flächennummer 1111, Berechtsamsakte B 20157) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen.

Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG. Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

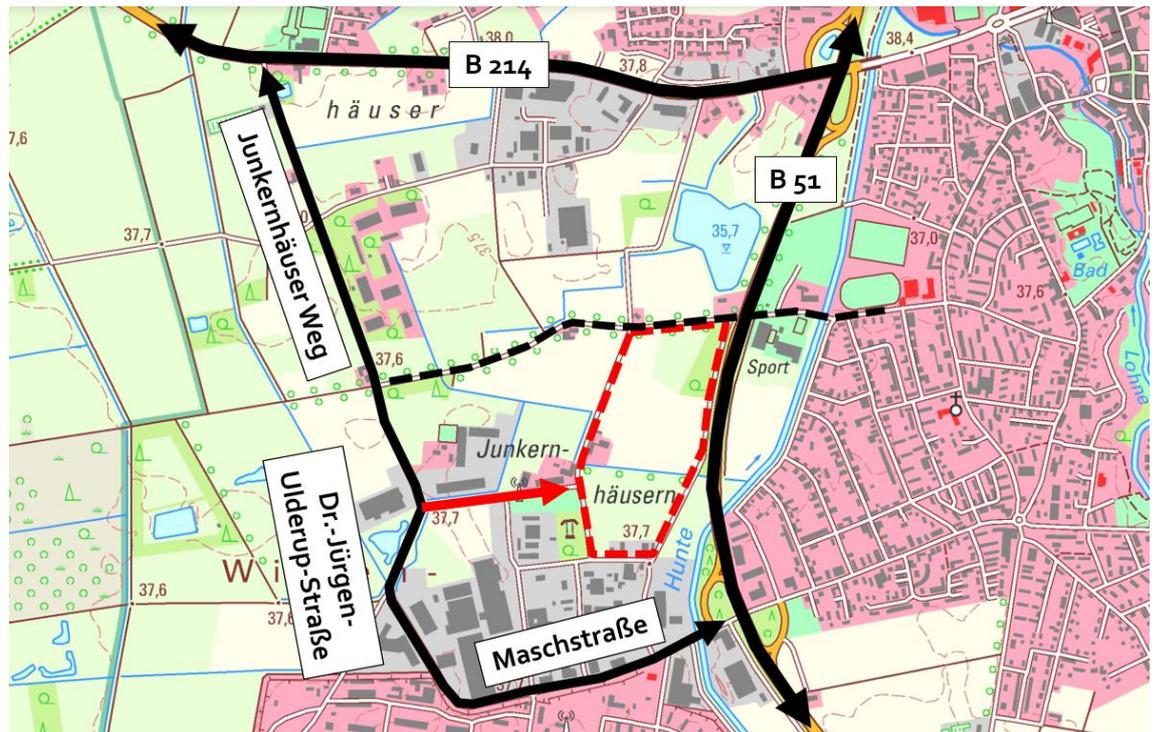
Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Diepholz, in Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet *Masch*.

Mit der B 214 im Norden und der B 51 im Osten finden sich zwei überörtliche Straßen im Umfeld des Plangebiets. Beide können über die Trasse *Junkernhäuser Weg / Dr.-Jürgen-Ulderup-Straße / Maschstraße* erreicht werden. Da die B 51 in dem Bereich erhöht geführt wird, kann diese nur über zwei Auffahrten nördlich und südlich des Plangebiets angefahren werden.

Das Diepholzer Stadtgebiet kann über die B 214 sowie die *Maschstraße* gut erreicht werden. Für den PKW- und nichtmotorisierten Verkehr besteht hier zudem eine weitere Verbindung über die *Moorstraße*.

Die Trasse *Junkernhäuser Weg / Dr.-Jürgen-Ulderup-Straße / Maschstraße* stellt die Haupteerschließungsachse für das Gewerbegebiet *Masch* sowie den südlich liegenden Fliegerhorst dar. Sie ist ausreichend dimensioniert, um den hier entstehenden LKW-Verkehr aufzunehmen. Von der Verbindung gehen insgesamt vier Abzweigungen in das Gewerbegebiet *Masch* ab: Die *Reessingstraße*, *Siemensstraße*, *Kruppstraße* und die *Dieselstraße*. Über die nördlichste Anbindung, die *Reessingstraße*, soll zukünftig auch das neue Plangebiet angebunden werden. Hierzu ist ein Ausbau der Straße bis zum Plangebiet vorgesehen.

Abb. 11 Überörtliches Erschließungssystem (Roter Pfeil: Reessingstraße /schwarz gestrichelt: Moorstraße)

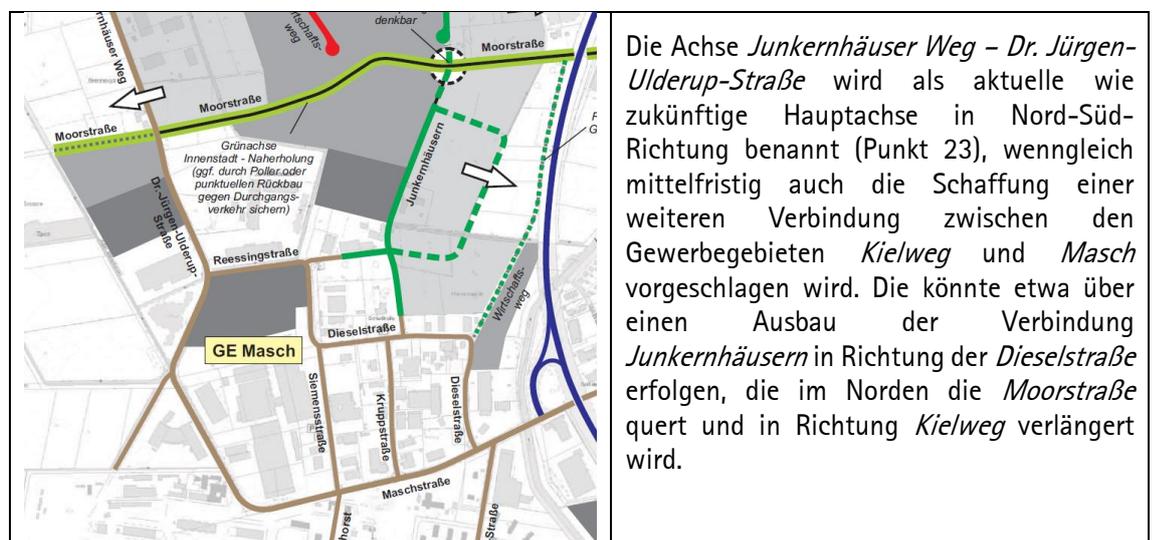


Das Plangebiet ist aus verkehrlicher Sicht günstig gelegen. Über die schon heute zur Erschließung der gewerblichen Bauflächen dienenden Straßen kann das überörtliche Straßennetz auf kurzen Wegen angefahren werden. Der Verkehr wird dabei weitgehend abseits der Wohnbebauung geführt, so dass auch eine Zunahme der Verkehrsbewegungen keine Beeinträchtigungen für besonders schützenswerte Nutzungen auslöst. Das externe Erschließungsnetz kann die zu erwartende Steigerung des Verkehrsaufkommens problemlos bewältigen.

Interne Erschließung

Die Stadt Diepholz hat als vorbereitende Maßnahme für die Entwicklung der westlich der B 51 gelegenen Gewerbeflächen (Gewerbegebiete *Kielweg* und *Masch*) eine verkehrstechnische Untersuchung zur Prüfung von Erschließungsvarianten durchführen lassen¹¹. Hierin wird u. a. hervorgehoben, dass eine Nutzung der *Moorstraße* für gewerbliche Verkehre nicht angestrebt wird, da es sich hierbei um eine wichtige Grünachse zwischen Stadt und Landschaft handelt (Punkt 2).

Abb. 12 Mögliche Trassenführung GE Diepholz West – Verkehrsuntersuchung (Abb. 3 / Ausschnitt)

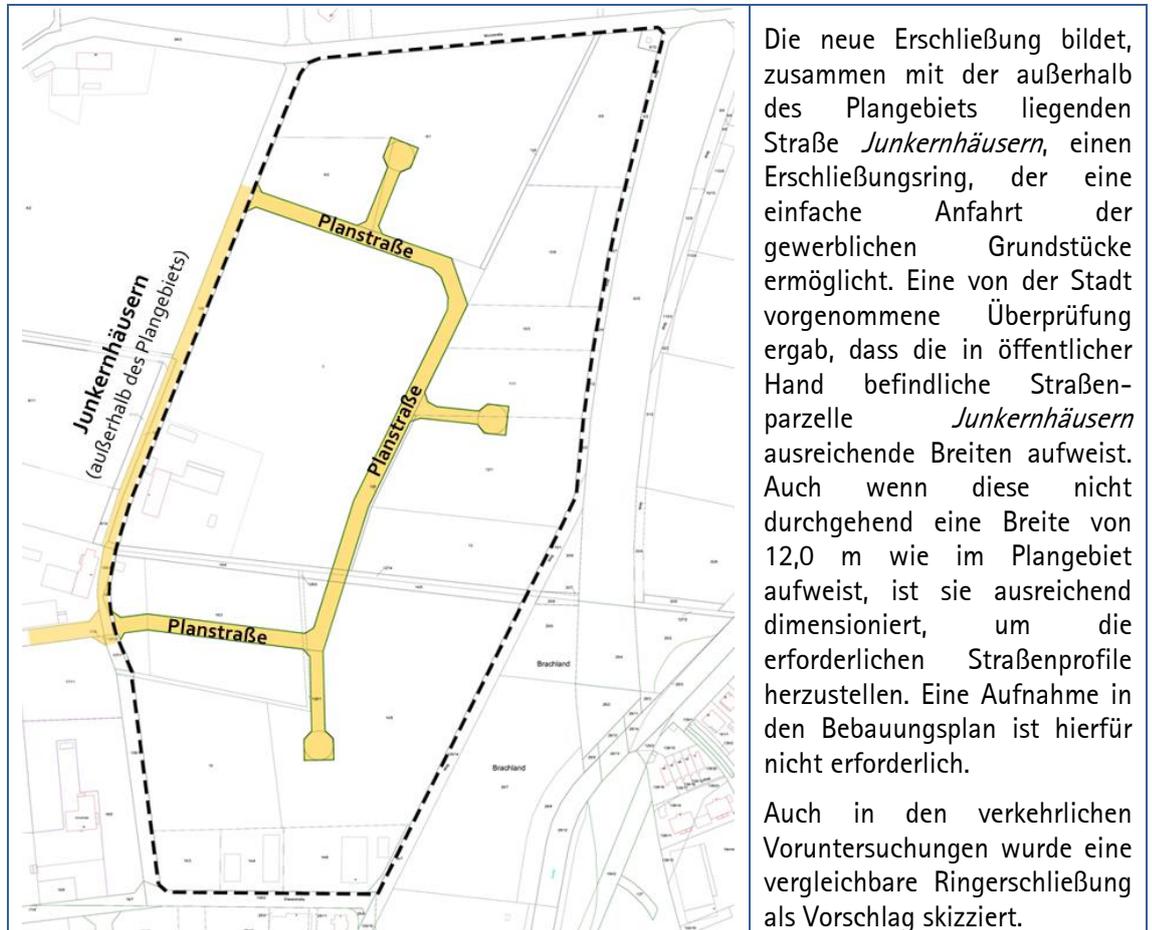


Die Achse *Junkernhäuser Weg – Dr. Jürgen-Ulderup-Straße* wird als aktuelle wie zukünftige Hauptachse in Nord-Süd-Richtung benannt (Punkt 23), wengleich mittelfristig auch die Schaffung einer weiteren Verbindung zwischen den Gewerbegebieten *Kielweg* und *Masch* vorgeschlagen wird. Die könnte etwa über einen Ausbau der Verbindung *Junkernhäusern* in Richtung der *Dieselstraße* erfolgen, die im Norden die *Moorstraße* quert und in Richtung *Kielweg* verlängert wird.

11 Verkehrsuntersuchung: Erschließung der Gewerbeflächen westlich der Stadt Diepholz (Kielweg, Masch und Fliegerhorst), Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, September 2015

Der Bebauungsplan sieht vor, das Plangebiet über eine neu anzulegende Planstraße zu erschließen, die als städtische Straße hergestellt werden soll. Hierzu werden Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 12,0 m festgesetzt. Hierdurch besteht ausreichend Raum für einen Ausbau, der einen problemlosen Begegnungsverkehr, auch zwischen entgegenkommenden LKW, ermöglicht.

Abb. 13 Interne Erschließung des Plangebiets



Aufgrund der innerhalb des Plangebiets entstehenden Baufeldtiefen ist neben der Haupteerschließung die Anlage von drei kürzeren Stichstraßen vorgesehen. Die jeweils in einer Breite von 10,0 m festgesetzten Straßenparzellen münden in Wendeanlagen mit einem Durchmesser von 22,0 m. Durch die kurze, geradlinige Ausführung ist eine übersichtliche Gestaltung der gebietsinternen Erschließung sichergestellt.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die *Reessingstraße*, die auf die *Dr.-Jürgen-Ulderup-Straße* mündet. Die *Reessingstraße* dient bereits heute als Zufahrt in das Gewerbegebiet *Masch*. Um die zusätzlichen Verkehrsbewegungen problemlos aufnehmen zu können, ist ein Ausbau erforderlich, in dem insbesondere der Kreuzungspunkt mit der *Siemensstraße* und das daran anschließende östliche Teilstück bis zum Plangebiet für die neuen Gegebenheiten ertüchtigt werden. Dies wird auch in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung festgestellt.

Abb. 14 Heutiger Ausbaustand der *Reessingstraße*


Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt in Übereinstimmung mit den Ergebnissen der verkehrlichen Voruntersuchungen. Die Erschließung des Plangebiets wird als Ringerschließung vorgesehen. Die *Moorstraße* wird nicht in das Erschließungssystem eingebunden, sondern die Querverbindung *Reessingstraße* – *Dr.-Jürgen-Ulderup-Straße* ausgebaut. Langfristig kann weiterhin eine zusätzliche Nord-Süd-Verbindung zwischen den Gewerbegebieten *Masch* und *Kielweg* planerisch verfolgt werden.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

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

Fliegerhorst

Südlich des Plangebiets befindet sich mit dem Fliegerhorst Diepholz ein Luftwaffenstützpunkt der Bundeswehr. Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Bauschutzgebiets der Einrichtung, im Süden innerhalb des besonders geschützten Bereichs im Radius von 1,5 km um den Flughafenbezugspunkt.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist im Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren regelmäßig auf das Bauschutzgebiet des militärischen Flughafens Diepholz hin. Höhenbeschränkungen und ggf. Einschränkungen für Gebäude bzw. Gebäudeteile wie auch für temporäre Einrichtungen wie zum Beispiel Baukräne, sind daher in jedem Fall zu beachten. Frühzeitige Abstimmungen mit der zuständigen Stelle können notwendig sein.

Die Stadt Diepholz geht davon aus, dass die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 12 m, mit Ausnahmen für Nebenanlagen bis zu 15 m, ausreichend sind, um die Flugsicherheit nicht zu gefährden. Ein Hinweis betreffend der Lage innerhalb des Bauschutzgebiets und auf den sich daraus ergebenden, möglichen Abstimmungsbedarf mit den zuständigen Stellen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Rüstungs- altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche Kampfmittel (Rüstungsaltlasten) im Boden vor. Aus Sicherheitsgründen werden dennoch regelmäßig seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung in Niedersachsen Gefahrenerforschungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen. Die Stadt hat eine entsprechende Erkundungsmaßnahme beauftragt.

Es kann nie vollständig ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten, bei Funden sind jegliche Arbeiten unmittelbar

einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Stadtentwicklungsplan (STEP)

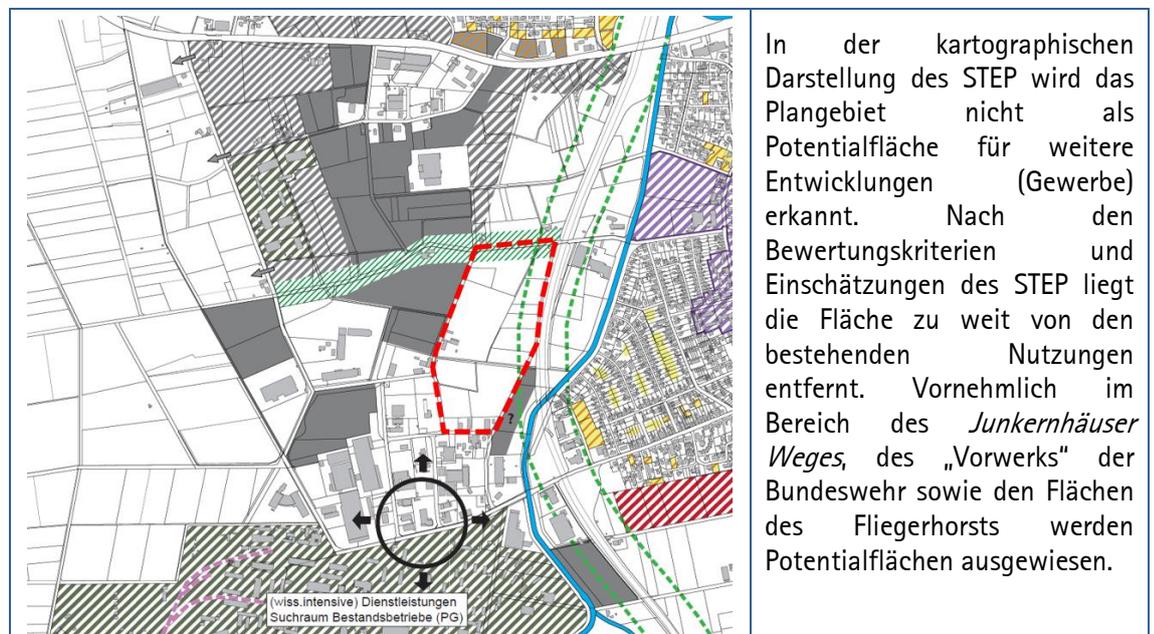
Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP)¹² aus dem Jahr 2013 liegt der Stadt ein übergeordnetes Entwicklungskonzept vor, das u. a. Entwicklungsperspektiven und geeignete Flächen für zukünftige Wohn- und Gewerbebauvorhaben identifizieren soll.

Bereits in der Bestandsbeschreibung stellt das STEP für das Gewerbegebiet *Masch* fest, dass hier kaum gewerbliche Flächen zur Verfügung stehen. Sofern unbebaute Freiflächen bestehen, handelt es sich hierbei um Entwicklungsflächen ansässiger Betriebe (Kapitel 4.3.2 – Gewerbegebiete in der Stadt Diepholz).

Es wird prognostiziert, dass „kein größerer Ansiedlungserfolg von außerhalb zu erwarten“ sei, was vornehmlich auf die fehlenden, überörtlichen Anbindungen (insb. Autobahnanschluss) zurückgeführt wird. Eine wesentliche Entwicklungsaufgabe wird daher in der Bestandspflege gesehen. Zudem wird aufgrund eines wachsenden Dienstleistungssektors ein Bedarf an Büroflächen erkannt, die jedoch vornehmlich außerhalb von Gewerbegebieten zu finden sind.

Grundsätzlich wird eine weitere Stärkung des Gewerbegebiets *Masch* als wahrscheinlich und zielführend bewertet. Mindergenutzte Flächen sollen dabei dem Flächenrecycling zugeführt werden und bei Bedarf in räumlicher Nähe Erweiterungsflächen geschaffen werden. Wiederholt wird dabei auf ein Entwicklungspotential der durch die Bundeswehr genutzten Flächen am Fliegerhorst sowie des nördlich des Gewerbegebiets *Masch* gelegenen „Vorwerks“ verwiesen. Ein entsprechender Entwicklungskorridor wird daher entlang des *Junkernhäuser Wegs* erkannt.

Abb. 15 Stadtentwicklungsplan (2013) – Ausschnitt



Im Gegensatz zum Planungsstand 2013 (letzte Fortschreibung des STEP) wurde die Aufgabe des Fliegerhorstes Diepholz aufgrund geänderter Rahmenbedingungen seitens der Bundeswehr mehrfach verschoben. So berichtet das Diepholzer Kreisblatt am 29.11.2017, dass ein Erhalt des Standortes bis mindestens 2030 derzeit geprüft werde. Auch das „Vorwerk“ soll demnach weiter für militärische Zwecke genutzt werden.

Die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken stieg in den letzten Jahren jedoch stetig an. Ein zeitnahes Handeln ist aus Sicht der Stadt dringend erforderlich (siehe Kapitel 3.8 – Belange der Wirtschaft), weshalb alternative Flächen aktiviert werden müssen.

Das Plangebiet weist dafür aus Sicht der Stadt eine sehr gute Eignung auf, auch wenn es im STEP nicht entsprechend dargestellt wird. Durch die Nähe zu bestehenden Gewerbenutzungen sowie die angrenzende Bundesstraße (Verkehrslärm) ist es für Zwecke der Wohnnutzung nicht geeignet. Eine Weiternutzung als landwirtschaftliche Fläche kann zwar erfolgen, wird jedoch hinter das Ziel der Entwicklung eines kompakten und gut angebundenen Gewerbestandorts zurückgestellt (siehe Kapitel 3.8 – Belange der Landwirtschaft). Die Flächen sind zudem im Besitz der Stadt und stehen somit kurzfristig für eine Entwicklung zur Verfügung. Dies trifft auf viele der im Umfeld dargestellten Potential- bzw. sogar schon planungsrechtlich (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan) gesicherten Flächen nicht zu, da sich diese in Hand unterschiedlicher privater Eigentümer befinden.

Aus diesen Gründen strebt die Stadt Diepholz die Entwicklung von Gewerbegebieten innerhalb des Plangebiets an, auch wenn die Fläche im Stadtentwicklungsplan hierfür nicht vorgesehen wurde. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen wird kein Widerspruch zum städtebaulichen Entwicklungskonzept erkannt, sondern die benannten Zielsetzungen entsprechend der real eingetretenen Entwicklungen angepasst und umgesetzt. Die Nachnutzung der Fliegerhorstflächen wird weiterhin verfolgt, muss jedoch neu bewertet werden, wenn eine abschließende Standortentscheidung der Bundeswehr erfolgt ist.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und den etablierten Einkaufslagen wird Einzelhandel als gewerbliche Nutzung innerhalb der Gewerbegebietsflächen ausgeschlossen.

Die Konzentration entsprechender Nutzungen an zentral gelegenen, verkehrlich gut zu erreichenden Flächen ist planerisches Ziel der Stadt Diepholz. Die positiven Wechselwirkungen zwischen benachbarten Betrieben, die Vermeidung von Verkehrsbewegungen und die Stärkung der Einzelhandelsschwerpunkte – insbesondere der Innenstadt – werden als übergeordnete Entwicklungsabsichten stärker gewichtet, als die möglicherweise bestehenden Interessen einzelner Gewerbetreibender, an diesem neuen Standort Handelsnutzungen zu etablieren.

Eine Ausnahme stellt der den Betrieb deutlich untergeordnete Annexhandel, also der Verkauf und die Präsentation von Waren und Erzeugnisse aus der Eigenproduktion der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe („Werksverkauf“).

In Gewerbegebieten können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Im vorliegenden Planfall wird diese ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten jedoch aufgrund bestehender planungsrechtlicher Regelungen und Entscheidungen der Stadt Diepholz nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten werden von der BauNVO als kerngebietstypische Nutzungen eingeordnet. Innerhalb der Kerngebiete (MK) sind sie daher allgemein zulässig (§ 7 (2) Nr. 2 BauNVO). Vergnügungsstätten sind aufgrund ihrer typischen Ausprägungen regelmäßig geeignet, sich negativ auf ihre Umgebung auszuwirken. Dennoch handelt es sich um eine Form gewerblicher Nutzungen, für die auch städtebaulich geeignete Standorte gesichert werden müssen. Die Stadt Diepholz hat mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „Vergnügungsstätten“ klare Regelungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Kerngebiet der Stadt getroffen. Es werden mehrere Zonen bestimmt, innerhalb derer die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig ist. Ziel ist eine Konzentration an geeigneten Standorten und der gleichzeitige Ausschluss im übrigen (zentralen) Stadtgebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 wird nicht durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 erfasst.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 92 wurde im Jahr 2017 ein Plan aufgestellt, der innerhalb einer gewerblichen Baufläche an der B 214 explizit bestimmte Formen von Vergnügungsstätten (insb. Veranstaltungshallen) zulässt. Hierbei wurden die möglichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft sowie die potentiellen Konflikte innerhalb des Gewerbegebiets gesondert abgewogen. Der Standort wies aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung unmittelbar an die B 214 eine besondere Eignung auf.

Einzelhandels-
entwicklungs-
konzept (EHEK)

Vergnügungs-
stätten

Ziel des neuen Bebauungsplans Nr. 85 ist die Schaffung eines hochwertigen Gewerbegebiets für solche Nutzungen, die an anderer Stelle des Stadtgebiets aufgrund ihrer Größe, ihres Flächenbedarfs und ihres Immissionsverhaltens nicht realisiert werden können. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen hingegen an anderer Stelle des Stadtgebiets mit dem geltenden Planungsrecht in ausreichendem Umfang geeignete Flächen zur Verfügung. Auch innerhalb anderer gewerblicher Bauflächen können diese, sofern nicht anders bestimmt, ausnahmsweise zulässig sein. Die Lage der neuen Fläche ist zwar für Lieferverkehre günstig, wird jedoch für potentielle Besucherverkehre – häufig mit größeren Zu- und Abfahrtbewegungen auch in den Nachtstunden – als ungeeignet bewertet. Eine Konzentrationswirkung mit anderen Nutzungen (Gastronomie, Innenstadtbesuch u. ä.) ist in der Randlage der Stadt nicht gegeben. Im Gegensatz zum Lieferverkehr, der ausschließlich abseits der Wohnbebauung geführt wird (siehe Kapitel 3.9) wären verstärkte PKW-Bewegungen auch über die benachbarten Anliegerstraßen (Anfahrt über die für den LKW-Verkehr gesperrte *Moorstraße*) zu erwarten, was zusätzliche Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohngebiete auslösen kann.

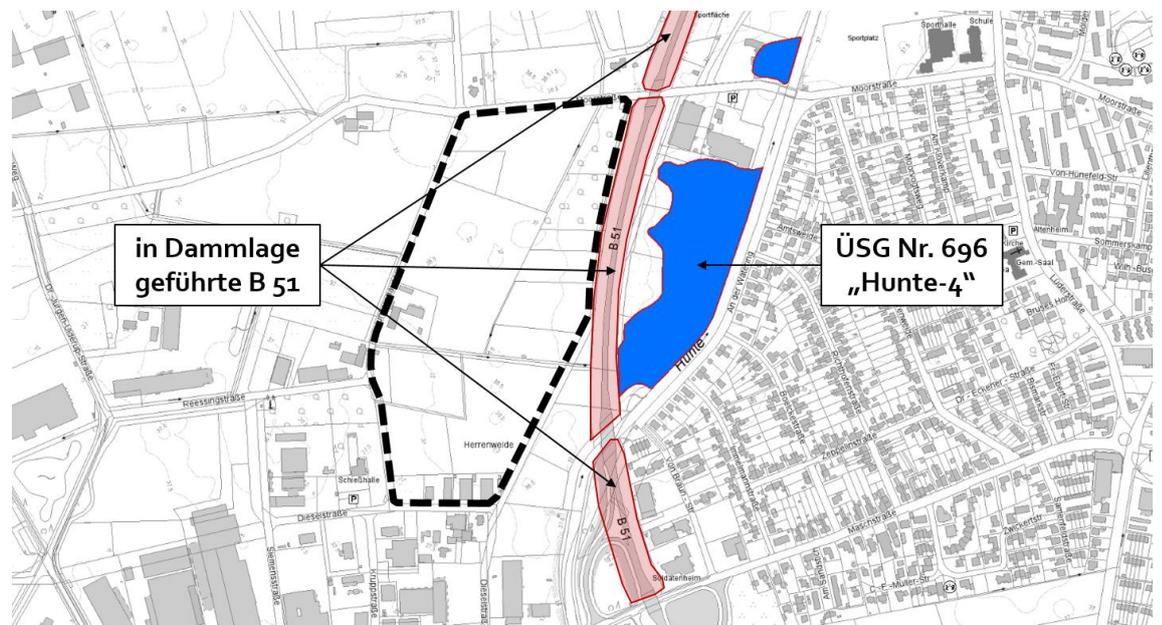
In Abwägung der Belange erachtet die Stadt Diepholz daher den Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten als zielführend. Die damit ausgelösten, möglichen Beeinträchtigungen eines spezifischen Gewerbebezuges werden hinter der Zielsetzung der Schaffung gewerblicher Bauflächen für vornehmlich produzierende sowie Handwerksbetriebe zurückgestellt.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Hochwasser- schutz

Für den Hochwasserschutz als bedeutsam ausgewiesene Flächen wie Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht verzeichnet. Die nächste Verordnungsfläche (Identifikationsnummer 696 / Hunte-4, erlassen 11/2013) liegt rund 55 m östlich des Geltungsbereichs, jenseits der erhöht geführten B 51. Belange des Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt.

Abb. 16 Lage des Plangebiets zum nächstgelegenen Überschwemmungsgebiet (Verordnungsfläche)



Oberflächen- entwässerung

Infolge der Planung ist von einer weitgehenden Überformung in Form von Bebauung und Versiegelung des bislang landwirtschaftlich genutzten Areals auszugehen. Anfallendes Oberflächenwasser kann nicht mehr, wie bisher, innerhalb des Plangebiets versickern, so dass Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung notwendig werden.

Die Stadt hat hierzu ein Ingenieurbüro mit der Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Vorkonzepts beauftragt¹³. In diesem wird auf Grundlage des Vorentwurfs einer möglichen Flächenparzellierung und -nutzung und einer Untersuchung der lokalen Bodenverhältnisse im Plangebiet¹⁴ eine vorläufige Abschätzung möglicher und geeigneter Maßnahmen der Oberflächenentwässerung vorgenommen.

Die derzeitige Oberflächenentwässerung erfolgt oberflächlich entsprechend den natürlichen Geländegefällen zum vorhandenen Entwässerungsgraben, der das Plangebiet in östliche Richtung mittig quert und nach einem Rahmendurchlass unter der B 51 in die Hunte mündet. Für die Hunte sind im Bereich der Einmündung Wasserspiegelhöhen angegeben von MW = 35,54 mNN und HW = 36,27 mNN.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Erschließung sind für die Oberflächenentwässerung grundsätzlich zuerst die Versickerungsmöglichkeiten (gem. DWA-A 138) zu überprüfen. Aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse im geplanten Gewerbegebiet nicht möglich, weshalb im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über eine Regenwasserkanalisation vorgesehen wird.

Über die Regenwasserkanalisation wird anfallendes Oberflächenwasser zu zwei zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) nördlich und südlich des vorhandenen, öffentlichen Gewässers III. Ordnung (das Gebiet von West nach Ost kreuzender Graben) geleitet. Hier werden die Oberflächenabflüsse zurückgehalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet. Die Anlage nur eines Beckens ist nicht möglich, da dies aufwendige Querungsmaßnahmen des Grabens für die Regenwasserkanalisation voraussetzen würde. Die erforderlichen Beckengrößen ergeben sich aus dem Oberflächenzufluss der Regenwasserkanalisation, der erforderlichen Drosselung des Abflusses auf die natürliche Abflussmenge der angeschlossenen Plangebietsfläche, der vorhandenen Bebauung sowie der künftigen Anschlussfläche. Weiterhin maßgebend für die Dimensionierung der Becken sind die Mittel- und Hochwasserstände in der Hauptvorflut Hunte. Zudem ist für die anzuschließenden Regenwasserkanäle ein Mindestgefälle und eine Mindestüberdeckung einzuhalten.

Die Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Sohlhöhe der Rückhaltebecken bei etwa 35,60 mNN liegen wird. Bei einer künftig einzuhaltenden mittleren Geländehöhe der Baugebietsflächen von ca. 37,6 mNN, kann so eine Einstauhöhe von 1,2 m geschaffen werden.

Die erforderlichen, ermittelten Stauvolumina von rd. 4.200 m³ in RRB 1 und V = 3.800 m³ in RRB 2 bei einer Überstauhäufigkeit von n = 0,2 (5-jährlich) können so innerhalb der festgesetzten, öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ vorgehalten werden.

Der Drosselablauf der Becken erfolgt über Rohrdrosseln mit Ableitung in das vorhandene Fließgewässer. Für außerordentliche Regenereignisse wird ein oberflächiger Notüberlauf zum vorhandenen Grabenprofil vorgesehen. Am Zulauf zum Speichervolumen sind Absetzbecken mit Tauchwand vorzusehen. So kann die beim Anschluss gewerblicher Bauflächen erforderliche Vorbehandlung des Oberflächenwassers sichergestellt werden.

Die Merkblätter DWA-M 153, DWA-A 117, DWA-A 118 sowie DIN EN 752 finden bei der Erarbeitung der konkreten Maßnahmen Anwendung. Die Ermittlung der Niederschlagsbelastung erfolgt gemäß Kostra-Katalog 2010.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden berücksichtigt. Mit den vorgesehenen Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ausgeschlossen.

13 Bebauungsplan Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ – Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung, Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, Projektnr. 217319, 30.08.2017

14 Bodenuntersuchung B-Plan Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ im Plangebiet Ingenieurgeologie Dr. Lübke, Vechta, 23.06.2017

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

Mit Änderung des Baugesetzbuches vom 26.11.2014 kann nach § 246 (10) BauGB, befristet bis zum 31.12.2019, die Einrichtung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstiger Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO zulässig sein, sofern an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können.

Im Planfall sind Anlagen für soziale Zwecke nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstiger Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende kann damit zulässig sein. Die Stadt Diepholz ist jedoch bemüht, entsprechende Nutzungen in zentraleren Lagen unterzubringen. Es stehen zudem derzeit in ausreichendem Umfang Einrichtungsplätze zur Verfügung. Die Umsetzung weiterer Vorhaben im Plangebiet ist daher nicht beabsichtigt oder wahrscheinlich. Die Belange werden hinreichend berücksichtigt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der
baulichen
Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden **Gewerbegebiete (GE)** festgesetzt, für die als Gewerbegebiete 1–3 jeweils leicht abweichende Festsetzungen getroffen werden.

In allen Baugebieten werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Als kerngebietstypische Nutzungen sollen diese im Regelfall an zentralen Orten des Stadtgebiets angesiedelt werden. Hier regelt die Stadt Diepholz die Zulässigkeit mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „Vergnügungsstätten“. Mit dem Bebauungsplan Nr. 92 wurde zudem in jüngerer Vergangenheit ein Bebauungsplan aufgestellt, der explizit innerhalb gewerblicher Bauflächen bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässt. Bedingt durch die Lage sowie die städtebauliche Zielsetzung der Stadt, auf den durch diesen Bebauungsplan erfassten Flächen hochwertige gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen, für die an anderer Stelle des Stadtgebiets keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird der Ausschluss vorgenommen.

In den Gewerbegebieten (GE1) und (GE3) werden zudem die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Es ist Ziel der Stadt, eine möglichst uneingeschränkte Entwicklung der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen. Wohnnutzungen, auch wenn sie betriebszugehörig sind und innerhalb gewerblicher Bauflächen liegen, weisen erhöhte Schutzansprüche auf, was zu Einschränkungen des zulässigen Emissionsverhaltens und damit der Nutzbarkeit der angrenzenden Gewerbegrundstücke führen kann. Insbesondere im Falle der Weiterveräußerung von Grundstücken können erfahrungsgemäß Konflikte auftreten. Bei der vorgenommenen, großflächigen Ausweisung von Gewerbegebieten sollen solche potentiellen Einschränkungen minimiert werden, weshalb dieser Ausschluss vorgenommen wird. Einzig im Gewerbegebiet (GE2) bleiben die beschriebenen Wohnnutzungen nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Es handelt sich hier um das Grundstück eines Resthofes, das bereits heute auch zu Wohnzwecken genutzt wird. Die Ausnahme erfolgt im Vorentwurf vorbehaltlich der Erkenntnisse einer durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung. Ggf. werden im weiteren Verlauf des Verfahrens hierzu detaillierte Festsetzungen oder Differenzierungen erforderlich.

Maß der
baulichen
Nutzung

In den **Gewerbegebieten (GE1) und (GE2)** wird die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der maximal zulässigen Grundstücksausnutzbarkeit gewerblich genutzter Baugrundstücke nach § 17 BauNVO und ermöglicht damit eine bestmögliche Nutzung der ausgewiesenen Flächen. Die **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** wird auf **II** begrenzt. Es wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen

Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 Metern zulässig (siehe textliche Festsetzung § 3).

Im Gewerbegebiet (GE3) gelten leicht abweichende Werte. Die **GRZ** beträgt hier ebenfalls **0,8**, zudem wird jedoch eine **GFZ von 0,8** festgesetzt. Zulässig sind max. **II-geschossige Gebäude**, die in **offener Bauweise (o)** errichtet werden müssen. Die Abgrenzung des (GE3) entspricht der bereits heute durch den Bebauungsplan Nr. 29 (1973) / 1. Änderung (2006) gesicherten Gewerbegebietsfläche. Es werden die hier bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. In Bezug auf die Grundflächenzahl findet eine Anpassung statt: Bislang war eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Auf den in Nutzung befindlichen Grundstücken entstanden jedoch z. T. deutlich höhere Versiegelungsgrade. Um einheitliche Zulässigkeiten zu schaffen, wird daher auch in diesem Teilbereich die GRZ auf 0,8 erhöht. Weiterhin festgesetzt bleibt jedoch auch die bestehende GFZ von 0,8 und die Zulässigkeit von bis zu II Vollgeschossen. Entlang der *Dieselstraße* können damit in der Grundfläche kleinere, zweigeschossige Baukörper entstehen (wie auch bisher), oder großflächige, eingeschossige Bauten. Es ergeben sich keine Nachteile für die in Nutzung befindlichen Grundstücke, die ursprüngliche Konzeption des südlich angrenzenden Gewerbegebiets bleibt erhalten und wird in aktualisiertes Planungsrecht überführt.

Die **maximal zulässige Gebäudeoberkante** wird mit 12 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte, Überschreitungen für untergeordnete Bauteile um bis zu 3 m können zugelassen werden. Übliche gewerbliche Nutzungen können so problemlos realisiert werden, gleichzeitig entstehen nicht solche Beeinträchtigungen, dass umliegende Nutzungen hierdurch beeinträchtigt werden (siehe textliche Festsetzung § 2).

Baugrenzen

Über **Baugrenzen** werden die überbaubaren Bereiche der Grundstücke ausgewiesen. Die Baugrenzen halten einen Abstand von jeweils fünf Metern zu den umlaufenden Verkehrs- bzw. Grünflächen ein. Lediglich im Bereich des (GE3) werden die Baugrenzen aus dem Bestandsplan Nr. 29, 1. Änderung mit 7 m gegenüber der Dieselstraße übernommen.

Verkehrsflächen

Zur internen Gebietserschließung werden **Straßenverkehrsflächen** mit einer **Breite von 12,0 m** festgesetzt. Sie bilden, zusammen mit der westlich des Plangebiets liegenden Straße *Junkernhäusern*, einen Erschließungsring aus, der auch für den Begegnungsverkehr von LKW ausreichend dimensioniert ist. Drei von dieser Haupteerschließung abgehende Stichwege werden mit einer Parzellenbreite von 10,0 m vorgesehen und münden jeweils in einer Wendefläche mit einem Durchmesser von 22,0 m. Entlang der *Moorstraße* sowie an der Straße *Junkernhäusern* nördlich der Planstraße wird zudem ein **Zu- und Abfahrtsverbot** festgesetzt.

Grünflächen

Es werden **öffentliche und private Grünflächen** festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen dienen der **Regenrückhaltung (RRB)** und der Bewirtschaftung des durch das Plangebiet verlaufenden Grabens (**Räumstreifen**). Zudem wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die die besondere Nutzungsform „**Bürgerwald**“ sichert. In dieser Grünanlage werden von Bürgern im Regelfall zu besonderen, persönlichen Anlässen gestiftete Bäume gepflanzt. Der Schutz dieser Nutzungsform erfolgt durch die Aufnahme in den Bebauungsplan.

Als private Grünflächen werden das Plangebiet nach Norden und Osten abgrenzende **Grünsäume** festgesetzt. Entlang der hier verlaufenden *Moorstraße* sowie eines Fuß- und Radweges entsteht so eine grüne Abgrenzung. Dies schafft eine verbesserte Einbindung in das Orts- bzw. Landschaftsbild. Den beiden Achsen kommen wichtige Verbindungsfunktionen zu, die insbesondere auch Erholungszwecken dienen. Die Eingrünung dient daher dem Schutz dieser Verbindungen.

Wasserflächen

Der das Plangebiet von West nach Ost querende **Graben** wird nachrichtlich als **Wasserfläche** in den Bebauungsplan übernommen.

Versorgungsfläche

Im Nordosten des Plangebiets wird eine **Pumpstation (Wasser)** nachrichtlich als **Versorgungsfläche** in den Bebauungsplan aufgenommen.

Immissionschutz

Die Stadt wird die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet beauftragen. In dieser soll u. a. ermittelt werden, ob aus Sicht des Immissionsschutzes Festsetzungen (z. B. die

Ausweisung von Lärmpegelbereichen) erforderlich werden, die dann ggf. im weiteren Verlauf des Verfahrens in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

§ 1.1 Gewerbegebiete 1 + 3 (GE1) / (GE3)

In den Gewerbegebieten (GE1) und (GE3) sind folgende Arten von Gewerbebetrieben aller Art nicht zulässig (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe; ausgenommen hiervon werden an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang (Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen („Annex-Handel“). Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen muss der Größe der Geschossfläche der Handwerks- oder Gewerbebetriebe untergeordnet sein (max. 20%).

Folgende Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind nicht zulässig (§1 (6) Nr. 1 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- Vergnügungstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 1.2 Gewerbegebiet 2 (GE2)

Im Gewerbegebiet 2 (GE2) sind folgende Arten von Gewerbebetrieben aller Art nicht zulässig (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe; ausgenommen hiervon werden an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang (Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen („Annex-Handel“). Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen muss der Größe der Geschossfläche der Handwerks- oder Gewerbebetriebe untergeordnet sein (max. 20%).

Vergnügungstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudeoberkante gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte (§ 16 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass technische Aufbauten für Lüftungskanäle, Aufzüge etc. die Höhenfestsetzung um bis zu maximal 3 m überschreiten (§ 16 (6) BauNVO).

§ 3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der in offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen.

§ 4 Grünflächen

§ 4.1 Öffentliche Grünfläche: Regenrückhaltebereich (RRB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich (RRB) dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers und ist von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke und Gehölzanpflanzungen, soweit diese nicht der wasserwirtschaftlichen Funktion entgegenstehen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB).

§ 4.2 Öffentliche Grünfläche: Räumstreifen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ dient der Bewirtschaftung des nördlich angrenzenden Grabens (Gewässer III. Ordnung). Sie ist in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Eine Bebauung, die Anlage von Zäunen sowie die Auffüllung des bestehenden Geländes sind nicht zulässig. Zulässig sind Maßnahmen für die Gewässerunterhaltung (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

§ 4.3 Öffentliche Grünfläche: Parkanlage / „Bürgerwald“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage „Bürgerwald“ sichert eine Grünanlage, in der von Bürgern gestiftete Bäume angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Zulässig sind Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Wege.

§ 5 Private Grünfläche: Grünsaum

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünsaum“ mit der zusätzlichen Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der Erhaltung bzw. Herstellung einer Strauch-Baum-Hecke zur Abgrenzung des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Flächen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Soweit nicht vorhanden, ist mindestens alle 6 Meter ein Baum zu pflanzen. Zwischen den Bäumen sind Lücken durch Strauchpflanzungen im maximalen Abstand von 2 Metern zu schließen. Es gelten folgende Anpflanzungsvorgaben und die Artenliste:

Für die Baumpflanzungen sind Heister, Höhe mindestens 150 - 200cm, oder Hochstämme, Stammumfang mindestens 10 - 12cm, 2 - 3 x verpflanzt, zu verwenden, für die Strauch-Pflanzungen 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 - 120cm. Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wild- bzw. Viehschädigungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle bzw. lückige Eingrünungen sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen bzw. zu schließen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Zu wählen ist aus nachstehender **Artenliste**:

Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Gemeines Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Europäischer Feuerdorn (<i>Pyracantha coccinea</i>)
Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Falscher Jasmin (<i>Philadelphus coronarius</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenschätze – Das Gebiet gehört zum Erlaubnisfeld „Dümmersee-Uchte (zusammenlgg.)“ (Flächennummer 1111, Berechtsamsakte B 20157) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG.

Flugsicherheit – Der Standort des Bebauungsplans befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, ist der Kraneinsatz zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.

Gewässer – Der Verlauf des Grabens (Fließgewässer III. Ordnung) wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf die Satzung des zuständigen Unterhaltungsverbandes (Unterhaltungsverband Hunte, UHV 71) wird verwiesen. Die bestehenden Vorgaben (dies können u. a. sein: Einhaltung von Räumstreifen, Genehmigungsbeantragungen bei Gewässerkreuzungen) sind zu beachten.

Hinweise

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

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

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

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

Teilaufhebung – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 29 „Masch II“ (1973) sowie dessen 1. Änderung (2006) außer Kraft gesetzt.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Diepholz im Rathaus, Fachbereich Gestaltung der Umwelt, eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	171.920 m²
Gewerbegebiet (GE)	129.290 m ²
Verkehrsfläche	10.390 m ²
Öffentliche Grünflächen – Regenrückhaltebecken	11.590 m ²
Öffentliche Grünflächen – Räumstreifen	790 m ²
Öffentliche Grünflächen – Bürgerwald	14.150 m ²
Private Grünflächen – Grünsaum	2.800 m ²
Wasserfläche – Graben (nachrichtliche Übernahme)	2.690 m ²
Versorgungsfläche (Pumpstation)	220 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur die Planurkunde. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der Planungen

Die Planung dient der Entwicklung gewerblicher Bauflächen. Eine hohe Nachfrage nach geeigneten Flächen besteht, das Angebot im Bestand ist jedoch sehr gering. Bestehende, planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Baugrundstücke werden i. d. R. als Erweiterungsflächen für die ansässigen Betriebe vorgehalten und sind häufig nicht mehr im Besitz der öffentlichen Hand. Im Zuge einer aktiven Ansiedlungspolitik ist daher von einer zeitnahen Erschließung und Inanspruchnahme der Flächen auszugehen.

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

B UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt nicht im Umweltbericht, sondern nur in Teil A, der Begründung.

Der nachfolgende Umweltbericht gilt sowohl für die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch für den Bebauungsplan Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“. Es handelt sich um annähernd identische Plangebiete. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans erfasst lediglich die bereits als Gewerbefläche dargestellten Bestandsgrundstücke entlang der *Dieselstraße* nicht.

1 Einleitung

Kurzdarstellung
Inhalte und
Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ beabsichtigt die Stadt Diepholz die Festsetzung neuer gewerblicher nutzbarer Baugrundstücke. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Festsetzung von Gewerbegebieten wird hierzu im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB die 62. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Bislang werden hier landwirtschaftliche Nutzungen dargestellt, was nun in gewerbliche Bauflächen geändert werden soll.

Umweltziele

Abb. 1 Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen in den jeweils gültigen Fassungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf.

**Untersuchungs-
tiefe**

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung bezieht sich in Übereinstimmung mit § 2 (4) Satz 3 BauGB auf die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ und wird entsprechend in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad angepasst.

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen und welche Einwirkungen aus der Umgebung auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich erheblich einwirken können. Hierzu werden regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Die Planung bereitet die Entwicklung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche in Gewerbeflächen (G) bzw. Gewerbegebiet (GE) vor. Hierzu wird der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit der Aufstellung von Bauleitplänen werden keine konkreten Vorhaben vorbereitet. Die getroffenen Festsetzungen geben den Rahmen vor, innerhalb dessen eine Entwicklung der Fläche möglich ist. Aus diesem Grund sind Prüfungen der Auswirkungen der Bauphase sowie detaillierter, nutzungsspezifischer Auswirkungen nicht möglich.

Mit der geplanten Darstellung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Für das Auftreten besonderer oder außergewöhnlicher erheblicher Umwelteinwirkungen in Folge der zulässigen Nutzungen liegen keine Hinweise vor.

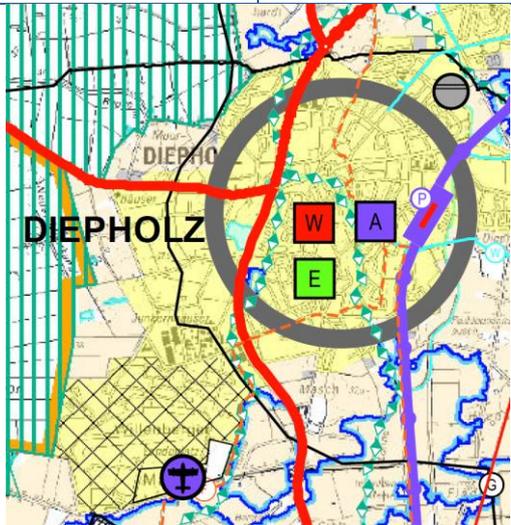
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

**Aussagen der
Fachpläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans oder direkt angrenzende Flächen sind weder als „Natura 2000“-Gebiete (§ 32 BNatSchG) noch als Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmäler (§§ 23-26, 28 BNatSchG sowie §§ 16-19, 20-21 NAGBNatSchG) ausgewiesen. Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Dümmer, der Flächen der Landkreise Diepholz, Vechta, Osnabrück und Minden-Lübbecke (NRW) erfasst.

Abb. 2 Übersicht über die geprüften Schutzgebiete und ihre Lage zum Plangebiet

Fachplanung	Schutzbereich	Definition	Schutzzweck	Lage Im Gebiet / außerhalb (Himmelsrichtung)	
Land Niedersachsen					
Natura 2000	FFH-Gebiete	Diepholzer Moor	EU-Kennzahl 3315-331 Verbesserung der Repräsentanz von Moorwäldern und renaturierungsfähigen degradierten Hochmooren.	nein	W, 1,0 km
	EU-Vogelschutzgebiete	-	-	-	-
Naturschutzrechtlich besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft	Naturschutzgebiet (NSG)	Diepholzer Moor	NSG HA 00148 (1993)	nein	W, 1,0 km
	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Diepholzer Moor	LSG DH 00019 (1968)	nein	SW, 2,1 km
		Wetscher Fladder und Vossen Neufeld	LSG DH 00042 (2014)	nein	O, 3,6 km
	Wertvolle Bereiche N+L	Brutvögel, wertvolle Bereiche 2006 / 2010+2013	Gebiets-Nr. 3415.2/6 9 Rote-Liste-Arten, 3 weitere Vorkommen nationale Bedeutung (2006), Status offen (2010/2013)	nein	W, 0,4 km
	Gastvögel	regionale Bedeutung, Gebiet „Lohner / Diepholzer Moor“	nein	NW, 1,1 km	
Naturpark	Naturparke	Naturpark Dümmer	Dümmer- und Moorlandschaften	Ja	-
Landkreis Diepholz					
Wasserschutz	Wasserschutzgebiete	Trinkwasserschutzgebiet St. Hülfe	-	nein	NO, 4,9 km
	Überschwemmungs- gebiete	Verordnungsfläche Nr. 696 / Hunte-4	-	nein	O, 55 m
Regionales Raumordnungs- programm (RROP) LK Diepholz 2016	Zentrales Siedlungsgebiet (Z)			ja	-
Stadt Diepholz					
Flächennutzungsplan	-	-	-	-	-
Landschaftsplan		Baumreihe / Allee entlang <i>Moorstraße</i>	-	nein	N, 0 m

2.1 Schutzgut Mensch

Immissions- schutz Lärm

Von gewerblichen Nutzungen können Emissionen ausgehen, die geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen auszulösen. Ebenso können durch Lärmquellen im Umfeld des Plangebiets, hier insbesondere die Bundesstraße 51, erhebliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

Im Umfeld des Plangebiets liegen mehrere Einzelwohnlagen, die nicht Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und auch nicht anderweitig durch Planungsrecht gesichert sind.

Die TA Lärm weist für die durch die BauNVO definierten Baugebiete Immissionsrichtwerte aus, jedoch nicht für Gebiete und Einrichtungen, für die keine Baugebietsklassifizierungen bestehen. Diese sollen entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung beurteilt werden.

Auch wenn die das Plangebiet umgebenden nächsten Nutzungen vornehmlich dem Wohnen dienen, kommt ihnen nicht der Schutzanspruch eines allgemeinen oder sogar reinen Wohngebiets zu. Es handelt sich um Einzelwohnlagen im Außenbereich. Aus diesem Grund wird auch im Planfall der aus schalltechnischer Sicht üblicherweise angesetzte Schutzanspruch von Kern-, Dorf- und Mischgebieten für die umliegenden Emissionsorte herangezogen.

Abb. 3 Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm (8/98)

Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete	tags 60 dB(A)	nachts 45 dB(A)
----------------------------------------	------------------	--------------------

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Die Nachtzeit beträgt acht Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr.

Es ist sicherzustellen, dass alle Richtwerte zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Auswirkungen: Die Stadt wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen, die die wesentlichen schalltechnischen Fragen untersucht: den vom Plangebiet ausgehende Gewerbelärm, den auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm (B51) sowie den durch die Planung hervorgerufener Verkehrslärm.

Ggf. werden Maßnahmen zum Schallschutz erarbeitet, die auch auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Im Regelfall ist es möglich, gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft von Einzelwohnlagen des Außenbereichs mit Mischgebietsschutzanspruch unterzubringen. Hinweise darauf, dass im Planfall besondere Schutzansprüche zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere: Vögel

Hinsichtlich der vorzufindenden Habitatstrukturen ist für das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für die Avifauna anzunehmen. Das Plangebiet selbst stellt sich zu überwiegenden Teilen als Ackerfläche dar und kann als solche im Wesentlichen als Nahrungsbiotop dienen. Der im Nordosten des Plangebiets gelegenen Anpflanzung (Bürgerwald) kann eine Bedeutung als Bruthabitat zukommen. Es ist vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraums auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten als geschützt. Hinweise darauf, dass das Plangebiet als Habitat besonders geschützter Vogelarten dient, liegen nicht vor. Es ist nicht Teil eines EU-Vogelschutzgebiets. Die nächstgelegenen, erfassten wertvollen Bereiche für Brut- und Gastvögel liegen in 400 m bzw. 1,1 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um Flächen des Diepholzer Moores, die durch die Planung bzw. die mit dieser ermöglichen Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Tiere: Fledermäuse

Bedeutende Jagdgebiete oder Flugschneisen von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht bekannt. Baumbestände und Altbäume, die eine Funktion als Habitat aufweisen können, sind innerhalb der gewerblichen Bauflächen nicht vorhanden. Der nordöstlich gelegene Bürgerwald wird mit der Planung gesichert und langfristig erhalten. Die Ausbildung entsprechender Habitate ist hier möglich. Auf den umliegenden Acker- wie auch Wasserflächen (Hunte im Osten, Gewässerfläche im Norden) bestehen auch nach der Überplanung der Ackerflächen großräumige Nahrungshabitate in einem engen, räumlichen Zusammenhang.

**Tiere:
Amphibien**

Der das Plangebiet von West nach Ost querende Graben kann als Habitate für geschützte Amphibien und Libellen dienen, wenngleich das Vorhandensein besonders geschützter Arten nicht bekannt ist. Der Graben wird in offener, wasserführender Form erhalten. Lediglich an einer Stelle wird eine Querung vorgesehen. Es ist weiterhin vorgesehen, dass die beiden Regenrückhaltebecken das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in das Gewässer abgeben.

Auswirkungen: Die Überplanung des Gebiets stellt einen Eingriff in potentielle Habitatstrukturen – insbesondere Nahrungshabitate von Vögeln – dar. Das Gebiet weist durch die intensive Bewirtschaftung sowie die östlich gelegene Bundesstraße Vorbelastungen auf. Das Vorkommen von Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischer Störungen ist nicht anzunehmen. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere die ubiquitären Vogelarten des Siedlungsraumes hier vorzufinden sind. Der Verlust von Nahrungshabitaten durch Überbauung der Ackerfläche kann in der angrenzenden Agrar- und Moorlandschaft mit zahlreichen ähnlichen Habitaten ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen für Fledermäuse sind in Folge der Planung nicht zu erwarten. Auch für Amphibien und Libellen werden keine Beeinträchtigungen ausgelöst. Der das Plangebiet von West nach Ost durchfließende Graben bleibt weitgehend in seiner jetzigen Form erhalten. Lediglich an einer Stelle ist eine neue Querung vorgesehen, was sich in der Gesamtbetrachtung des Grabens jedoch nicht auf seine Qualität als potentielles Amphibien- oder Libellenhabitat auswirkt. Ein im Norden verzeichneter Graben (westlich des Bürgerwaldes) ist in der Örtlichkeit nicht mehr als solcher zu erkennen. Lediglich ein zentral im Plangebiet liegendes Teilstück, das derzeit zur Entwässerung der Ackerflächen dient, wird überplant, da es aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht länger erforderlich ist. Der bestehende, deutlich größere Graben sowie die neu anzulegenden Regenrückhaltebereiche bieten möglicherweise hierdurch betroffenen Libellen und Amphibien ausreichende Ausweichmöglichkeiten.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet gegenüber dem östlich angrenzenden Fuß- und Radweg sowie der nördlich gelegenen Grünachse der *Moorstraße* mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen abzugrenzen. Im Zusammenwirken mit den bestehenden Grünstrukturen des Bürgerwaldes sowie der Umgebung entsteht so ein verdichtetes Grünnetz, das auch neue Brut- und Futterhabitate, insbesondere für Vögel, schaffen kann.

Durch die Planung dürfen die Verbotstatbestände (Tötungsverbot – § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht berührt werden. Bei der Umsetzung können insbesondere durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen temporäre Störungen auftreten. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Entfernung von Bäumen außerhalb sensibler Brutzeiträume, Vergrämnungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen u. ä.) lassen sich diese Auswirkungen jedoch minimieren.

Pflanzen

Im Plangebiet ist ein Vorkommen geschützter Arten nicht bekannt und aufgrund der Nutzungsstrukturen auch wenig wahrscheinlich. Das Plangebiet wird überwiegend als Acker intensiv bewirtschaftet. Im Nordosten liegt mit dem Bürgerwald eine Anpflanzung / Aufforstung mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, die durch die Planung als öffentliche Grünfläche langfristig gesichert wird.

Eine Baumreihe, die das Plangebiet in Richtung Osten abgrenzt, wird mit den getroffenen Festsetzungen erhalten und auf die gesamte östliche Gebietsgrenze ausgeweitet. Auch die straßenbegleitenden Baumpflanzungen im Norden, entlang der *Moorstraße*, bleiben erhalten. Hier wird ebenfalls mit einem fünf Meter breiten Pflanzstreifen, der auch den Einmündungsbereich in die Straße *Junkernhäusern* erfasst, die Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten Gehölzpflanzungen zusätzlich sichergestellt.

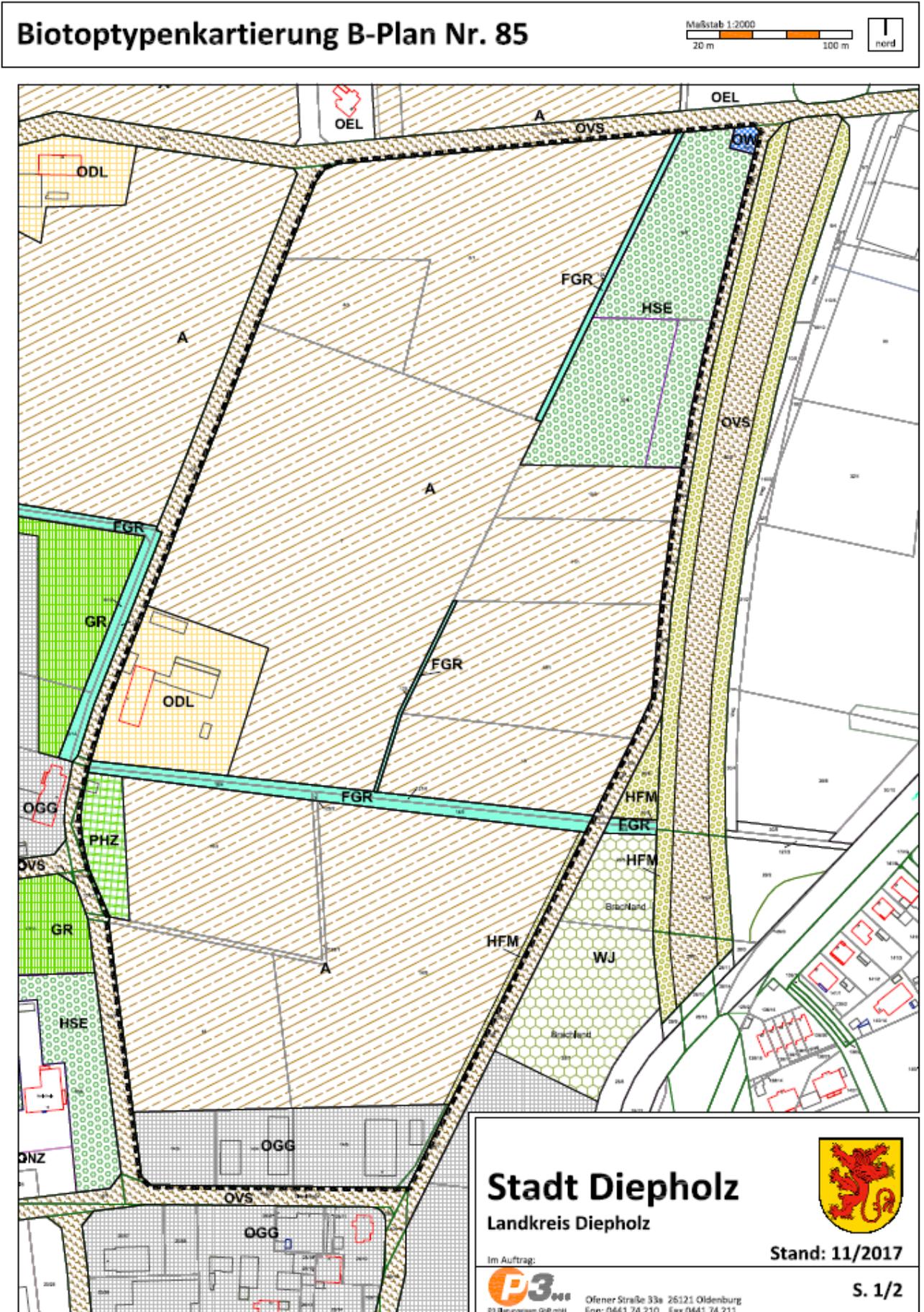
Es ist von einem Ausbau der Straße *Junkernhäusern* auszugehen. Diese weist zu überwiegenderen Teilen eine Parzellenbreite von rund 12 m auf, innerhalb derer straßenbegleitender Baumbewuchs vorzufinden ist. Im Zuge des Ausbaus kann eine teilweise Entfernung dieser Bäume erforderlich sein. Die Straße liegt jedoch außerhalb des Plangebiets, so dass dieser Eingriff nicht in der Planung bilanziert wird. Alle Unterhaltungs- und Ausbaumaßnahmen der Straße fallen in die Zuständigkeit der Stadt und können wie bei allen Straßen jederzeit aufgrund geänderter Erfordernisse notwendig

werden. Über Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen wird in diesen Fällen situationsabhängig entschieden.

Innerhalb der Grabenparzelle befindet sich derzeit – vornehmlich auf der südlichen Grabenseite – ein begleitender Baum- und Strauchbewuchs. Die nachrichtliche Übernahme und Festsetzung des Grabens als Wasserfläche erfasst diese Bepflanzung mit. Sofern dies mit der wasserwirtschaftlichen Funktion vereinbar ist, wird der Grünbestand erhalten. Es ist jedoch bereits heute nicht ausgeschlossen, dass zu Unterhaltungszwecken die Entfernung von Gehölzen erforderlich ist, um die wasserwirtschaftlich hohe Bedeutung des Grabens zu erhalten. Die Planung verändert daher die Bestandssituation an dieser Stelle nicht.

Im westlichen Plangebiet besteht auf einer städtischen Fläche eine als Hausgarten zu charakterisierende Fläche, die in Folge der Planung für die Erschließung bzw. als Gewerbegebiet überplant wird. Im Umfeld eines ebenfalls westlich gelegenen Resthofs sind hofgehölzartige Baumbestände vorzufinden. Auch diese Fläche wird als Gewerbegebiet überplant, so dass hier Eingriffe möglich sind. Schon heute weisen jedoch beide Flächen eine intensive Nutzung und Bewirtschaftung auf, bei denen ein Eingriff in die vorhandenen Strukturen grundsätzlich möglich ist.

Abb. 4 Biotypenkartierung



1	WÄLDER		
	1.23	Wald-Jungbestand (WJ)	
2	GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE		
	2.10.2	Strauch-Baumhecke (HFM)	
4	BINNENGEWÄSSER		
	4.13.3	Nährstoffreicher Graben (FGR)	
11	ACKER UND GARTENBAU-BIOTOPE		
	11.1	Acker (A)	
12	GRÜNANLAGEN		
	12.1	Scher- und Trittrasen (GR)	
	12.3.1	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	
	12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	
	12.6.3	Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	
13	GEBÄUDE, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN		
	13.1.1	Straße (OVS)	
OEL	13.7.2	Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	
	13.8.1	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)	
ONZ	13.9.4	Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ)	
	13.11.2	Gewerbegebiet (OGG)	
	13.14	Wasserwirtschaftliche Anlage (OW)	

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages¹⁵.

Infolge der Planung ist eine Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet mit einer Versiegelung von bis zu 80 % der Bauflächen vorgesehen. Untergeordnet werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Regenrückhaltung sowie der Sicherung einer Aufforstung („Bürgerwald“) dienen. Die Ermittlung des Saldos (in Folge der Planung zu erwartendes, rechnerisches Defizit gemäß Städtetagmodell) findet sich in Kapitel 2.10.

Auswirkungen – Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker), die nur geringe ökologische Wertigkeiten aufweisen. Eine ökologisch höherwertige Anpflanzung im nordöstlichen Plangebiet bleibt erhalten und wird durch die Festsetzungen gesichert. Zwei räumlich deutlich untergeordnete Haus- bzw. Hofgrünflächen werden überplant, diesen kommen jedoch bereits heute durch die nutzungstypischen Bewirtschaftungsformen keine besonderen Funktionen zu. Weiterhin wird ein kurzer Grabenabschnitt im zentralen Plangebiet überplant.

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen ist eine weitgehende Versiegelung (bis zu 80 %) zu erwarten, ebenso innerhalb der Straßenverkehrsflächen. Infolge der Planung entstehen aber auch neue Grünräume. Es werden öffentliche Grünflächen zum Zwecke der Regenrückhaltung sowie abschnittsweise zur Einfassung des Plangebiets gegenüber der offenen Landschaft vorgesehen.

Mit der Überplanung von Ackerbiotopen wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen ausgelöst, es werden aber auch Maßnahmen zum Schutz bedeutenderer Strukturen vorgesehen. Dennoch verbleibt in der Gesamtbetrachtung ein Eingriff, der in der Ermittlung des Kompensationserfordernisses zu berücksichtigen ist.

2.3 Schutzgut Boden

Boden

Der Bodentyp des Planungsgebiets wird im Plangebiet als Gley angegeben¹⁶. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet¹⁷. Für eine Tiefe von 0 bis 1 Meter wird die Bodenklasse 3 festgestellt, es handelt sich demnach um leicht lösbare Bodenarten¹⁸. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz spricht dem Boden im südlichen, bereits heute schon zu Teilen baulich genutzten Bereich eine „besondere“, ansonsten überwiegend eine „beeinträchtigte/gefährdete Funktionsfähigkeit“ zu¹⁹. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Potential wird für die stadtnahen Flächen westlich der Umgehungsstraße als gering eingestuft²⁰.

Die Geländehöhen wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ermittelt. Die Geländeoberfläche ist weitgehend eben und liegt etwa zwischen 36,5 mNN bis 37,0 mNN. Bei der Baugrunduntersuchung wurde folgende Bodenzusammensetzung angetroffen²¹:

Das Gebiet weist auf den oberen 0,3-0,65 m eine durchgehende Mutterbodenschicht auf, die als Feinsand, schluffig, und humos mit pflanzlichen Resten beschrieben wird. Sie ist locker gelagert und als Baugrund nicht geeignet. Darunter schließen sich lokal Schluffschichten an (feinsandig, Streifen von Sand), die max. eine Mächtigkeit von 0,3 m aufweisen. Sie werden als steifplastisch und als Baugrund mäßig geeignet beschrieben. Es folgt überall eine Schicht oberer Sand, (Feinsand, mittelsandig bis stark mittelsandig, z. T. schwach grobsandig bzw. schwach schluffig), die von 3,4 m u. GOF bis zu mehr als 5 m u. GOF reicht. Die Schicht ist überwiegend mitteldicht gelagert und als Baugrund geeignet bis gut geeignet. Teilweise wurden unter dieser Schicht Mudde angetroffen (Schluff, organisch, pflanzliche Reste mit Streifen von Sand). Die Schichten fanden sich min. 4,6 m u. GOF mit einer Mächtigkeit von 0,3-1,2 m. Ihr Vorkommen ist im gesamten Plangebiet in tieferen Lagen wahrscheinlich. Darunter schließt eine Schicht aus unteren Sanden (Fein- bis Mittelsande) an, die mitteldicht gelagert und als Baugrund geeignet bis gut geeignet ist.

Fläche

Die Planung erfasst rund 172.000 m² Fläche, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden. Rund 130.500 m² werden dabei erstmalig als Baufläche ausgewiesen. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 sowie etwa 10.300 m² Straßenverkehrsflächen ist mit dem Entstehen von bis zu 115.000 m² neu versiegelter Fläche auszugehen.

Rohstoffe, Bergbau

Das Gebiet gehört zum Erlaubnisfeld „Dümmersee-Uchte (zusammenlgg.)“ (Flächennummer 1111, Berechtsamsakte B 20157) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG²².

Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor.

Rüstungsaltlasten

Es liegen keine Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche Kampfmittel (Rüstungsaltlasten) im Boden vor.

Auswirkungen: Durch die Planung wird ein Überbauen der Flächen ermöglicht. Es werden Gebäude, Erschließungsstraßen, versiegelte Zufahrts- und Betriebsbereiche usw. entstehen, die gegenüber dem jetzigen, unbebauten und offenen Charakter eine deutliche Veränderung darstellen.

Infolge der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Durch die zulässige Versiegelung von bis zu 80 % der Baugrundstücksflächen werden die natürlichen Funktionen des bislang unversiegelten Areals deutlich eingeschränkt.

Innerhalb der für die Oberflächenentwässerung vorgesehen Grünflächen sind nur zu geringen Teilen Versiegelungen zu erwarten (Absetzbecken, ggf. Unterhaltungswege), jedoch sind auch hier

16 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, NIBIS (1999 / Revision 2014)

17 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, NIBIS (2008)

18 Ingenieurgeologische Übersichtskarte Bodenklassen nach DIN 18300, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS (2008)

19 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 3a: Boden, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

20 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz (2016) / Landwirtschaftlicher Fachbeitrag der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2015), Karte 2

21 Bodenuntersuchungen Gewerbegebiet östlich Junkernhäusern, Projekt 028-17-2, Ingenieurgeologie Dr. Lübke, Vechta, 23.07.2017

22 Bodenschätze (Erlaubnisse), LBEG Niedersachsen 2008, NIBIS (08/2017)

Oberflächen- entwässerung

Durch die Überplanung des Gebiets wird eine Versiegelung des Plangebiets ermöglicht, die den hier bisher vorherrschenden natürlichen Wasserkreislauf in seiner Funktion erheblich beeinträchtigt. Aus diesem Grund wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, das geeignete Minimierungsmaßnahmen gegen die zu erwartenden Beeinträchtigungen aufzeigt.

Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser über Regenwasserleitungen zu sammeln und zwei Regenrückhaltebecken, nördlich und südlich des Grabens und jeweils an der östlichen Plangebietsgrenze gelegen, zuzuführen. Von dort erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den angrenzenden Junkernhäuser Graben, der das Wasser in die östlich gelegene Hunte ableitet. Es wird eine Vorbehandlung in Form von Absetzbecken vorgesehen, um ggf. auf den gewerblichen Flächen eingetragene Verunreinigungen zu entfernen.

Abwasser

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Sie werden in der zentralen Kläranlage entsprechend dem Stand der Technik gereinigt und an die Vorflut abgegeben. Wesentliche nachteilige Wirkungen für die Umwelt sind dadurch nicht zu befürchten.

Auswirkungen: Die Planung ermöglicht die Versiegelung und Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt auf den Flächen innerhalb des Plangebiets versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt.

Durch Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird sichergestellt, dass diese Beeinträchtigungen weitgehend ausgeglichen werden. Das Vorkonzept der Oberflächenentwässerung weist nach, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht zielführend ist, jedoch eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung den entstehenden Beeinträchtigungen entgegenwirkt. Für die Umsetzung erforderliche Flächen werden planungsrechtlich in Form von öffentlichen Grünflächen gesichert.

Das Vorkonzept zur Oberflächenentwässerung sieht den Bau von Absetzbecken vor, die den Regenrückhaltebecken vorgeschaltet sind. Das gesammelte Wasser der gewerblichen Bauflächen wird damit einer Vorbehandlung unterzogen, mit der z. B. Leichtflüssigkeiten und andere Einträge entfernt werden können. Dies entspricht dem Stand der Technik und ist geeignet, um keine Verunreinigungen in die Vorflut einzutragen.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Graben wird überplant und voraussichtlich aufgehoben. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kommt diesem Gewässer bei der Herstellung der Oberflächenentwässerung zukünftig jedoch keine Bedeutung mehr zu. Es kann begründet angenommen werden, dass die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

2.5 Schutzgüter Luft und Klima

Großklima

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beschreibt das Großklima als am Übergangsbereich zwischen dem eher kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales und dem eher atlantisch geprägten Klima der Diepholzer Moorniederung liegend. Es weist eine maritime Prägung mit milden Wintern und geringen Jahresniederschlägen auf. Die Moore und ihre nähere Umgebung werden besonders durch lokalklimatische Effekte geprägt (Spät- und Frühfrostgefährdung, Nebelbildung). Die Hauptwindrichtung ist West²⁸.

Kleinklima

Den bisher unbebauten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs kann wie allen Ackerflächen eine Bedeutung in der Kalt- und Frischluftproduktion zugesprochen werden. Die östlich des Plangebiets gelegene, hochtrassierte B 51 wirkt als Hindernis für den thermischen Luftaustausch²⁹.

Auswirkungen – Durch die Planung wird eine bislang offene, landwirtschaftlich genutzte Fläche selbst klimawirksam. Es sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Durch die Bebauung der Fläche können sich lokalklimatische Veränderungen einstellen. Auf den versiegelten Flächen ist z. B. von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen.

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

29 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 14: Lokalklimatische Situation in Diepholz

Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt jedoch nicht vor. Durch die B 51 besteht bereits heute eine den thermischen Luftaustausch beeinträchtigende, bauliche Trennung zwischen dem offenen Landschaftsraum und dem Siedlungskörper. Wichtige Durchlüftungsschneisen der Stadt werden nicht überplant. Auch weiterhin stehen in ausreichendem Maß Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der durch den Siedlungskörper verursachten Klimateffekte zur Verfügung. Kleinräumig können von plangebietsinternen Grünflächen gebietsinterne Ausgleichsfunktionen ausgehen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Übergeordnete Landschafts- einheiten

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Haupteinheit der Diepholzer Moorniederung zugeordnet. Es liegt in der Landschaftseinheit „Dümmer Moorniederung“³⁰. Historisch handelt es sich hierbei um baumfreie Hochmoorlandschaften sowie Niedermoore mit ausgedehntem Grünland und kleinen Bruchwaldresten. Der Grünlandanteil ging in den letzten Jahrzehnten zurück und prägt heute nur noch in einigen Landschaftsräumen das Landschaftsbild, die vordringende Ackernutzung führte häufig zur Veränderung der typischen Landschaftsgestalt. Weiterhin prägen jedoch die offenen Hochmoorflächen die Landschaft. Hecken und Feldgehölze sind im Vergleich zu anderen Naturräumen eher selten.

Das Plangebiet kann der Landschaftsbildeinheit der Randbereiche der Diepholzer Moore zugezählt werden. Diese werden als überwiegend durch Grünland geprägt beschrieben, weisen aber auch ackerbaulich genutzte Parzellen auf. Sie sind mittel bis stark strukturiert durch Einzelbäume und Baum- und Strauchhecken, regelmäßig sind kleinere Waldparzellen eingestreut. Typischerweise ist dieser Gebietstyp nahezu siedlungsfrei³¹.

Durch die östlich gelegene Bundesstraße bestehen deutliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes. Die Straße ist stark befahren. Im Landschaftsplan der Stadt wird 200 m beidseits der Straße (Straßen > 3.500 KFZ/Tag) eine Belastungszone angegeben³². Zudem verläuft die Straße auf einem künstlich angelegten Damm, der Sichtbeziehungen z. B. aus dem weiter östlich gelegenen Siedlungsraum in die Kulturlandschaft unterbricht und zudem selbst weithin sichtbar ist.

Auswirkungen: Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme einer bislang unbebauten, ackerbaulich genutzten Freifläche, die nördlich an die bestehende Gewerbebebauung anschließt. Das ursprüngliche Landschaftsbild ist langjährig überformt. Auch die ortstypische Kulturlandschaft zeigt sich nicht mehr in allen typischen Ausprägungen. Innerhalb des Plangebiets liegen keine als Grünland bewirtschafteten Flächen, auch die weiter westlich anschließenden landwirtschaftlichen Areale werden überwiegend als Äcker bewirtschaftet. Eine kleinteilige Gliederung durch Baum- und Strauchhecken ist jedoch weiterhin festzustellen und auch im Umfeld des Plangebiets – z. B. auch entlang der Plangebietsgrenzen – ausgeprägt.

Mit der Planung wird eine weitere Ausdehnung des Siedlungskörpers ermöglicht, wodurch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds ausgelöst wird. Es ist vom Entstehen versiegelter Flächen, Straßen sowie von Gebäuden mit bis zu 12 m Höhe und mehr als 50 m Länge auszugehen. Die Fläche grenzt jedoch unmittelbar an bestehende, gewerblich genutzte Flächen an. Auch die westlich gelegenen Flächen sind bereits heute planungsrechtlich als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, wengleich sie derzeit noch nicht vollständig bebaut sind. Die östlich gelegene Bundesstraße stellt eine Abschirmung gegenüber dem Siedlungskörper dar, so dass die Wahrnehmbarkeit der neuen Bebauung trotz der vergleichsweise großen Ausdehnung deutlich abgemindert wird.

Die angrenzenden Grünstrukturen, etwa entlang der nördlich gelegenen *Moorstraße*, werden mit der Planung nicht berührt und voraussichtlich erhalten. Lediglich im Bereich der Straße *Junkernhäusern* kann in Folge eines erforderlichen Erschließungsausbaus eine teilweise Entfernung der straßenbegleitenden Baumstrukturen erforderlich werden. Entlang der nördlichen und östlichen

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

31 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Kapitel 3.2.4.9 Naturraum Dümmer Moorniederung, 2008

32 Landschaftsplan Stadt Diepholz: Karte „Belastungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft“, 1:25.000, 1992

Plangebietsgrenzen werden hingegen Baumreihen planungsrechtlich gesichert bzw. deren Anlage vorgesehen, um eine Eingrünung gegenüber den hier verlaufenden Wegen zu erzielen

Wenngleich bei voller Ausnutzung der zulässigen Bauhöhen neue Baukörper entstehen können, die in der Landschaft insbesondere aus Richtung Westen weithin wahrnehmbar sind, löst die Planung keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild aus. Der Raum weist eine deutliche Vorbelastung auf. Es werden keine landschaftsbildprägenden Grünlandflächen überplant, gliedernde Baum- und Strauchhecken weitgehend erhalten sowie teilweise auch neu angelegt. Durch das Angrenzen des Plangebiets an die erhöht geführte Bundesstraße liegt das Gebiet zudem vergleichsweise sichtgeschützt und stellt so keine neue, weithin sichtbar in das Landschaftsbild hineinragende Entwicklung dar.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter
Bodendenkmale

Im Umfeld des Plangebiets liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Kulturgütern vor.

Archäologische Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer relevanten Verstärkung oder Verminderung der vorgenannten Auswirkungen der Planung führen können, sind nicht bekannt. Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit.

Abb. 6 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Neue Emissionsquellen, aber voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten / Schutzmaßnahmen möglich	-
Pflanzen	Verlust, aber auch Schutz von Lebensräumen	o
Tiere	Verlust, aber auch Schutz von Lebensräumen	o
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort, zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich	oo
Wasser	Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, die durch Maßnahmen der Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltung) weitgehend minimiert werden kann	o
Klima / Luft	nur geringe Auswirkungen auf das lokale Klima	o
Landschaftsbild	Siedlungserweiterung, aber nicht weithin in die Kulturlandschaft einwirkend	-
Kultur- / Sachgüter	keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	keine relevanten Wechselwirkungen	-

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

2.9 Prognose

Bei Durch-
führung der
Planung

Bei Durchführung der Planung sind insbesondere die Schutzgüter Tier und Pflanzen (Überformung von Lebensräumen) sowie Boden (Versiegelung) betroffen. Die Planung erfasst Flächen im unbeplanten Außenbereich, weshalb geringe, jedoch nicht erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche zu erwarten sind. Es werden externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, um die ausgelösten Beeinträchtigungen zu kompensieren, diese sind jedoch geeignet, um dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu verhindern.

**Bei Nicht-
durchführung
der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Areal voraussichtlich weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung und damit in seinem jetzigen naturschutzfachlichen Wert erhalten. Nicht auszuschließen ist eine zukünftig intensiviertere landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, die zu einer weiteren Minderung der vorfindlichen ökologischen Qualitäten führen kann. Vom Entstehen neuer, ökologischer Qualitäten ist nicht auszugehen.

**2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger
Auswirkungen****Vermeidung,
Minimierung**

Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen durch Bebauung werden angesichts der vorfindlichen Wertigkeiten folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die Stadt wird die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragen, in der ggf. Schallminderungsmaßnahmen zum Schutz umliegender Nutzungen aufgezeigt werden. Sofern entsprechende Maßnahmen empfohlen werden, sind diese (oder gleichwertige Alternativen) umzusetzen;
- Die im nördlichen Plangebiet gelegenen Anpflanzungs- und Aufforstungsfläche (Bürgerwald) wird als öffentliche Grünfläche gesichert und langfristig erhalten;
- Die im Oberflächenentwässerungskonzept vorgeschlagenen gebietsinterne Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung anfallenden Oberflächenwassers einschließlich erforderlicher Vorbehandlung (Absetzbecken) sind umzusetzen;
- Die das Plangebiet umgebenden, strukturierenden Gehölzpflanzungen werden erhalten sowie weitere Eingrünung mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen vorgesehen;
- Durch Bauarbeiten, aber auch durch die Entfernung von Gehölzen oder Erdarbeiten dürfen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht berührt werden. Es sind daher in Kenntnis der notwendigen Arbeiten geeignete Maßnahmen wie die Entfernung von Bäumen außerhalb sensibler Brutzeiträume, Vergrämungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen u. ä. zu ermitteln und bei Bedarf umzusetzen.

Ersatz

Trotz der benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet wird die Planung ohne weitere Maßnahmen zu einem Eingriff in Natur- und Landschaft und zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen.

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages³³.

Bei der Ermittlung des zu erwartenden Eingriffsumfangs ist zwischen der Flächennutzungsplan- und der Bebauungsplan-Ebene zu unterscheiden. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans fällt im vorliegenden Planfall (Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB) zudem etwas kleiner aus, als der Geltungsbereich des Bebauungsplans, da eine Teilfläche im Süden bereits heute als gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

Abb. 7 Vergleich des Änderungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85

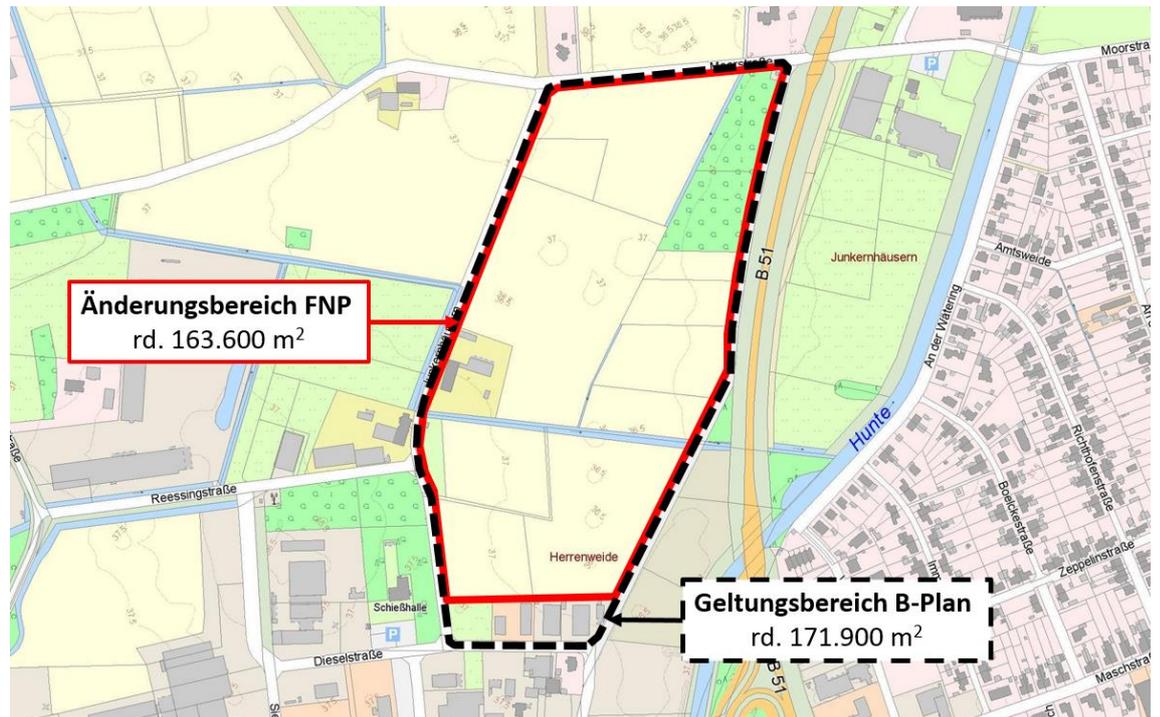


Abb. 8 Bestand – Wertigkeit vor geplanter Baurecht (Flächennutzungsplan-Ebene)

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Ländlich geprägtes Dorfgebiet / Gehöft (ODL)				
- Versiegelt (= 60 %)	X	0,0	4.392	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 40%)	PH	1,0	2.928	2.928
Strauch-Baum-Hecke	HFM	3,0	560	1.680
Nährstoffreicher Graben	FGR	3,0	3.800	11.400
Acker	A	1,0	135.630	135.630
Siedlungsgehölz aus überwiegend. einheimischen Baumarten	HSE	3,0	14.150	42.450
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1,0	1.930	1.930
Wasserwirtschaftliche Anlage	OW	0,0	220	0
Summe Bestand	-	-	163.610	196.018

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine gebietsinternen Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen in die Ermittlung eingestellt, da diese ausschließlich auf Bebauungsplan-Ebene festgesetzt werden können. Die Fläche wird als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Die zulässige Versiegelung wird mit 0,8 angenommen, da dies für gewerbliche Flächen den maximal zulässigen Versiegelungsgrad abbildet. Lediglich der Bereich des Bürgerwaldes als gesamtstädtisch bedeutsame Grünanlage wird auch auf Flächennutzungsplan-Ebene als Grünfläche dargestellt, kleinteiligere Aussagen werden nicht getroffen. Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs stellt somit die Maximalbetrachtung dessen dar, was ein aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan auslösen kann.

Abb. 9 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht (Flächennutzungsplan-Ebene)

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Gewerbliche Baufläche (GRZ 0,8)				
- Versiegelt (= 80 %)	X	0,0	119.392	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20%)	PH	1,0	29.848	29.848
Grünfläche: Parkanlage	HSE	3,0	14.370	43.110
Summe nach Planung	-	-	163.610	72.958

Das Bebauungsplan-Gebiet ist im Planfall knapp ein Hektar größer, da es auch die bestehende Bebauung bzw. als Gewerbegebiet festgesetzte Grundstückszeile entlang der *Dieselstraße* erfasst. Diese wird entsprechend der aktuellen Festsetzungen mit einer GRZ von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung gemäß BauNVO (+50%, entspricht max. 60% versiegelter Fläche) eingestellt.

Abb. 10 Bestand – Wertigkeit vor geplantem Baurecht (Bebauungsplan-Ebene)

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Gewerbegebiet (GE), GRZ 0,4				
- Versiegelt (= 60 % – GRZ + 50% Überschreit.)	X	0,0	3.341	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 40%)	PH	1,0	4.969	4.969
Ländlich geprägtes Dorfgebiet / Gehöft (ODL)				
- Versiegelt (= 60 %)	X	0,0	4.392	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 40%)	PH	1,0	2.928	2.928
Strauch-Baum-Hecke	HFM	3,0	560	1.680
Nährstoffreicher Graben	FGR	3,0	3.800	11.400
Acker	A	1,0	135.630	135.630
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	HSE	3,0	14.150	42.450
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1,0	1.930	1.930
Wasserwirtschaftliche Anlage	OW	0,0	220	0
Summe Bestand	-	-	171.920	200.987

Die Ermittlung der Wertigkeiten nach dem geplanten Baurecht geht von den getroffenen Festsetzungen aus.

Für die Regenrückhaltebecken wird ein Wertfaktor von 2,0 angenommen. Sie sollen als Erdbecken ausgeführt werden. In der Regel werden die Becken begrünt und verfügen über einen wechselnden Wasserstand. Da es sich um technische Bauwerke handelt, ist nicht mit dem Entstehen besonders hoher ökologischer Qualitäten zu rechnen, durch die für gewöhnlich aber nur extensive Pflege kommt ihnen dennoch eine gewisse Wertigkeit zu. Der Wertfaktor 2 ist aus städtischer Sicht geeignet, dies abzubilden. Gleiches gilt für den erforderlichen Räumstreifen, der zwar auch Bewirtschaftungsmaßnahmen unterliegt, jedoch weite Teile des Jahres auch Funktionen als Habitat und Freiraum einnehmen kann.

Abb. 11 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht (Bebauungsplan-Ebene)

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Gewerbliche Baufläche (GRZ 0,8)				
- Versiegelt (= 80 %)	X	0	103.432	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20%)	PH	1	25.858	25.858
Straßenverkehrsfläche	X	0,0	10.390	0
Versorgungsfläche (Pumpstation)	OW	0,0	220	0
Öff. Grün: Regenrückhaltebecken (RRB)		2,0	11.590	23.180
Öff. Grün: Räumstreifen		2,0	790	1.580
Gewässerfläche / Graben	FGR	3,0	2.690	8.070
Öff. Grün: Bürgerwald	HSE	3,0	14.150	42.450
Priv. Grün: Grünsaum	HFM	3,0	2.800	8.400
Summe nach Planung	-	-	171.920	109.538

Abb. 12 Saldo der Bewertung

	Ebene Flächennutzungsplan (Wertpunkte)	Ebene Bebauungsplan (Wertpunkte)
Vor der Planung	196.018	200.987
Nach der Planung	72.958	109.538
Saldo	-123.060	-91.449

Auf Flächennutzungsplan-Ebene ergibt sich ein rechnerisches Defizit von voraussichtlich 123.060 Wertpunkten (Maximalbetrachtung). Für den Bebauungsplan ist eine deutlich differenzierte Betrachtung möglich. Plangebietsinterne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt. Das verbleibende Wertdefizit beträgt hier nur noch 91.449 Wertpunkte. Dies zeigt, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen der Oberflächenentwässerung sowie der Maßnahmen zur Eingrünung des Gebiets der notwendige Ausgleich anteilig innerhalb der Fläche erzielt werden kann. Ein noch höherer oder sogar vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist infolge des Planziels (Gewerbflächenentwicklung) nicht möglich.

Zur Deckung des voraussichtlichen Wertdefizits werden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die im weiteren Verlauf des Verfahrens näher bestimmt und räumlich zugeordnet werden. Es sind sowohl Maßnahmen innerhalb städtischer Flächen als auch auf externen Kompensationsflächen als Ausgleichsmaßnahmen vorstellbar.

2.11 Planungsalternativen

Die Planung erfolgt mit dem Ziel, gewerbliche Bauflächen auszuweisen, da der Flächennachfrage nach solchen Flächen derzeit im Stadtgebiet von Diepholz nicht mehr entsprochen werden kann. Die bestehenden gewerblichen Bauflächen sind weitgehend in Anspruch genommen bzw. für Erweiterungen bestehender Betriebe vorgesehen, so dass es städtebauliches Ziel der Stadt ist, neue Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Das überplante Areal liegt in Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet *Masch* und südlich der ebenfalls gewerblich genutzten Flächen um den *Kielweg*. Im Stadtentwicklungsplan ist die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen zwischen diesen beiden Gebieten langfristig vorgesehen.

Vergleichbar große Flächen in städtischen Besitz – und damit für eine zeitnahe Umsetzung zur Verfügung stehend – existieren nicht. Es ist bekannt, dass der Fliegerhorst der Stadt Diepholz aufgegeben werden soll und damit voraussichtlich große Flächen für eine mögliche Nachnutzung bzw. Konversion zur Verfügung stehen werden. Die angekündigte Standortaufgabe wurde jedoch mehrfach verschoben und ist derzeit frühestens im Jahr 2023 zu erwarten. Aufgrund des akuten, heutigen Flächenbedarfs stellt dies daher keine Planungsalternative dar.

Aus Sicht des Umweltschutzes kann die Planung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Diese wären jedoch voraussichtlich auch bei einer Verlagerung des Vorhabens an alle anderen geeigneten Standorte gegeben. Die Nähe zu den Bestandsstandorten, die langfristige

Zielsetzung, diesen Bereich bei Bedarf für gewerbliche Zwecke in Anspruch zu nehmen sowie die kurzfristige Flächenverfügbarkeit machen die Fläche aus städtischer Sicht alternativlos. Die Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen ist möglich.

3 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren

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

Maßnahmen zur Überwachung

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

4 Allgemeinverständliche Erklärung

Wird am Ende des Verfahrens ergänzt.

C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Wird am Ende des Verfahrens ergänzt.
