

# Stadt Diepholz

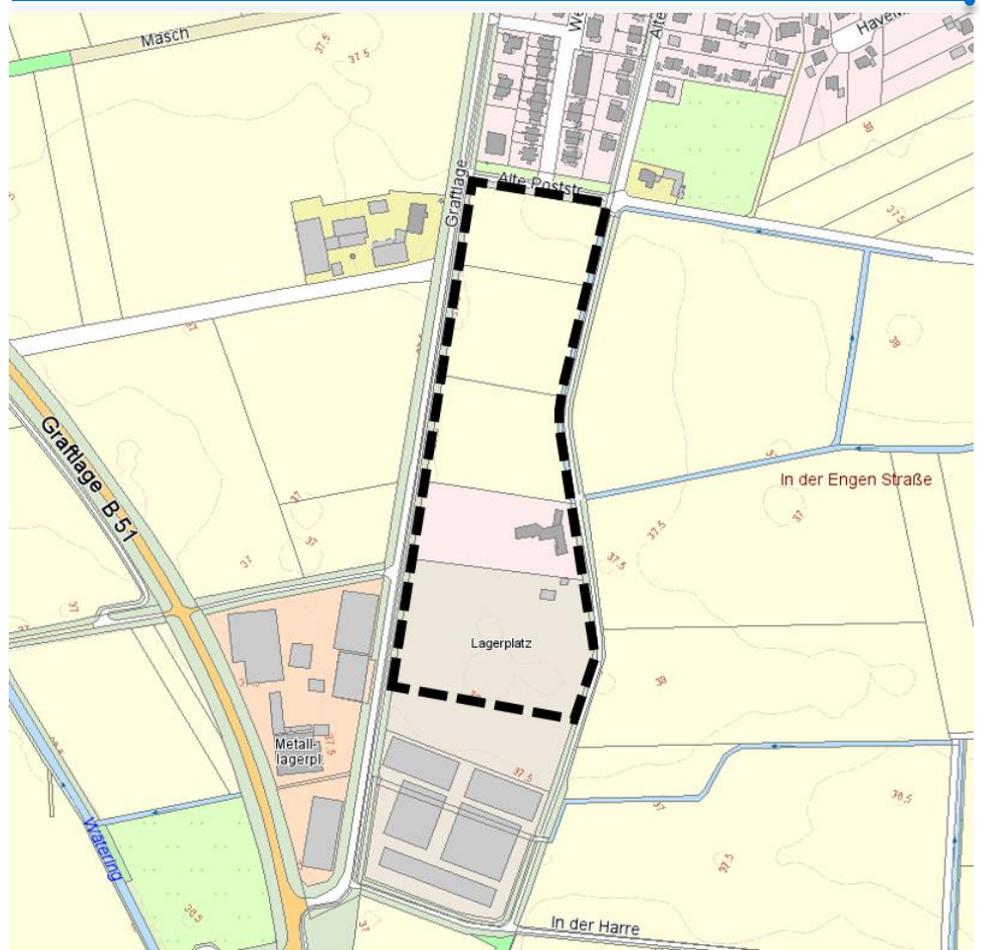
Landkreis Diepholz



## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 101 „Graftlage-Ost“

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB  
und mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



Kartengrundlage: LGLN 2018

Unterlage für den Satzungsbeschluss

Im Auftrag:



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

<b>A</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Planungsgrundlagen.....	4
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange.....	8
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)....	14
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) .....	15
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	15
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	16
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	17
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	18
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) .....	22
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) .....	28
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	30
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	31
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	32
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	35
4	Inhalte des Bebauungsplans .....	36
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	36
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	38
5	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung.....	41
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen .....	41
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....	43
<b>B</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>44</b>

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Im Süden des Diepholzer Stadtgebiets befindet sich der langjährige Standort eines Gewerbebetriebs. Bereits im Jahr 2013 wurde das Betriebsgelände mit dem Bebauungsplan Nr. 89 „Graftlage Süd“ planungsrechtlich gesichert. Das Unternehmen weist seither ein kontinuierliches Wachstum auf. Es besteht daher erneuter Erweiterungsbedarf für zusätzliche gewerbliche Bauten, die nicht mehr auf den bestehenden Betriebsflächen untergebracht werden können. Als Maßnahme der örtlichen Wirtschaftsförderung und der Bestandspflege ist die Stadt Diepholz daran interessiert, lokal ansässigen Unternehmen ausreichend dimensionierte Entwicklungsmöglichkeiten anbieten zu können. Dabei ist jedoch immer auch eine Abwägung mit den übrigen Belangen, beispielsweise dem Nachbarschaftsschutz vorzunehmen.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche liegt östlich der *Graftlage*. Die Flächen zwischen dem heutigen Betriebsstandort und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung sollen für eine langfristige Entwicklung planungsrechtlich gesichert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass für die Bestandsnutzungen im Norden keine erheblichen, neuen Beeinträchtigungen auftreten. Für den Betrieb sollen ausreichende bauliche Entwicklungsmaßnahmen geschaffen werden. Auch betriebsbezogene bzw. betriebsnahe Wohnmöglichkeiten sollen in der Planung Berücksichtigung finden, da der Standort des bisherigen Betriebsleiterwohnhauses überplant wird.

#### Ziel

Ziel ist die Ausweisung von Bauflächen, die im überwiegenden Teil in Form von Gewerbegebieten (GE) gesichert werden sollen. Dabei wird an die bestehenden Festsetzungen des südlich gelegenen Bebauungsplans Nr. 89 angeknüpft, der hierbei auf einer Teilfläche überplant wird. Der nördliche Bereich der geplanten Baufläche wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. In diesem Bereich sollen sowohl Wohnnutzungen für die Betriebsleiter- und Inhaber, als auch nicht erheblich störende gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. An der nördlichen Plangebietsgrenze, hin zur Wohnbebauung entlang der *Werrastraße | Alte Poststraße*, wird das für die Regenrückhaltung erforderliche Areal als private Grünfläche festgesetzt.

Mit der Anordnung weniger störender Nutzungen im Norden wird dafür Sorge getragen, dass zwischen den bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld der *Werrastraße* und der Erweiterung der gewerblichen Baufläche ein hinreichender Abstand besteht, um Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke durch Gewerbeimmissionen (insb. Schall) vorzubeugen. Die Überplanung einer Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans Nr. 89 im Süden des Teilgeltungsbereichs A ermöglicht es, die dort bestehenden Baugrenzen aufzugreifen und nach Norden fortzuführen. Auch die Festsetzungen zur gebietsumlaufenden Eingrünung werden übernommen.

#### Planerfordernis

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegt – einschließlich des Betriebsleiterwohnhauses – im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Teilfläche im Süden ist durch den Bebauungsplan Nr. 89 gesichert. Hier ist bereits ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Teilüberplanung und -aufhebung des bestehenden Plans erfolgt zur Angleichung der Festsetzungen und um einen abgestimmten Übergang zwischen den Plänen herzustellen. Da die nördlichen Teilbereiche im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind, wird für dieses Areal die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.

## 2 Planungsgrundlagen

### Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 „*Graftlage-Ost*“ im Parallelverfahren mit der 80. Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 28.05.2018 beschlossen. Mit Beschluss vom 09.09.2019 wurde der ursprünglich beschlossene Geltungsbereich nach Süden erweitert und ein zweiter Teilgeltungsbereich (Ausgleichsfläche) in den Plan aufgenommen.

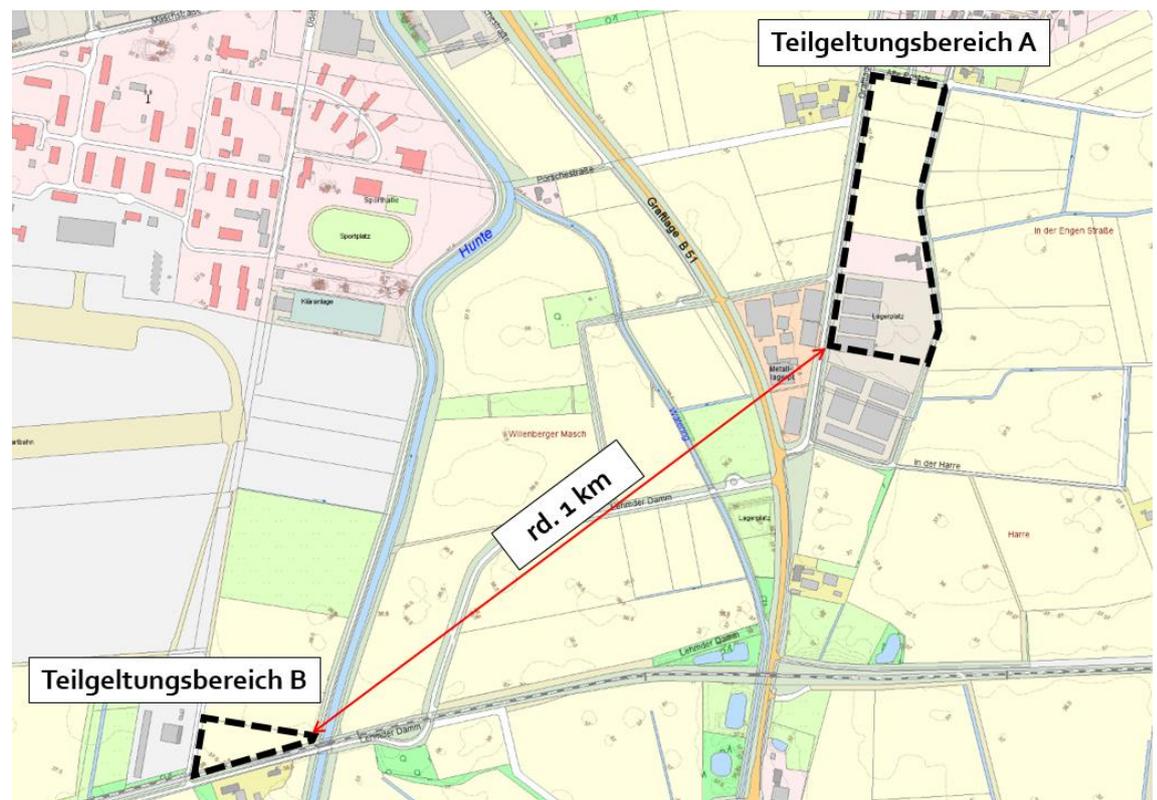
### Lage und Größe

Das Plangebiet umfasst zwei Teilgeltungsbereiche, wobei der Teilgeltungsbereich A den eigentlichen Planungsraum darstellt. Im Teilgeltungsbereich B, der etwa einen Kilometer westlich gelegen ist, soll die Eingriffskompensation vorgenommen werden.

Das Plangebiet – Teilgeltungsbereich A liegt im Süden des Diepholzer Stadtgebiets, östlich der *Graftlage*. Im Norden reicht es bis an die Wohnbebauung der *Alten Poststraße* heran, im Süden begrenzt der bestehende Gewerbebetrieb das Areal, wobei Teilflächen von diesem auch innerhalb des Geltungsbereichs liegen. Die östliche Gebietsgrenze stellt ein derzeit unbefestigter, landwirtschaftlicher Weg dar. Der so begrenzte Planungsraum umfasst eine Fläche von rund 52.740 m<sup>2</sup>.

Der Teilgeltungsbereich B liegt ebenfalls im südlichen Stadtgebiet, unmittelbar östlich des Towers des Fliegerhorsts der Stadt Diepholz am *Lehmdor Damm*. Diese Fläche umfasst eine Größe von rund 8.790 m<sup>2</sup>.

Abb. 1 Lage der Teilgeltungsbereiche zueinander

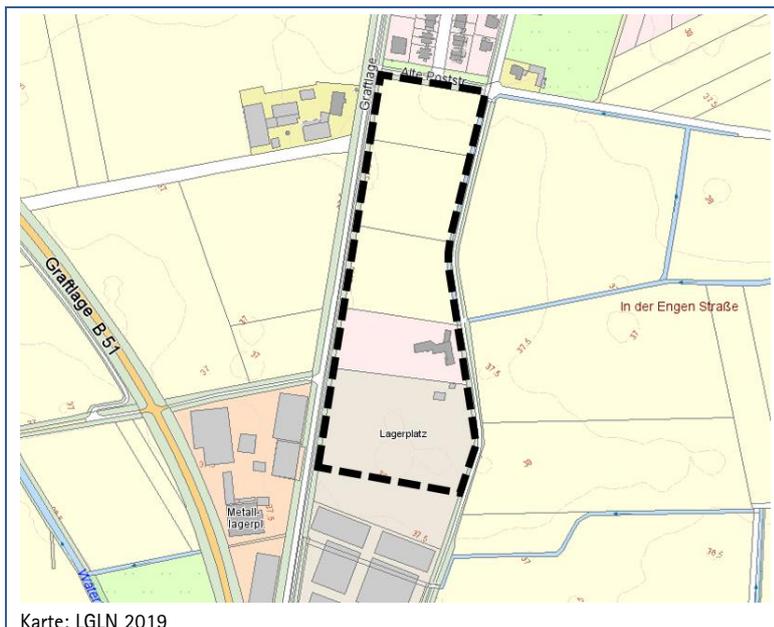


### Geltungsbereich

Der Teilgeltungsbereich A wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der südliche Parzellengrenze des Flurstücks 64 (*Alte Poststraße*);
- Im Osten entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 100/1 und 101;
- Im Süden etwa 105 m südlich der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 67 (ehemals nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 105 / Verlauf einer Nutzungsgrenze im B-Plan Nr. 89);
- Im Westen entlang der östlichen Parzellengrenze der Straße *Graftlage* – Flurstück Nr. 63/1.

Abb. 2 Abgrenzung des Plangebiets – Teilgeltungsbereich A



Karte: LGLN 2019

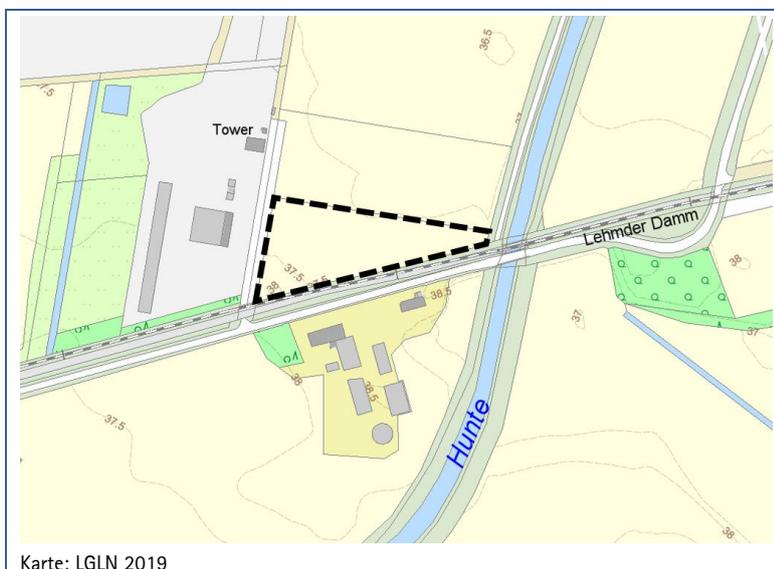
Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Diepholz, Flur 117 umfasst: 65, 66/2, 66/1, 67, 68 (tlw.).

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

Der Teilgeltungsbereich B begrenzt sich wie folgt:

- Im Norden an der südliche Parzellengrenze des Flurstücks 7;
- Im Osten entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10;
- Im Süden an der nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 5
- Im Westen entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 3.

Abb. 3 Abgrenzung des Plangebiets – Teilgeltungsbereich B



Karte: LGLN 2019

Im Einzelnen ist folgendes Flurstück der Gemarkung Diepholz, Flur 117 umfasst: 6.

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)**<sup>1</sup> 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

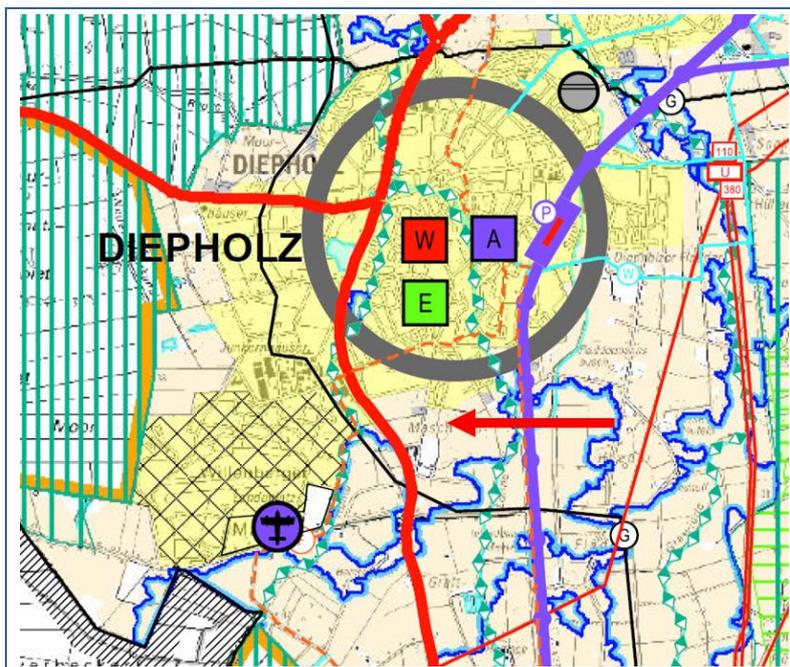
<sup>1</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 1: Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5

insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen“. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte Planziel ist, Erweiterungsflächen für einen langjährig bestehenden Gewerbebetrieb zu schaffen. Der Betrieb wies in den vergangenen Jahren stetiges Wachstum auf. Die Planung leistet so einen Beitrag zur Umsetzung der benannten Ziele der Landesraumordnung.

#### Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz**<sup>2</sup> weist die Stadt Diepholz als Mittelzentrum aus. Sie ist Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Allgemein „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen 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. 4 Auszug aus dem RROP Landkreis Diepholz (2016)



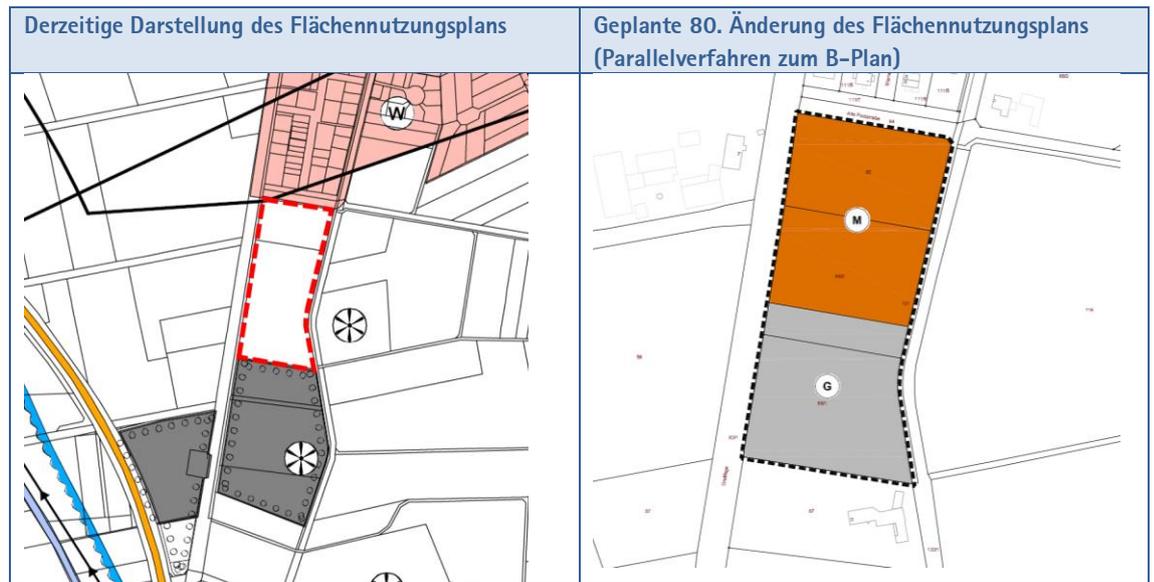
Es werden keine spezifischen, räumlichen Aussagen zum Plangebiet getroffen. Die Fläche liegt außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Wie der Großteil der unbebauten Flächen außerhalb dieser Abgrenzung ist auch das Plangebiet als Vorranggebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertrags erfasst.

Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht grundsätzlich entgegen. Die Ausweisung von Gewerbegebieten schafft Impulse für ein weiteres wirtschaftliches Wachstum und damit auch für neue Arbeitsstätten. Die Lage des Plangebiets außerhalb des dargestellten, zentralen Siedlungsgebiets erfolgt, da es sich um die Erweiterung eines Bestandsbetriebs handelt, der hier seit vielen Jahren ansässig ist und ein stetiges Wachstum aufweist. Eine Verlagerung des Eingriffs an eine andere Stelle, z. B. eine Angliederung an bestehende oder in Entwicklung befindliche Bauflächen, ist daher im Planfall nicht möglich. Die besonders betroffenen Belange der Landwirtschaft finden in der Abwägung Berücksichtigung (siehe Kapitel 3.8). Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

#### Stadt (FNP)

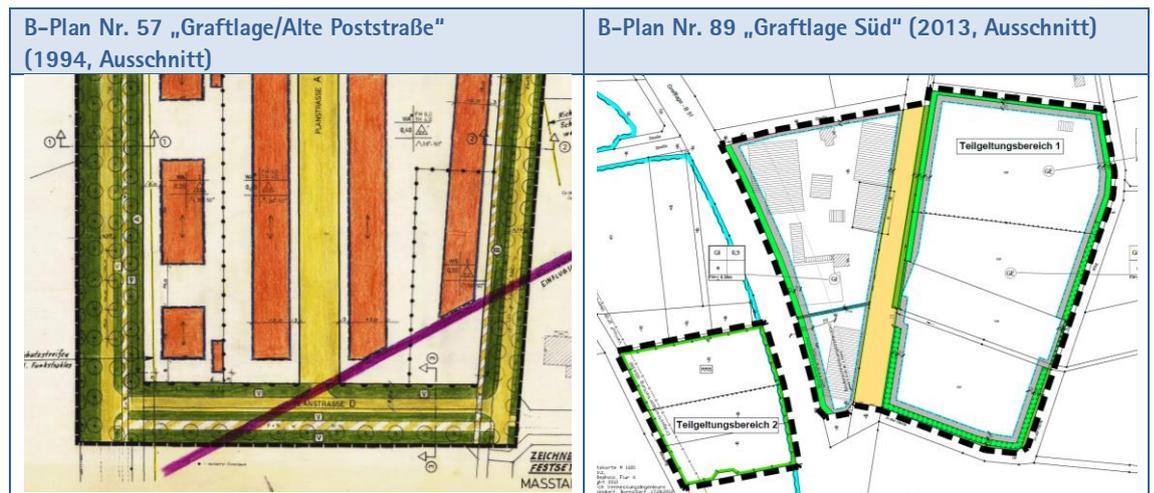
Der Bebauungsplan Nr. 101 „Graftlage-Ost“ wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB mit der 80. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet zu überwiegenden Teilen landwirtschaftliche Flächen dar. Lediglich der Bereich des heutigen Betriebsleiterwohnhauses ist schon jetzt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderung ist erforderlich, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

Abb. 5 Darstellungen des Flächennutzungsplans


 Gültiges  
Baurecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets besteht derzeit kein Bebauungsplan.

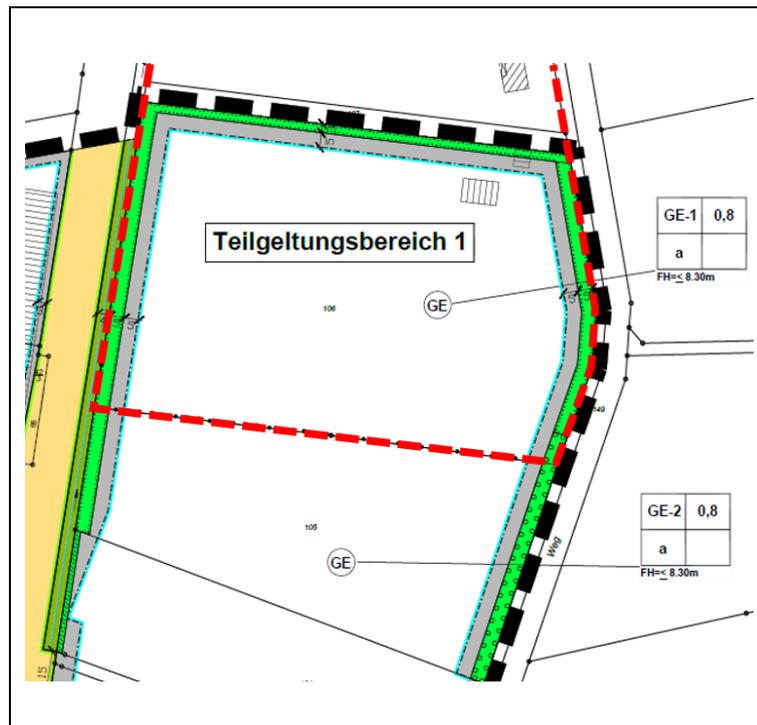
Abb. 6 Angrenzende Bebauungspläne



Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 57 „Graftlage / Alte Poststraße“ an das Plangebiet an. In dem Plan werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Entsprechend haben sich entlang der *Graftlage*, der *Werrastraße* und der *Alten Poststraße* Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern entwickelt. Der Plan erfasst auch die Straßenparzelle der *Alten Poststraße*, für die kleinteilige Festsetzungen zur Lage der Verkehrsfläche sowie straßenbegleitenden Grünflächen getroffen werden.

Im Süden liegt der Bebauungsplan Nr. 89 „Graftlage Süd“ (2013), mit dem Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt werden. Der Plan sichert den hier gelegenen Gewerbebetrieb, der Betriebsflächen östlich und westlich der *Graftlage* aufweist. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 ist die Erweiterung dieser gewerblichen Bauflächen in Richtung Norden. Hierzu wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 89 überplant.

Abb. 7 Überplante Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 89



In diesem Bereich ist eine gewerbliche Baufläche (GE) festgesetzt, auf der bislang nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht erheblich stören. In den übrigen Gewerbegebieten des Bebauungsplans bestehen diese Einschränkungen nicht.

Die Überplanung wird vorgesehen, um die zukünftig aufgrund der Aufgabe des Betriebsleiterwohnhauses hier nicht mehr notwendigen Einschränkungen bezüglich des zulässigen Störgrads aufzuheben und um den neuen Bebauungsplan bestmöglich an den bestehenden Plan anzufügen.

Der Plan setzt weiterhin eine gebietsumlaufende Eingrünung für die Flächen östlich der *Graftlage* sowie entlang der *Bundesstraße 51* fest. Zudem werden Regenrückhalteflächen westlich der *B 51* sowie die *Graftlage* als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 werden die auf der überplanten, nördlichen Teilfläche bestehenden Festsetzungen in ihren Grundzügen übernommen, jedoch entsprechend der veränderten Gegebenheiten angepasst und aktualisiert (Teilaufhebung).

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Das Plangebiet liegt im südlichen Diepholzer Stadtgebiet, die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Teilgeltungsbereichs A reicht bis an den heutigen Siedlungsrand heran. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird aktuell als Ackerfläche bewirtschaftet. Im Süden besteht auf einem großzügigen Gartengrundstück ein Wohngebäude. Westlich wird das Areal von der *Graftlage* begrenzt, die als Zufahrt zur westlich gelegenen Bundesstraße 51 dient und sowohl vom gewerblichen Verkehr als auch den Anwohnern der umliegenden Wohngebiete genutzt wird.

Im Süden grenzen gewerbliche Bauflächen an das Areal an. Die umlaufend eingegrüneten Flächen sind weitgehend mit Hallen bebaut und überwiegend versiegelt. Die Gewerbenutzung ist auf zwei Standorte östlich und westlich der *Graftlage* aufgeteilt. Das Unternehmen ist in der Metallverwertung und -wiederaufarbeitung tätig.

Die östlich und westlich gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich, überwiegend als Ackerflächen, genutzt. Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend liegt ein Gärtnereibetrieb. In etwa 650 m westlicher Richtung beginnt das Gelände des Diepholzer Fliegerhorsts. Ansonsten finden sich innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen kaum Einzelgebäude oder andere bauliche Strukturen.

Im Norden begrenzt die *Alte Poststraße* das Plangebiet, von der das Wohngebiet um die *Werrastraße* erschlossen wird. Die Bebauung ist von Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Nordwestlich liegt das derzeit in Entstehung befindliche Wohngebiet Willenberger Masch.

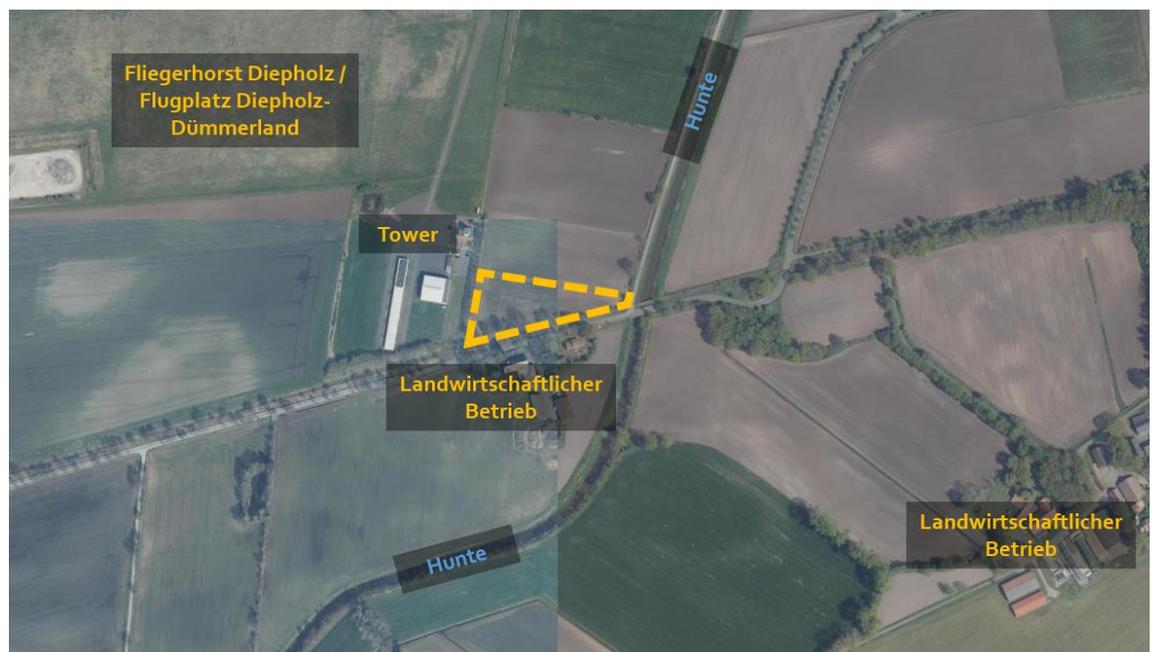
Abb. 8 Nutzungen im Umfeld des Plangebiets – Teilgeltungsbereich A



Luftbild LGLN 2018

Der Teilgeltungsbereich B, in dem die Eingriffskompensation umgesetzt werden soll, ist derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung als Acker (Mais). Die Fläche grenzt unmittelbar an das Gelände des Fliegerhorsts Diepholz / Flugplatz Diepholz-Dümmerland an. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Tower der Anlage. Zusätzlich zum *Lehmdor Damm* verläuft auch die Bahnanbindung des Fliegerhorstes direkt südlich des Gebiets. Östlich liegt die Hunte. Das weitere Umfeld ist bis auf zwei landwirtschaftliche Einzellagen ausschließlich in landwirtschaftlicher Nutzung.

Abb. 9 Nutzungen im Umfeld des Teilgeltungsbereichs B



Luftbild LGLN 2018

### Planung

Im Teilgeltungsbereich A ist vorgesehen, den Standort eines langjährig an der *Graftlage* ansässigen Gewerbebetriebs in Richtung Norden zu erweitern. Dazu sollen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden. Es sollen Gewerbegebiete (GE), aber auch Mischgebiete (MI) festgesetzt werden.

Im Süden werden Teile des bestehenden Bebauungsplans Nr. 89 überplant, um einen direkten Übergang zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und der vorgesehenen Erweiterung zu ermöglichen. Ein in diesem Bereich bestehendes Betriebsleiterwohnhaus wird aufgegeben und somit überplant. Um weiterhin Wohnnutzungen in der Nähe des Betriebsgeländes vorhalten zu können, ist vorgesehen, im Norden des Plangebiets Bauflächen als Mischgebiete (MI) auszuweisen. Auf diese Weise soll ein gestaffelter Übergang zwischen rein gewerblichen, i. d. R. emissionsintensiven Nutzungen, gemischten Bauflächen mit einem geringeren Emissionsverhalten sowie den nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (WA) geschaffen werden. Weiterhin werden Grünfestsetzungen zur Herstellung eines Regenrückhaltebereichs sowie für eine gebietsumlaufende Eingrünung zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild getroffen. Bei allen Planungen sind die Belange der militärischen Anlagen des Fliegerhorstes zu berücksichtigen, da sich das Areal im Bauschutzbereich des Fliegerhorsts Diepholz befindet. Der Teilgeltungsbereich B dient als Ausgleichsfläche. Hier soll mesophiles Grünland entwickelt werden. Bislang wird das Areal als Maisacker genutzt.

### 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	Belange nicht berührt
§ 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	Belange nicht berührt
§ 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	Belange nicht berührt

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

### Schallschutz – Gewerbelärm

Bei der Festsetzung von Gewerbegebieten können insbesondere aufgrund der hier zulässigen, typischen 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.

Es ist sicherzustellen, dass sowohl an den bestehenden umliegenden Nutzungen (allgemeines Wohngebiet im Norden, Gärtnerei im Nordwesten) als auch auf den neu geplanten Bauflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auftreten. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung von einem Fachbüro erstellt<sup>3</sup>.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräusche im Rahmen der städtebaulichen Planung erfolgt gemäß den Vorgaben der DIN 18005, Immissionsrichtwerte sind in der TA Lärm festgelegt. Zur

3 T&H Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Graftlage-Ost“ der Stadt Diepholz, Bremen, 12.07.2019

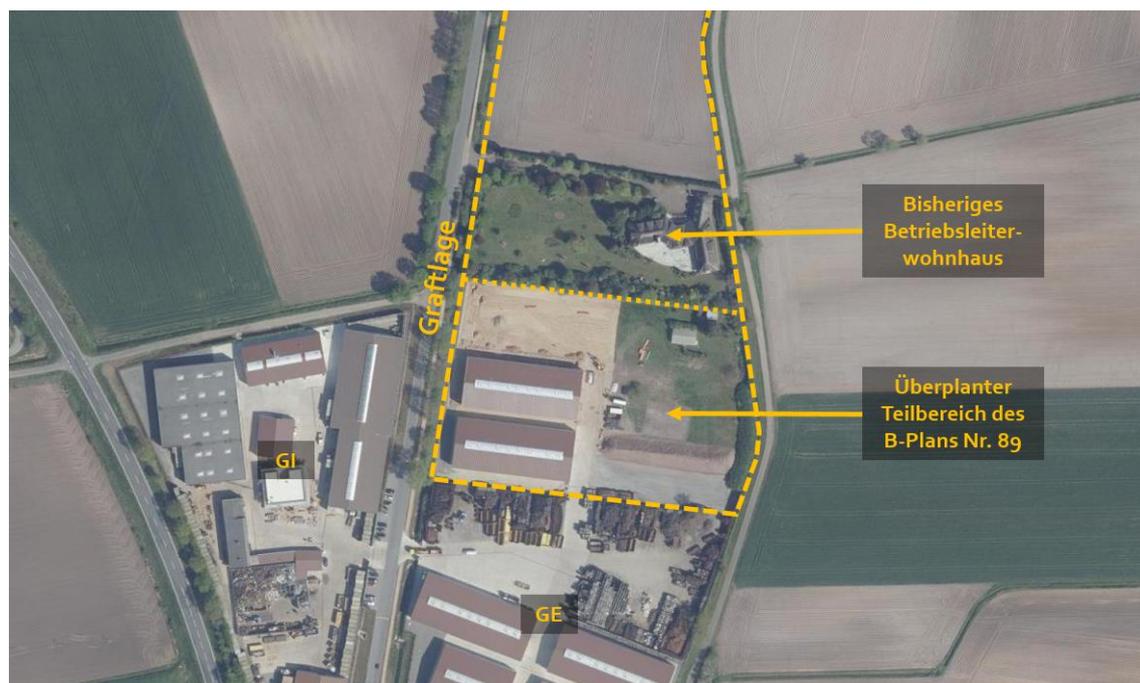
Beurteilung der örtlichen Situation wurden zunächst die relevanten Immissionsorte im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung bestimmt. Es handelt sich dabei um alle umliegenden Nutzungen, die jeweils von einem Immissionsort repräsentiert werden. Den Immissionsorten werden dann entsprechend der jeweiligen Nutzungsart Immissionsrichtwerte zugeordnet. Wohngebieten kommt dabei beispielsweise ein höherer Schutz zu, als gemischten oder gewerblichen Bauflächen.

Eine Prüfung auf mögliche Lärmvorbelastungen ergab, dass die einzigen relevanten Geräuschemissionen vom bestehenden Gewerbebetrieb ausgehen. Dieser wird in der Lärmkontingentierung des bestehenden B-Plans Nr. 89 sowie auf den überplanten Teilflächen des neu aufgestellten B-Plans Nr. 101 berücksichtigt. Von dem nordwestlich des Plangebiets gelegenen Gartenbaubetrieb gehen keine relevanten Vorbelastungen aus.

Um die Einhaltung aller Immissionsrichtwerte sicherzustellen, soll eine Emissionskontingentierung vorgenommen werden. Bei einer vollständig uneingeschränkten Nutzung im gesamten Plangebiet würden erhebliche Beeinträchtigungen an einzelnen Immissionsorten auftreten.

Im Süden des Plangebiets wird eine Teilfläche überplant, die bereits heute im Bebauungsplan Nr. 89 als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 des Plans dürfen auf dieser Fläche derzeit „die möglichen Emissionen durch Lärm, Stäube und Gerüche das Wohnen nicht wesentlich stören“. Der zulässige Störgrad in diesem Teilbereich entspricht damit aktuell dem eines Mischgebiets, was eine Einschränkung für die gewerbliche Nutzbarkeit darstellt.

Abb. 11 Überplanter Teilbereich des B-Plans Nr. 89 und Lage des alten Betriebsleiterwohnhauses



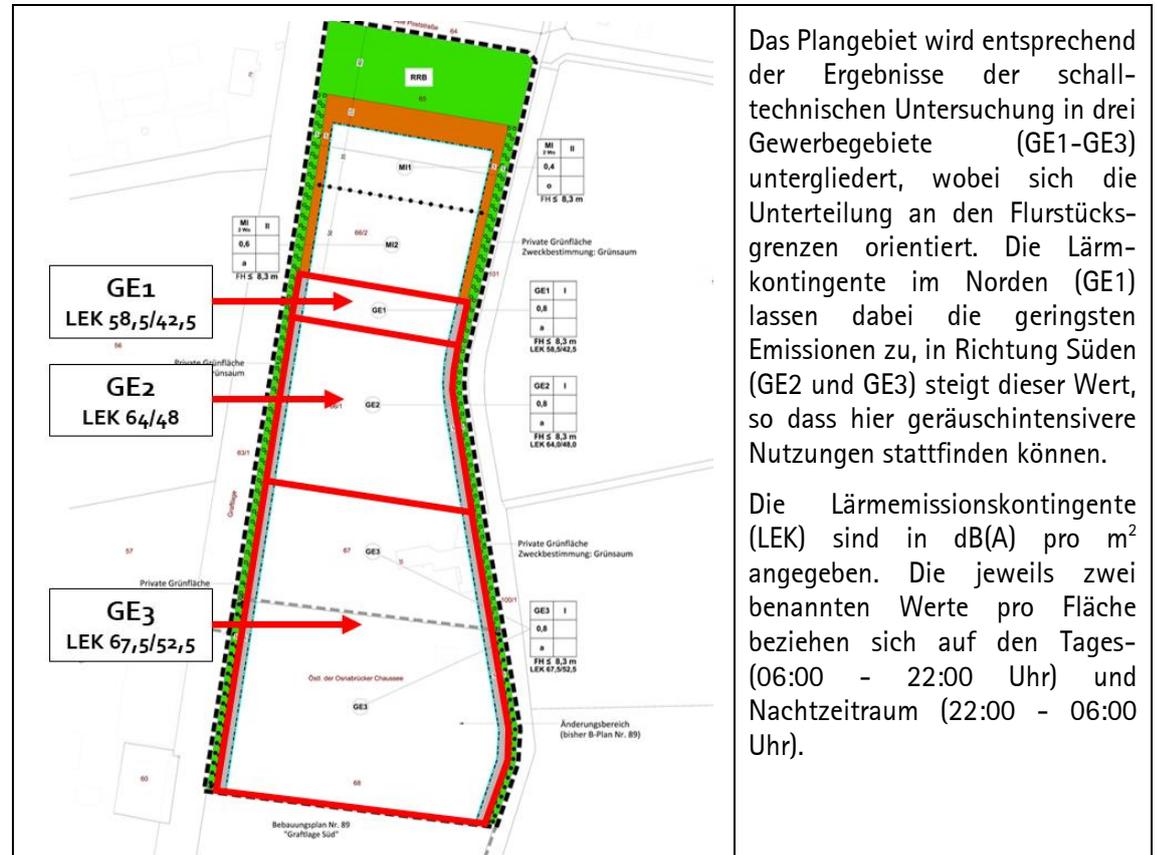
Luftbild: LGLN 2019

Die Festsetzung wurde getroffen, um die Anforderungen des Schallimmissionsschutzes am Betriebsleiterwohnhaus einzuhalten, das nördlich der betroffenen Teilfläche liegt. Das Grundstück des Betriebsleiterwohnhauses ist bislang nicht innerhalb eines Bebauungsplans gelegen. Im Flächennutzungsplan der Stadt wird dieser Bereich jedoch schon heute (auch vor der im Parallelverfahren durchgeführten 80. Änderung) als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 ist eine Überplanung als Gewerbegebiet vorgesehen, die in Abstimmung mit dem ansässigen Betrieb erfolgt. Die Wohnnutzung soll an dieser Stelle aufgegeben und dafür im Norden, innerhalb der zukünftig als Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereiche, Ersatz geschaffen werden. Dies stellt dann keine betriebszugehörige Sonderwohnform, sondern eine reguläre Nutzung innerhalb eines Mischgebiets dar. Der bisher limitierende Immissionsort entfällt. Für die überplante Fläche des B-Plans Nr. 89 besteht aus diesem Grund zukünftig keine Notwendigkeit mehr, den zulässigen Störgrad an dieser Stelle in besonderem Maße

einzuschränken. Der Bereich wird in der Ausweisung der Lärmemissionskontingente für alle gewerblichen Bauflächen des B-Plans Nr. 101 berücksichtigt.

Abb. 12 Unterteilung der unterschiedlichen Lärmemissionskontingente im Bebauungsplan



Die schalltechnische Untersuchung ordnet die festgesetzten Emissionskontingente als gewerbegebietstypisch ein<sup>4</sup>. Auf die Vergabe von richtungsbezogenen Zusatzkontingenten wird verzichtet, da für Teilbereiche sonst tendenziell eher industriegebietstypische Emissionskontingente entstehen würden, was rechtlich unzulässig wäre.

Einzig im GE1 sind im Gegensatz zu uneingeschränkten Gewerbegebieten leicht erhöhte Maßnahmen des Schallimmissionsschutzes zu berücksichtigen. Dies begründet sich durch die direkt an die geplante Mischgebietsfläche angrenzende Lage. Da in Mischgebieten auch Wohnnutzungen entstehen können, weisen diese einen erhöhten Schutzanspruch auf, was in Form geringerer Lärmemissionskontingente berücksichtigt wird.

Die festgesetzten Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb der gewerblichen Bauflächen und weisen keine Binnenwirksamkeit auf. Dies ist auch in die textlichen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz aufgenommen. Die Stadt erachtet diese Regelung als zielführend, um eine möglichst gute, gewerbliche Nutzbarkeit der Flächen sicherzustellen. Da Betriebsleiterwohnungen innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen sind, sind diesbezügliche Konflikte ausgeschlossen. Darüber hinaus sind auch Büroräume als mögliche schutzbedürftige Nutzung anzusehen. Die TA Lärm gibt für Büros in Gewerbegebieten einen Immissionsrichtwert von 65 dB(A) an. Da in Büros in aller Regel nachts nicht geschlafen wird, benennt die schalltechnische Untersuchung es als aus sachverständiger Sicht möglich, nachts ebenfalls diesen Richtwert anzusetzen. Die Stadt folgt dieser Argumentation. Ggf. sind Schutzansprüche von Büros in den dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

4 Aufgrund unterschiedlicher Bewertungs- und Berechnungskriterien ist eine eindeutige Einordnung anhand eines bestimmten dB-Grenzwerts nicht möglich. In der schalltechnischen Untersuchung werden die unterschiedlichen Modelle erläutert. Gewerbegebietstypische Nutzungen sind mit den festgesetzten Emissionskontingenten möglich. Auch ggf. punktuelle „Einschränkungen“ durch niedrigere Kontingente bedeuten nicht den Ausschluss gebietstypischer Betriebe, sondern weisen nur darauf hin, dass ggf. besondere Schallschutzanforderungen zu beachten sind.

Überprüfung  
Bestandsbetrieb/  
geplante  
Erweiterung

Aufgestellt wird ein sog. Angebotsbebauungsplan, der also allgemeine Vorgaben hinsichtlich der zukünftig zulässigen Nutzungen trifft. Konkrete Vorhaben werden mit der Planung nicht vorbereitet. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz in Form von Lärmemissionskontingenten wurde für alle Teilbereiche des Plangebiets bestimmt, in welchem Umfang gewerbliche Nutzungen Schall emittieren dürfen, um erhebliche Beeinträchtigungen an den umliegenden Bestandsnutzungen auszuschließen. Die Festsetzungen gelten betriebs- und betreiberunabhängig.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist vorgesehen, dass das Plangebiet vollständig als Erweiterungsfläche des südlich angrenzenden Betriebs in Anspruch genommen wird. Um sicherzustellen, dass diese konkrete Nutzung den Anforderungen der Emissionskontingentierung genügen kann, wurde dieser Betrieb detailliert mit den bestehenden Nutzungen und Betriebsabläufen sowie der vorgesehenen Erweiterung überprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bestand und die geplante Erweiterung des Unternehmens sowohl nach den Maßgaben der Bebauungspläne Nr. 89 (Bestandsplan) und Nr. 101 als auch den Maßgaben der TA Lärm aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist.

Schallschutz –  
Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung weist nach, dass aufgrund von Verkehrslärmimmissionen von der *Graftlage* keine Festsetzungen zum Schallschutz im Plangebiet erforderlich werden. Alle Orientierungswerte können in den Tages- und Nachtzeiten eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung prüfte auch, ob der im Falle einer vollständigen Nutzung des Plangebiets zu erwartende An- und Abfahrtsverkehr immissionschutzrechtlich erhebliche Lärmbelastungen (Verkehrslärm) entlang der umliegenden Straßen auslösen kann. Diese **Verkehrslärmfernwirkung** kann dabei auch Bereiche betreffen, die in einiger Entfernung zum Plangebiet selbst liegen. Bei der Beurteilung der Fernwirkungen orientiert sich die Untersuchung an den Kriterien der wesentlichen Änderungen durch einen erheblichen baulichen Eingriff entsprechend der 16. BImSchV. Demnach ist eine Änderung der Verkehrslärmverhältnisse wesentlich, wenn in Folge der Planung

- der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöht wird,
- der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird
- oder Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht werden.

Die Beurteilung erfolgte anhand von Daten einer Verkehrsuntersuchung<sup>5</sup>, die für den Planfall angefertigt wurde und damit für den Prognoseplanfall (anzunehmende verkehrliche Situation bei vollständiger Entwicklung des Plangebiets) geeignete Eingangsdaten zur Verfügung stellte (vgl. Kapitel 3.9).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an den geprüften Immissionsorten im Umfeld (an der *Graftlage* sowie an der *B 51*) keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt und die Beurteilungspegel unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen bzw. diese nicht überschreiten. Damit werden entsprechend der sachverständigen Einschätzung keine Maßnahmen erforderlich. Die Stadt Diepholz teilt diese Einschätzung. Die in der schalltechnischen Untersuchung benannten Erhöhungen an den umliegenden Immissionsorten liegen in der Spanne zwischen 0,0-0,6 dB. Es handelt sich damit um sehr geringe, subjektiv kaum wahrnehmbare Veränderungen. Einzig an einem Immissionsort wird der benannte, obere Grenzwert von 60dB(A) in der Nacht erreicht, aber nicht überschritten. Schon im Prognose Nullfall, also bei Verzicht auf die Planung, wird der ermittelte Wert für diesen Immissionsort jedoch mit 59,8 dB(A) angegeben. Von der Planung gehen damit keine solchen Veränderungen aus, die als erheblich zu bewerten sind. Die geringfügigen Veränderungen am umliegenden Straßensystem sind in Folge jeder Planung zu erwarten und können sich regelmäßig auch aufgrund von Faktoren verändern, die nicht von der Stadt Diepholz beeinflusst werden können (z. B. allgemeine Zunahme des Verkehrs, größere Plangebiete in Nachbarkommunen). Die errechneten Werte stellen zudem auf den theoretischen

5 Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrliche Stellungnahme Erweiterung des Gewerbegebiets Graftlage Ost (B-Plan 101) in der Stadt Diepholz, Hannover, Juni 2019

worst-case bei einer maximalen Nutzung der Fläche durch mehrere Betriebe ab. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist jedoch eine ausschließliche Nutzung durch den heutigen Bestandsbetrieb anzunehmen, so dass die tatsächlich eintretenden Entwicklungen noch geringfügiger ausfallen dürften. In jedem Fall ist jedoch sichergestellt, dass die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auslöst bzw. ermöglicht.

Die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Plangebiet sichergestellt werden. Auch für die umliegenden Nutzungen und Bewohner sind keine erheblichen neuen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

Der Bebauungsplan Nr. 101 dient vornehmlich der Ausweisung gewerblicher Bauflächen. Für einen bestehenden Gewerbebetrieb sollen Erweiterungsflächen geschaffen werden und hierzu neue Bauflächen planungsrechtlich gesichert werden. Überplant wird dabei ein bestehendes, bislang im planungsrechtlichen Außenraum gelegenes Betriebsleiterwohnhaus.

Wohnnutzungen in der Nähe oder sogar innerhalb von Gewerbegebieten unterliegen besonderen Anforderungen in Hinblick auf den Immissionsschutz. Zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse ist die Einhaltung bestimmter Richtwerte – ggf. mit Hilfe aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen – sicherzustellen. Dies gilt auch für Wohnungen mit einem unmittelbaren Betriebsbezug, z. B. Betriebsleiterwohnen, für die im Regelfall ebenfalls die Richtwerte in Hinblick auf den Schallimmissionsschutz einhalten müssen. Als vorbeugende Schutzmaßnahme wird die Ausweisung größerer Wohnbauflächen in direkter Nachbarschaft zu Gewerbegebieten daher häufig vermieden. Es ist der Stadt allerdings bekannt, dass seitens des Betriebs das Interesse besteht, mehrere dauerhafte Wohngebäude für betriebszugehörige Personen zu errichten.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan nicht nur ein Gewerbegebiet (GE), sondern eine Teilfläche auch als Mischgebiet (MI) festgesetzt. In Mischgebieten (MI) sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. Sie dürfen allerdings nicht die einzige bzw. überwiegende Nutzung sein, da diese Gebiete nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe dienen sollen. Innerhalb von Gewerbegebieten (GE) sind Wohnnutzungen nicht zulässig. Hier können nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichtspersonen oder Betriebsleiter zulässig sein. Ein betriebliches Erfordernis muss dabei dauerhaft gegeben sein und ist im Rahmen von Genehmigungsverfahren zu überprüfen.

Zur Minderung immissionsschutzrechtlicher Konflikte ist es städtebauliches Ziel der Stadt, alle Formen von Wohnnutzungen – gleich, ob diese in einem direkten betrieblichen Zusammenhang stehen oder nicht – im Norden des Plangebiets anzuordnen. Hierdurch wird eine Gliederung des Gebiets erreicht, die die nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete schützt und eine für (anteilige) Wohnnutzung geeignete Übergangszone schafft (siehe Belange der allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse). Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnformen innerhalb des Gewerbegebiets werden daher ausgeschlossen.

Es ist so sichergestellt, dass für die gewerblichen Bauflächen möglichst geringe Beeinträchtigungen auftreten, da für diese keine besonderen Festsetzungen in Hinblick auf den Schallimmissionsschutz zu treffen sind. In der Mischgebietsfläche ist die Umsetzung von Wohngebäuden zulässig; gleichzeitig ist mit der Mischgebietsausweisung aber auch gesichert, dass hier keine reine Wohnsiedlung entsteht, sondern auch anteilig das Wohnen nicht erheblich störende Gewerbenutzungen entstehen. In einem begrenzten Umfang können damit die erforderlichen Wohnnutzungen realisiert werden, ohne dass auf die Ausnahmeregelungen der Gewerbegebiete zurückgegriffen werden muss. Aus Sicht der Stadt stellt dies eine geeignete Möglichkeit dar, den Anforderungen von Wohnbedürfnissen und den zu berücksichtigenden Immissionsschutzanforderungen gerecht zu werden.

Die Belange der Wohnbedürfnisse, insbesondere des betriebsbezogenen bzw. betriebsnahen Wohnens sind damit ausreichend berücksichtigt.

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

Die in Mischgebieten allgemein zulässigen (§ 6 (2) Nr. 5 BauNVO) und in Gewerbegebieten nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden im Plangebiet nicht zugelassen. Sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtgebiets und in einiger Entfernung zu zentralen Lagen. Es handelt sich um eine Ortsrandlage, die zwar im Norden an die bestehenden Siedlungsstrukturen angrenzt, dennoch nur wenig Bezug zum zentralen Siedlungsgebiet aufweist. Anlagen der benannten Zwecke sind im Regelfall auf eine dichte Verknüpfung mit umliegenden Strukturen angewiesen. Sie dienen der Versorgung eines räumlich in engem Bezug stehenden Umfeldes, das an diesem Standort nicht gegeben ist. Es stehen ausreichende, alternative Flächen für entsprechende Nutzungen zur Verfügung.

Zudem zielt die Planung darauf ab, gewerbliche Erweiterungsflächen für einen bestehenden und stetig wachsenden Betrieb zu schaffen, der im Süden an das Plangebiet angrenzt. Die Zulässigkeit anderer Nutzungen ist daher im Planfall weder erforderlich, noch beabsichtigt.

In Folge der Planung selbst werden keine neuen sozialen oder kulturellen Bedürfnisse ausgelöst, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

### 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. Im Norden liegen Wohnbauflächen, im Süden grenzt ein Gewerbebetrieb an, der durch den Bebauungsplan Nr. 89 planungsrechtlich gesichert ist und mit der Aufstellung des Bebauungsplans teilweise überplant wird.

Die Planung soll die Erweiterung des gewerblichen Betriebs ermöglichen, gleichzeitig aber auch sicherstellen, dass ein vor allem aus Sicht des Immissionsschutzes verträglicher Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung gewahrt bleibt.

Bei gewerblichen Neuansiedlungen ist die Stadt Diepholz darum bemüht, diese innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete unterzubringen, um potentiell störende Nutzungen an hierfür geeigneten Orten zu konzentrieren, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft wie auch von Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und bestenfalls Synergieeffekte zwischen den Nutzungen herzustellen. Bei Bestandsbetrieben in Einzellagen ist dies jedoch nicht immer möglich. Besteht hier Erweiterungsbedarf, ist in der Regel erforderlich, diesem im Umfeld der bereits in Nutzung befindlichen Gewerbefläche zu begegnen, da vollständige Betriebsverlagerungen oder die Aufteilung auf mehrere Standorte selten zielführend und wirtschaftlich darstellbar sind. Dies trifft auch im Planfall zu.

Die Stadt strebt daher die Ausweisung gewerblicher Bauflächen an, die im Süden – angrenzend an den Bestandsbetrieb – als Gewerbegebiete festgesetzt werden sollen. Weiter nördlich, in größerer Annäherung an die Bestandsnutzungen, sollen Mischgebiete festgesetzt werden, in denen anteilig auch Wohnnutzungen zulässig sind. Hierdurch wird ein verträglicher Übergang zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen geschaffen.

Im Norden des Geltungsbereichs werden Flächen für die Regenrückhaltung angeordnet. Nach aktuellem Planungsstand ist vorgesehen, in der hierfür festgesetzten 40 m tiefen privaten Grünfläche ein Regenrückhaltebecken anzulegen, das in Richtung Norden zusätzlich durch einen Erdwall abgeschirmt wird. Umlaufend soll eine begrünte Zaunanlage errichtet werden (siehe Kapitel 3.12). Die Lage am nördlichen Plangebietsrand, die geplante Verwallung und die Eingrünung schaffen einen möglichst großen räumlichen Abstand sowie eine optisch abschottende Wirkung zwischen den neuen gewerblichen Nutzungen sowie den bestehenden Wohnlagen. Dies trägt zum Schutz der gewachsenen, kleinteiligen Strukturen bei.

Ein bisher nördlich an die bestehende Gewerbefläche angrenzendes Wohngebäude, das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus, soll abgerissen werden und wird daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Fläche wird zukünftig als Gewerbegebiet gesichert. Bislang war das Gebäude dem planerischen Außenbereich zuzuordnen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist dieser Bereich bereits als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die Bauflächen umschließend ist ein fünf Meter breiter Pflanzstreifen vorgesehen, der mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist.

Die Planung ermöglicht die erstmalige bauliche Inanspruchnahme einer Fläche östlich der *Graftlage*, die damit den „Lückenschluss“ zwischen der gewerblichen Bebauung im Süden und den Wohngebieten im Norden darstellt. Mit den getroffenen Festsetzungen werden gliedernde Maßnahmen vorgesehen, die einen Übergang zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen schaffen. Die Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebs, der schon heute auch baulich prägend wirkt. 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)

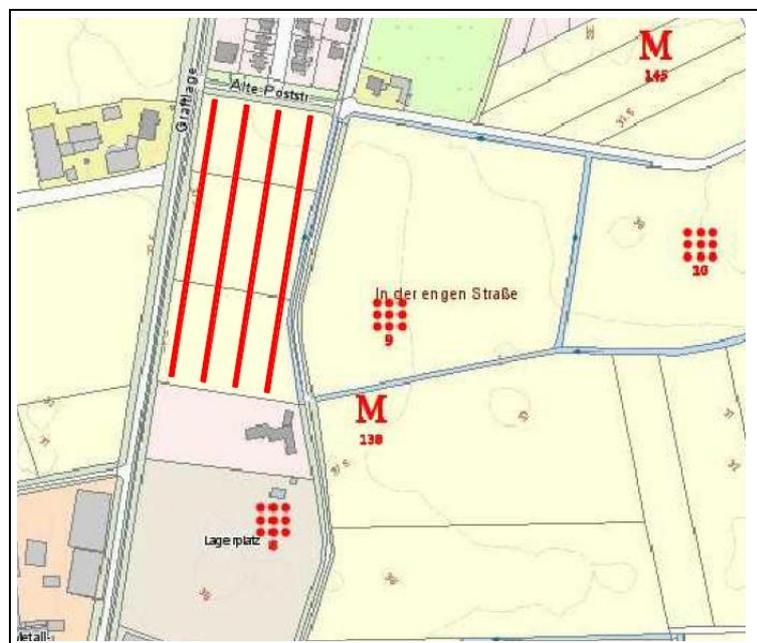
#### Baudenkmal- schutz

Im Umfeld des Plangebiets ist ein Vorhandensein von denkmalgeschützten Gebäuden oder Objekten nicht bekannt.

#### Archäologischer Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 26.03.2018 teilte das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass im Umfeld des Plangebiets zwei Fundstellen bekannt sind, die auf eine Besiedlung während der Jungsteinzeit hinweisen. Auch zeigt die Fundstellendichte zwischen Lohne und *Graftlage* eine deutliche Häufung von Fundplätzen, welche Zeugnis über eine intensive Nutzung des Gebietes in vorgeschichtlicher Zeit ablegen. Somit ist bei den geplanten Erdarbeiten mit weiteren archäologisch relevanten Funden und Befunden zu rechnen.

Abb. 13 Vorgeschlagene Suchschnitte und Fundstellen im Umfeld



Es wurde daher im Interesse der Planungssicherheit empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen ein Suchschnitttraster mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Ausmaß archäologische Bodendenkmale betroffen sind oder Funde auszuschließen.

Der Flächeneigentümer hat aus diesem Grund in Abstimmung mit der Stadt Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege eine Prospektion der Fläche durchführen lassen. Hierbei wurde in insgesamt vier Suchgräben der Oberboden abgetragen, um eventuelle archäologische Befunde im anstehenden Sand nachweisen zu können. Es wurden 17 verdächtige Stellen erfasst und dokumentiert<sup>6</sup>. Die Ergebnisse wurden an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege übermittelt.

Mit Schreiben vom 15.04.2019 teilte das Landesamt mit, dass die archäologischen Untersuchungen einschließlich punktueller Nachbeprobungen am 26.11.2018 abgeschlossen wurden. Die angetroffenen Befundstrukturen setzten sich nicht in den angrenzenden Flächen fort. Mit weiteren Funden sei nicht zu rechnen, weshalb zusätzliche Untersuchungen nach Einschätzung der Behörde nicht erforderlich sind. Das Benehmen gemäß § 20 NDSchG kann somit hergestellt werden.

Eine Überprüfung des heutigen Betriebsleitergrundstücks sowie der überplanten Gewerbegebietsflächen fand nicht statt. Hier bestehen bereits heute bauliche Nutzung bzw. der Bebauungsplan Nr. 89. Funde oder Verdachtsstellen sind hier nicht bekannt, die Belange bereits hinreichend gesichert. Unabhängig der vorsorglichen Untersuchungen sind Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde jeglicher Art (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) weiterhin immer meldepflichtig. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen und ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes sind damit berücksichtigt und werden nicht beeinträchtigt.

#### Ortsbild

In Folge der Planung ist vom Entstehen gewerblicher Baukörper, im Norden auf der Mischgebietsfläche auch von Wohngebäuden auszugehen. Dies entspricht den in der Umgebung bereits bestehenden Bastrukturen.

Im Süden grenzen bereits heute gewerbliche Baukörper an das Plangebiet an bzw. sind zum Teil in diesem aufgenommen (Überplanung einer Teilfläche des B-Plans Nr. 89). Die Festsetzungen zu den zulässigen Dimensionen der Gebäude (Firsthöhe, Gebäudelänge) werden aus dem Bestandsplan übernommen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bleibt auf 8,30 m begrenzt, was einerseits aus Gründen der Flugsicherheit erfolgt (siehe Belange der Verteidigung), sich andererseits aber auch positiv auf das Ortsbild auswirkt. Gewerbliche Bauten werden oft als große, weithin sichtbare Hallen errichtet, die in ihren Dimensionen kleinteilige Wohnbebauung deutlich überragen. Bei einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auch für gewerbliche Bauten auf 8,30 m bleibt hingegen eine nachbarschaftsverträgliche Maßstäblichkeit gewahrt.

Zudem wird eine gebietsumlaufende Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgesehen. Auch diese Festsetzung wird aus dem im Süden bereits bestehenden Plan übernommen und in Richtung Norden fortgeführt. Im Norden bildet der Regenrückhaltebereich einen begrünten Übergang zu den bestehenden Wohnstrukturen aus. Die so entstehende Eingrünung trägt dazu bei, die Wahrnehmbarkeit der baulichen Anlagen noch einmal deutlich zu mindern.

Aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan werden auch die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen übernommen. So werden Fremdwerbeanlagen sowie Werbung mit bewegter oder wechselnder Beleuchtung ausgeschlossen, die regelmäßig geeignet sind, eine störende Wirkung auf die Nachbarschaft, das Orts- und das Landschaftsbild auszuüben. Auch die Höhe der Werbeanlagen wird so begrenzt, dass diese immer unterhalb der gebauten Traufhöhen auszuführen sind, womit weithin sichtbare Anlagen wie z. B. Werbemasten ausgeschlossen sind.

Zwar ist in Folge des Bebauungsplans vom Entstehen neuer gewerblicher Baukörper auszugehen, aufgrund der getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ist jedoch sichergestellt, dass sich diese am Bestand orientieren, keine ortsunüblichen Höhen aufweisen und Minderungsmaßnahmen in Form einer gebietsumlaufenden Eingrünung vorgenommen werden. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden berücksichtigt.

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

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

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts.

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

#### Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Planung erfasst Flächen, für die bereits heute ein Bebauungsplan besteht, ein bebautes Grundstück, das jedoch derzeit dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen ist sowie Ackerflächen, für die mit dem Bebauungsplan erstmal Baurecht geschaffen wird. Es werden dabei aber nur solche Strukturen überplant, die aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung eher geringe naturschutzfachliche Wertigkeiten aufweisen. Das Grundstück des heutigen Betriebsleiterwohnhauses weist zwar großzügige Gartenareale auf, unterliegt jedoch auch regelmäßigen Unterhaltungsarbeiten. Die überplante Ackerfläche, zuletzt als Maisacker genutzt, wird intensiv bewirtschaftet.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden insbesondere die Belange der Flora und Fauna in Folge einer veränderten Beanspruchung von Lebensräumen berührt. Mit den getroffenen Festsetzungen ist von einer weiteren Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen in Richtung Norden mit hohem Versiegelungsgrad (vergleichbar der bestehenden Flächennutzung auf der südlich angrenzenden Teilfläche) auszugehen. Nach Nordosten, im Bereich der Mischgebiete, nimmt die zulässige bauliche Dichte ab. Hier werden neben gewerblichen Baukörpern (MI2) voraussichtlich auch kleinteilige Wohngebäude entstehen (MI1). Dies lässt auch die Neuanlage von Hausgärten erwarten. Zudem wird ein Regenrückhaltebereich angelegt, der neue ökologische Qualitäten entwickeln kann. Die östlichen und westlichen Gebietsränder sind als Strauchhecken herzustellen.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen weitläufige Ackerflächen, die vergleichbare (Nahrungs-) Habitate darstellen und so einen Ausgleich für möglicherweise unmittelbar betroffene Tiere, insbesondere die Avifauna, bieten können.

Die Belange des Artenschutzes stehen der Bauleitplanung nicht entgegen, Verbotstatbestände werden nicht berührt bzw. können mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden. Die derzeitige Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führt nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen auf den südlich gelegenen Flächen sowie die angrenzende *Graftlage* und die westlich gelegene *B51* ist ein Vorkommen von Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischen Störungen nicht anzunehmen.

Die Stadt stellt die verbleibenden, möglichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen hinter dem städtebaulichen Ziel der Ausweisung neuer gewerblicher und gemischter Bauflächen zurück. Es liegen keine Hinweise darüber vor, dass die Planung ein Überformen wertvoller Strukturen ermöglicht. Im Gegensatz zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, können sich zumindest in den Heckenbereichen, den Hausgärten und ggf. auch im Regenrückhaltebereich neue und wertvollere Strukturen entwickeln.

Mit Schreiben vom 14.10.2019 weist der Landkreis Diepholz, Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass die im Umweltbericht benannten Maßnahmen zum Artenschutz zwingend umzusetzen sind. Die §§ 39 (5) Nr. 2 und 44 BNatSchG sind zu beachten.

#### 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.

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass in den bislang unbebauten Bereichen (Ackerfläche, Hausgarten) die obere, humose Bodenschicht ausgetauscht und durch tragfähige Böden ersetzt wird. Da bei der südlich angrenzenden Bebauung keine grundlegenden Probleme (z. B. nicht tragfähige Böden / Statik) bekannt sind, liegen keine Hinweise darauf vor, dass das Plangebiet nicht für eine Bebauung geeignet ist.

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**

Ziel der Planung ist die Schaffung baulicher Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Gewerbebetrieb, angrenzend an das heutige Betriebsgelände. Hierfür ist es erforderlich, Flächen, die bislang dem planerischen Außenbereich zugeordnet waren, erstmals zu überplanen und damit für eine bauliche Nutzung vorzubereiten. Es werden etwa 2,7 ha Acker sowie ein großzügiges Wohngrundstück (ehemaliges Betriebsleiterwohnhaus) überplant.

Die Stadt Diepholz ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Im vorliegenden Planfall stehen jedoch keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung. Da es das Ziel ist, für einen bestehenden und langjährig wachsenden Gewerbebetrieb weitere Bauflächen auszuweisen, ist die räumliche Nähe zum heutigen Betriebsgelände von hoher Wichtigkeit. Die einzige zur Verfügung stehende Fläche mit Umnutzungspotential, das an den Betrieb angrenzende Grundstück des Betriebsleiterwohnhauses, wird in die neuen Bauflächen mit einbezogen. Weitere, schon heute bebaute, aber aus der Nutzung gefallene Flächen bestehen im Umfeld nicht. Die Fläche ist zudem so gewählt, dass eine Arrondierung des Siedlungskörpers stattfindet. Die Stadt gewichtet die Umsetzung des Planziels höher, als die negativen Auswirkungen der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme.

**Schutzgut  
Wasser**

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgte natürliche Versickerung innerhalb der Ackerfläche sowie des Wohngrundstücks kann mit den getroffenen Festsetzungen im Falle einer Bebauung und Nutzung als Gewerbe- oder Mischgebietsfläche voraussichtlich nicht weiter stattfinden. Zum Ausgleich dieses Defizits werden Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgesehen.

Hierzu soll im Norden des Plangebiets ein Regenrückhaltebereich hergestellt werden. Parallel zur Planaufstellung wird hierzu ein detailliertes Oberflächenentwässerungskonzept erstellt (siehe Kapitel 3.12). Es ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser über Regenwasserkanäle zu sammeln und dann gedrosselt in die nächste Vorflut (Grabensystem nordwestlich des Plangebiets, das in die Hunte ableitet) abzugeben.

Im Bebauungsplan wird hierzu eine Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich festgesetzt. Entsprechend den Ergebnissen des Oberflächenentwässerungskonzepts bietet das Areal in den gewählten Maßen ausreichend Fläche, die erforderlichen baulichen Maßnahmen (Regenrückhaltebecken, Anlagen zur Vorbehandlung) baulich umzusetzen.

Die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden im Vorfeld konkreter Maßnahmen rechtzeitig eingeholt. Es kann begründet angenommen werden, dass erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser mit den getroffenen Festsetzungen entgegengewirkt wird.

**Schutzgüter  
Luft und Klima**

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Bedingt 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, auf den Mischgebietsflächen wird dies soweit möglich berücksichtigt (MI1). 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 zur Erweiterung des bestehenden Betriebs auszuweisen.

**Schutzgut  
Landschaftsbild**

Mit dem Bebauungsplan wird der bauliche „Lückenschluss“ zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Norden und dem Gewerbebetrieb im Süden der *Graftlage* ermöglicht. Der Siedlungskörper der Stadt wird damit zukünftig in Richtung Süden verlängert verläuft dann vollständig parallel zur *Graftlage*.

Dabei werden jedoch keine wichtigen Sichtachsen oder besonders erhaltenswerten landschaftlichen Strukturen zerstört. Zwar ragt der Siedlungskörper zukünftig weiter in den Landschaftsraum hinein, so dass sich auch der Übergang in die angrenzende Kulturlandschaft verschiebt, dies kann aber nur von wenigen Standpunkten aus wahrgenommen werden. Mit der Bundesstraße 51, die etwa ab der Höhe der nördlichen Plangebietsgrenze erhöht geführt wird sowie der weiter östlich gelegenen

Bahntrasse bestehen nämlich bereits heute deutlich wahrnehmbare Zäsuren der ansonsten offenen Landschaft. Weite, uneingeschränkte Blickbeziehungen finden sich hier nicht. Zudem fehlen weitgehend die traditionellen, gliedernden Gehölzstrukturen.

Um die Wahrnehmbarkeit der zukünftig zulässigen gewerblichen Baukörper weiter entgegenzuwirken, werden Festsetzungen zum Schutz des Landschaftsbildes getroffen. Das Plangebiet ist beidseitig mit lokaltypischen Strauchpflanzungen einzugrünen. Dies wurde auch schon im benachbarten Bebauungsplan Nr. 89 festgesetzt und stellt aus Sicht der Stadt eine geeignete Maßnahme dar, die optische Wirkung der Baukörper zu minimieren. Auch der Regenrückhaltebereich ist so angeordnet, dass ein begrünter Übergang zwischen dem heutigen Siedlungsrand und den zukünftigen Bauflächen erhalten bleibt. Mit der Bauhöhenbeschränkung auf 8,3 m, die auch aus Gründen der Flugsicherheit erlassen wird, ist zudem nicht mit dem Entstehen übermäßig hoher Baukörper zu rechnen.

Die Stadt gewichtet die verbleibenden Veränderungen geringer, als die geplante Sicherung und Erweiterung des gewerblichen Betriebs. Eine Verlagerung an eine andere Stelle des Stadtgebiets stellt keine Alternative dar, da ein enger räumlicher Zusammenhang zwischen dem langjährigen, gewerblichen Bestand und den potentiellen Erweiterungsflächen von hoher Bedeutung ist.

Vermeidung,  
Minimierung,  
Ausgleich/Ersatz

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist zur Umsetzung der städtischen Planziele nicht möglich. Ebenso besteht keine Möglichkeit, den Eingriff an einen alternativen Standort zu verlagern, da die Angliederung an den bereits bestehenden Betrieb von wesentlicher Bedeutung ist.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes berührt die Planung insbesondere das Schutzgut Boden aufgrund der die zusätzlich geplanten Versiegelungen. Auch die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind mit der ermöglichten Überformung von Habitatstrukturen betroffen. Die Veränderungen betreffen dabei hauptsächlich die Flächen für die heute noch kein Planungsrecht besteht. Die Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 89 dient der Anpassung von Festsetzungen in Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche (einheitliche Baugrenzen) sowie immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen (Aufhebung bestehender Einschränkungen aufgrund des Wegfalls des bisherigen Betriebsleiterwohnhauses). Erhebliche Veränderungen für die Schutzgüter bzw. für Natur und Landschaft ergeben sich daraus in diesem Bereich jedoch nicht.

Die Eingriffe in den Wasserhaushalt können mit den 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.

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 nicht möglich. Die Eingriffe werden minimiert, indem auf den festgesetzten Mischgebietsflächen (MI1) verminderte Versiegelungsgrade festgesetzt werden und eine das Plangebiet umgebende Eingrünung mit standortgerechten Sträuchern festgesetzt wird. Auch dem Regenrückhaltebereich im Norden der Fläche können gewisse naturschutzfachliche Wertigkeiten zukommen.

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. 10.515 Wertpunkten. Das Defizit wird mittels Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes abgegolten. Hierzu ist eine zweite Fläche als Teilgeltungsbereich B in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf der rund einen Kilometer vom Plangebiet entfernten, heutigen Ackerfläche sollen Maßnahmen der Grünlandextensivierung (Entwicklungsziel: Mesophiles Grünland) umgesetzt werden. Per textlicher Festsetzung werden genaue Bewirtschaftungsvorgaben getroffen. Mit Schreiben vom 14.10.2019 teilt der Landkreis Diepholz, Untere Naturschutzbehörde mit, dass die Extensivierung von Ackerflächen, ohne die Schaffung dauerhafter, naturschutzfachlich wertvoller Strukturen in Form von Gehölzen, Tümpeln etc. zur Kompensation eines Eingriffes nicht

ausreicht. Er fordert daher die Entwicklung weiterer Aufwertungsmaßnahmen innerhalb der im Teilgeltungsbereich B vorgesehenen Ausgleichsfläche.

Die Stadt Diepholz hält die Umsetzung der beschriebenen zusätzlichen Maßnahmen weder für erforderlich, noch für fachlich geboten. Ausgeglichen werden soll ein planerischer Eingriff in eine Ackerfläche, die ansonsten keine wertgebenden Strukturen wie Tümpel oder Gehölze aufweist. § 15 (2) BNatSchG führt zu Ausgleich und Ersatz aus, dass eine Beeinträchtigung ausgeglichen ist, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind; ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind.

Plangebiet und Ausgleichsfläche liegen in räumlicher Nähe (rd. 1 km) zueinander. Mit der Extensivierung von Grünlandflächen werden Lebensräume für die Arten geschaffen, die ggf. durch die Überplanung der Ackerfläche beeinträchtigt werden können. Mit der getroffenen Festsetzung ist konkret bestimmt, welche Maßnahmen hierfür umzusetzen und welche Bewirtschaftungsmaßnahmen einzuhalten sind. Die durch die Planung beeinträchtigten Funktionen für insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden werden durch die Aufwertung der heutigen Ackerfläche in gleichartiger Weise wiederhergestellt. Auch bilanziell ist nachgewiesen, dass die vorgesehene Flächennutzung einschließlich detaillierter Bewirtschaftungsvorgaben ausreichend ist, um den Eingriff auszugleichen.

Mit der Aufnahme der Ausgleichsfläche in den Teilgeltungsbereich B und die textliche Festsetzung der umzusetzenden Bewirtschaftungsmaßnahmen sind die Anforderungen an die rechtliche Absicherung der Maßnahmen gemäß § 15 (4) BNatSchG sichergestellt. Ebenso trägt die gewählte Kompensationsmaßnahme zum sparsamen Umgang mit Fläche bei, da bei einem geregelten Nebeneinander von landwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Nutzungen die Vorgaben der Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange besondere Berücksichtigung finden (§ 15 (3) BNatSchG). Hierzu wird fortführend auf die Ausführungen und Abwägungen in Kapitel 3.8 verwiesen.

Eine vertiefende Beschreibung der auf der Kompensationsfläche vorgesehenen Maßnahmen findet im Umweltbericht statt. Über eine textliche Festsetzung wird der Teilgeltungsbereich B dem Planvorhaben als Ausgleichsfläche zugewiesen. 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)

Das nächstgelegene Natura-2000-Schutzgebiet ist das etwa 2,3 km westlich gelegene Diepholzer Moor (EU-Kennziffer 3315-331). Es handelt sich hierbei um ein „durch Torfabbau nur wenig verändertes, wiedervernässtes Hochmoor“ mit typischem Pflanzenbestand<sup>7</sup>. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 werden keine Vorhaben ermöglicht, die geeignet sind, Beeinträchtigungen für dieses Schutzgebiet auszulösen. Aufgrund der Entfernung zum nächsten Schutzgebiet sowie den getroffenen Festsetzungen ist hinreichend sichergestellt, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gewahrt bleiben.

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

Bei den vom Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärm). Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 3.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen treten nicht auf bzw. werden mit geeigneten Maßnahmen vermieden.

#### ■ 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. Hinweise des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege bezüglich möglicher Bodenfunde werden berücksichtigt (siehe Kapitel 3.5).

7 Bundesamt für Naturschutz – Steckbrief der Natura 2000 Gebiete, 3315-311 Diepholzer Moor (FFH-Gebiet), 2015

#### ■ 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 werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen getroffen, 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)

In der Stadt Diepholz bestehen großflächige gewerbliche Bauflächen, auf denen eine Vielzahl unterschiedlicher Unternehmen ansässig ist. Der Stadtentwicklungsplan der Stadt aus dem Jahr 2012/2013 stellt fest, dass insbesondere das produzierende Gewerbe in Diepholz stark ausgeprägt ist. Während einige dieser Unternehmen in größeren Gewerbegebieten, z. B. nördlich der *Maschstraße* oder am *Kielweg*, ansässig sind, finden sich auch langjährig gewachsene Solitärstandorte.

Bei dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Betrieb handelt es sich um einen dieser Einzelstandorte, der langjährig auf dem Gelände besteht und ein kontinuierliches Betriebswachstum aufzeigt. Bereits im Jahr 2013 wurde das Betriebsgelände mit dem Bebauungsplan Nr. 89

planungsrechtlich gesichert. Aufgrund einer weiterhin anhaltenden, positiven Entwicklung und neuer betrieblicher Erfordernisse besteht nun jedoch der Bedarf nach zusätzlichen Bauflächen.

Die Stadt Diepholz erachtet die Förderung lokaler Unternehmen als wichtigen Baustein für eine langfristige, positive Entwicklung der Stadt. In Abwägung mit den übrigen Belangen, wie etwa immissionsschutzrechtlichen Fragen, soll daher nach Möglichkeit die Fortentwicklung entsprechender Betriebsstandorte unterstützt werden. Die Verlagerung der Betriebe oder eine Erweiterung auf externen, nicht mit den Bestandsstrukturen verbundenen Flächen stellt häufig aus organisatorischer und wirtschaftlicher Sicht keine tragbare Alternative für die Gewerbetreibenden dar. Dies trifft auch für den Planfall zu. Aus diesem Grund wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

Dennoch handelt es sich bei der Planung nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. die Planung eines konkreten baulichen Vorhabens, sondern um einen Angebotsbebauungsplan, der zwar die der Stadt bekannten, grundsätzlichen Anforderungen des zu erweiternden Betriebes berücksichtigt, jedoch auch hinreichende Spielräume und Anpassungsmöglichkeiten bietet. Festgesetzt werden Gewerbegebiete (GE) und auf einer Teilfläche im Norden, im Übergang zur bereits bestehenden Bebauung, Mischgebiete (MI). Entsprechende Baugebiete nach BauNVO zeichnen sich grundsätzlich durch eine große Nutzungsoffenheit aus. Zulässig sind u. a. „Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe“ (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO – Gewerbegebiete) bzw. „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (§ 6 (1) BauNVO – Mischgebiete). Auch wenn die Möglichkeit besteht, das zulässige Nutzungsspektrum weiter einzuschränken, wird dies bis auf wenige, städtebaulich erforderliche Ausnahmen (siehe Folgepunkt) im Planfall nicht vorgesehen. Auch im Fall einer Änderung der Betriebsausrichtung, etwa in Folge eines Betriebsverkaufs oder bei Veränderungen der wirtschaftlichen Lage, bleibt so die gewerbliche Nutzung der Flächen möglich. Die Planung ist langfristig tragfähig und flexibel sowie unabhängig von den konkreten betrieblichen Entwicklungen. Die Stadt erachtet die gewählte Fläche hierfür für geeignet.

Die Belange der Wirtschaft, insbesondere der Bestandspflege und -weiterentwicklung, werden in der Planung berücksichtigt.

Aus städtebaulichen Gründen werden die nachfolgenden, speziellen Typen gewerblicher Nutzung im Plangebiet ausgeschlossen.

**Einzelhandelsnutzungen** werden innerhalb der Bauflächen (GE / MI) ausgeschlossen. Dies dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt. Im Stadtzentrum und den nahegelegenen Bereichen bestehen Standorte, die der (Nah-)Versorgung dienen und die sich aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zueinander gegenseitig ergänzen und bereichern. Für diese zentralen Standortgemeinschaften kann die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in peripherer Lage erhebliche negative Auswirkungen zur Folge haben. Daher werden neue Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zugelassen. Dies entspricht auch den Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans<sup>8</sup> und den bestehenden Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 89.

Ebenfalls nicht zulässig ist die Errichtung von **Schank- und Speisewirtschaften** bzw. **gastronomischen Einrichtungen**, sowie Betrieben des **Beherbergungsgewerbes**. Auch diese Formen gewerblicher Nutzungen sollen aus Sicht der Stadt eher in zentralen Versorgungslagen gebündelt und nicht an peripheren Standorten wie dem Plangebiet angesiedelt werden. Zudem dient die Planung der Schaffung gewerblicher Bauflächen für solche Betriebstypen, die an anderer Stelle des Stadtgebiets aufgrund ihrer Größe und ihres Emissionsverhaltens nur eingeschränkt untergebracht werden können. Für die vorgenannten Nutzungen steht hingegen eine Vielzahl geeigneter Grundstücke zur Verfügung.

**Tankstellen** sind sowohl in Mischgebieten als auch Gewerbegebieten nach BauNVO allgemein zulässig, werden jedoch im Planfall in beiden Gebieten ausgeschlossen. Insbesondere aus verkehrlichen Gründen ist der Standort nach Auffassung der Stadt hierfür nicht geeignet. Zwar kann über die *Graftlage* die Bundesstraße 51 angefahren werden, von der aus im Falle der Errichtung einer

Nutzungs-  
ausschlüsse

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

Tankstelle sicherlich ein Großteil der Kundenverkehre zu erwarten wäre. Es ist jedoch auch wahrscheinlich, dass eine Vielzahl zusätzlicher Verkehrsbewegungen aus dem Stadtgebiet über die *Graftlage* erfolgen würde, was zusätzliche Belastungen der Anwohner in den hier gelegenen Wohngebieten auslöst. Die aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildschutzes vorgesehene Gebietseingrünung sowie der Ausschluss übermäßig beleuchteter Werbeanlagen stehen zudem dem typischen Erscheinungsbild von Tankstellen entgegen. Diese Belange werden von der Stadt höher gewichtet, als die Möglichkeit der Errichtung von Tankstellen. Für diesen Nutzungstyp finden sich im Stadtgebiet ausreichende alternative Standorte.

Auch **Vergnügungsstätten** werden sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet nicht zugelassen. Vergnügungsstätten werden von der BauNVO als kerngebietstypische Nutzungen eingeordnet. Innerhalb von Kerngebieten (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 Teilgeltungsbereich A des Bebauungsplans Nr. 101 wird nicht vom 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.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 ist die Erweiterung eines langjährig bestehenden Gewerbebestandes. Das Entstehen von Vergnügungsstätten ist hierbei nicht beabsichtigt und stellt aus Sicht der Stadt Diepholz auch keine geeignete Nutzung für zukünftige Entwicklungen dar. Wie aufgezeigt, bestehen hierfür an anderer Stelle des Stadtgebiets geeignete Standorte. Zwar ist auch der Standort des Bebauungsplans Nr. 101 verkehrsgünstig gelegen, jedoch rückt dieser nahe an die bestehenden Wohnnutzungen heran. Für potentielle Besucherverkehre, die bei Vergnügungsstätten häufig in den Nachtstunden stattfinden, ist der Standort daher wenig geeignet. Eine Konzentrationswirkung mit anderen Nutzungen (Gastronomie, Innenstadtbesuch u. ä.) ist in der Randlage der Stadt nicht gegeben. Im Gegensatz zum Lieferverkehr, der annähernd vollständig über die *B 51* erfolgt, wären verstärkte PKW-Bewegungen auch über die benachbarten Anliegerstraßen (*Graftlage*) 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 im Gewerbe- und Mischgebiet als zielführend. Die damit ausgelösten, möglichen Beeinträchtigungen eines spezifischen Gewerbebezweiges werden hinter der Zielsetzung der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebestandes ohne entsprechende Bestandsnutzungen zurückgestellt.

**Biogasanlagen** bleiben, wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 89, ausgeschlossen (siehe hierzu nachfolgend die Belange der Land- und Forstwirtschaft).

Die benannten Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen sind auch im Bebauungsplan Nr. 89 aufgenommen. Die Fortführung auf der nördlichen Teilfläche dient so neben den benannten, aus Sicht der Stadt weiterhin bestehenden städtebaulichen Gründen auch der Kontinuität der Planung.

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

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker), 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 bewertet<sup>9</sup>. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RRPO) weist den Bereich, wie die meisten der außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets liegenden Flächen, daher als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials aus.

Die Stadt ist um einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden bemüht. Möglichst alle landwirtschaftlichen Flächen sollen erhalten bleiben, was jedoch nicht immer mit den weiteren städtebaulichen Zielen vereinbar ist. Im Planfall gewichtet sie die Umsetzung der verfolgten Planziele höher, als den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche. Konkret soll die bauliche Erweiterung eines langjährig bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden. Eine Verlagerung an eine andere, landwirtschaftlich weniger bedeutsame Stelle des Stadtgebiets ist aus diesem Grund nicht möglich. Die Erweiterung kann nur auf den an den Betrieb angrenzenden Flächen vorgenommen werden, da sonst eine vollständige Verlagerung erforderlich werden würde. Dies ist aus wirtschaftlicher Sicht sowie aus betrieblichen Gründen nicht möglich.

Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen weisen eine Größe von etwa 2,7 ha auf. Sie befinden sich im Eigentum des Betriebsinhabers des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes, sind aber aktuell an einen Vollerwerbslandwirt verpachtet. Nach Kenntnis der Stadt Diepholz verfügt der Landwirt über eine Vielzahl weiterer Flächen. Zwar kann die Umnutzung jeder landwirtschaftlich genutzten Fläche potentiell eine wirtschaftliche Beeinträchtigung einzelner Landwirte auslösen, im Planfall liegen jedoch keine Hinweise darauf vor, dass hier erhebliche negative Folgen eintreten.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren gewichtet die Stadt Diepholz die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im gewählten Bereich höher, als den Erhalt landwirtschaftlicher Flächen. Wenngleich es sich um ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft handelt, besteht aus Sicht der Stadt Diepholz die städtebauliche Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme. Zum Ziel des Schutzes und der Erweiterung des bestehenden Gewerbebestands ist eine Verlagerung an andere Stelle des Stadtgebiets nicht möglich. Die bestehenden Bauflächen sind vollständig ausgenutzt. Eine bisherige Wohnbaufläche im planungsrechtlichen Außenbereich wird mit in die neue Flächenausweisung einbezogen, weitere Umnutzungsflächen stehen jedoch nicht zur Verfügung.

Die Erweiterung ist zudem in Richtung des Siedlungskörpers ausgerichtet. Sie bereitet damit keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vor, die den kulturlandschaftlich genutzten Raum weiter durchschneiden, sondern stellt aus städtebaulicher Sicht eher eine Arrondierungsmaßnahme dar. Die Betroffenheit einzelner Landwirte wurde soweit geprüft, dass begründet angenommen werden kann, dass sich für den heutigen Pächter durch den Wegfall der Fläche als Acker keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen ergeben, da die Fläche nur einen geringen Anteil seiner insgesamt bewirtschafteten Flächen einnimmt. Es werden daher keine unüberwindbaren Konflikte zwischen der Planung, den Vorgaben der Raumordnung sowie den Belangen der Landwirtschaft erkannt.

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen werden Biogasanlagen ausdrücklich nicht zugelassen. Die Festsetzung wird aus Gründen der Einheitlichkeit aus dem südlich angrenzenden, zum Teil auch überplanten Bebauungsplan übernommen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, gewerbliche Bauflächen für solche Betriebe zu schaffen, die an anderer Stelle des Stadtgebiets nicht unterkommen können. Biogasanlagen können als privilegierte Anlagen z. T. im Außenbereich zulässig sein, ihnen stehen damit deutlich mehr Flächen zur Verfügung, als anderen gewerblichen Nutzungen. Aus diesem Grund wird der Ausschluss auch im Zuge der neuen Planaufstellung weiterhin als für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele sinnvoll erachtet.

Mit Schreiben vom 14.10.2019 teilt der Landkreis Diepholz, Untere Naturschutzbehörde mit, dass die Extensivierung von Ackerflächen, ohne die Schaffung dauerhafter, naturschutzfachlich wertvoller Strukturen in Form von Gehölzen, Tümpeln etc. zur Kompensation eines Eingriffs nicht ausreicht. Er fordert daher die Entwicklung weiterer Aufwertungsmaßnahmen innerhalb der im Teilgeltungsbereich B vorgesehenen Ausgleichsfläche.

Landwirtschaft:  
Teilgeltungs-  
bereich B

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

Die Stadt Diepholz folgt der Einschätzung des Landkreises nicht. Neben den naturschutzfachlichen Gründen (siehe Kapitel 3.7) stehen dieser Vorgabe auch die Belange der Landwirtschaft entgegen. Es ist planerisches Ziel der Stadt, die Ausgleichsmaßnahme für das Planvorhaben in einer Weise zu schaffen, die ein Nebeneinander von naturschutzfachlichen Wertigkeiten und Entwicklungszielen und landwirtschaftlicher Nutzbarkeit ermöglicht. Die Entwicklung extensiv genutzter Grünlandflächen, die an die traditionellen Bewirtschaftungsformen der Landwirtschaft angelehnt sind, ist dabei eine auch in der Vergangenheit regelmäßig angewandte Maßnahme („Vertragsnaturschutz“).

Eine Festsetzung von Gehölzen, Tümpeln oder anderen Strukturen innerhalb der Ausgleichsfläche würde zu einer deutlichen Minderung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit führen. Um die Landwirtschaft hier nicht weiter einzuschränken, sieht die Stadt Diepholz daher von weiteren strukturbildenden Maßnahmen innerhalb der Fläche ab. Damit entspricht sie auch den Forderungen des § 15 (3) BNatSchG. Dieser führt aus, dass bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Gemäß den Ausführungen des landwirtschaftlichen Fachbeitrags zum RROP des Landkreises Diepholz kommt allen landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet eine aggregierte wirtschaftliche Flächenbedeutung unter Berücksichtigung der potentiellen ackerbaulichen Ertragskraft von 4/7 Punkten zu, so dass auch für die gewählte Fläche eine entsprechend hohe landwirtschaftliche Bedeutung angenommen werden muss.

In § 15 (3) Satz 2 BnatSchG wird ausdrücklich ausgeführt, dass vorrangig zu prüfen ist, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Dieser Anforderung kann mit den festgesetzten Bewirtschaftungsvorgaben vollumfänglich entsprochen werden. Die Belange der Landwirtschaft und des sparsamen Flächenumgangs werden in Hinblick auf die festgesetzte Ausgleichsfläche und -maßnahme berücksichtigt. Von weiteren Festsetzungen, etwa zur Schaffung zusätzlicher Gehölze oder Tümpel, wird daher abgesehen.

#### Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden von der Planung nicht berührt.

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

Die Planung dient der Erweiterung eines Gewerbebetriebs, der langjährig am Standort südlich des Plangebiets aktiv ist und ein kontinuierliches Wachstum aufweist. Das heutige Firmengelände ist fast vollständig baulich genutzt. Es besteht Erweiterungsbedarf. Der Bebauungsplan Nr. 101 ermöglicht eine Ausweitung der gewerblichen Bauaktivitäten in direkter Nachbarschaft zum heutigen Firmengelände, was zur Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze beiträgt und auch das Entstehen neuer Stellen ermöglicht. Die Planung leistet somit einen Beitrag zu Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

#### ■ 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 über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen nicht.
- Löschwasser** Mit Schreiben vom 20.01.2020 teilt der Landkreis Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau (Brandschutz) mit, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes folgende Punkte erfüllt werden müssen:
1. Der Löschwasserbedarf im Planungsgebiet beträgt nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt 405, des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e. V. 1.600 l pro Minute je Löschwasserbereich.
  2. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt.
  3. Die o.g. Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.
- Mit Schreiben vom 12.11.2019 teilen die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH als örtlicher Wasserversorger mit, welche Löschwassermengen im Umfeld des Plangebiets zur Verfügung stehen:
- Flurstück Nr. 68 zwischen 24-48m<sup>3</sup>/h, Entnahme im Umkreis von 300m nur aus einem Hydranten möglich,
  - Flurstück Nr. 67 zwischen 24-48m<sup>3</sup>/h, Entnahme im Umkreis von 300m nur aus einem Hydranten möglich,
  - Flurstück Nr. 66/1 und 66/2 bis max. 48m<sup>3</sup>/h, Entnahme im Umkreis von 300m aus mind. 3 Hydranten möglich.
- Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die vorhandene Trinkwasserdimensionierung an vielen Stellen eine Nennweite von DN90/DN100 hat, weshalb rechnerisch nicht mehr als 24-48m<sup>3</sup>/h pro Hydranten entnommen werden können.
- Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W405 sind Löschwasserentnahmen aus den vorhandenen Teichen, Flüssen oder Löschwasserbrunnen vorzuziehen. Insgesamt kann für das Gebiet max. eine Löschmenge mit 48m<sup>3</sup>/h durch die öffentlichen Versorgungsleitungen geplant werden. Der darüber hinaus geforderte Löschwasserbedarf soll über die eigenen auf dem Grundstück errichteten Löschwasserbrunnen gedeckt werden.
- Die Löschwasserversorgung findet in der weiteren Planung bzw. im Ausbau Berücksichtigung. Zusammen mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr wurde vorabgestimmt, dass die Löschwasserversorgung über Löschwasserbrunnen erfolgen soll. Entsprechende Einrichtungen finden sich bereits auf dem bestehenden Betriebsgelände und können im Zuge einer Erweiterung ebenfalls neu vorgesehen werden. Die Zahl der Brunnen sowie deren Standorte werden in Abstimmung mit den konkreten baulichen Vorhaben ermittelt. Auf Ebene der Bauleitplanung kann angenommen werden, dass die Löschwasserversorgung des Gebiets sichergestellt ist. Gesonderte Festsetzungen sind hierfür nicht erforderlich.
- Abfälle** Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH des Landkreises Diepholz.
- 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.

**Altlasten**

Mit Schreiben vom 14.10.2019 teilt der Landkreis Diepholz, Untere Abfallbehörde/Untere Bodenschutzbehörde mit, dass sich im Plangebiet (Teilgeltungsbereich A) innerhalb des Flurstücks 68 (Änderungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 89) eine Altlasten-Verdachtsfläche befindet. Hierbei handelt es sich aufgrund der gewerblichen Nutzung um einen Teil der Verdachtsfläche Nr. 251.012.5.000.0215.

Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde empfiehlt, dass der Planungs- bzw. Vorhabenträger für diese Verdachtsfläche die konkrete Verdachtssituation betreffend möglicher Altlasten durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BbodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) auf Grundlage einer historischen Recherche und ggf. Untersuchungen beurteilen lässt bzw. aufklärt.

Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen auf dem Grundstück der Verdachtsfläche ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich.

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

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

**Bergbau**

Das Gebiet gehört zum Erlaubnisfeld „Dümmersee-Uchte“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG. Beeinträchtigungen des Plangebiets sind hierdurch nicht zu erwarten.

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

**Externe Erschließung**

Das Plangebiet wird über die *Graftlage* erschlossen und liegt damit verkehrlich günstig. In Richtung Norden führt die Straße zu den zentralen Diepholzer Ortslagen, die etwa 2,3 km entfernt liegen. Etwa 300 m südlich des Plangebiets mündet die *Graftlage* auf die *B 51* und ist damit sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Gewerbetypische Lieferverkehre können aus Richtung Süden kommend die neuen Bauflächen gut anfahren, ohne dass hierdurch zusätzliche Belastungen für die nördlich gelegenen Wohngebiete eintreten.

**Interne Erschließung**

Die Festsetzung interner Erschließungsstraßen ist im Planfall nicht erforderlich. Das überplante Areal wird voraussichtlich ausschließlich von einem Betrieb genutzt werden, so dass eine interne Organisation der erforderlichen Erschließungsanlagen unabhängig von planerischen Festsetzungen vorgenommen werden kann. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und sind über die *Graftlage* erschlossen. Im Falle der (Teil-)Veräußerung einzelner Flächen ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese weiterhin an das öffentliche Straßennetz angebunden sind. Besondere planungsrechtliche Erfordernisse ergeben sich hieraus nicht.

Entlang der angrenzenden Straßen sind durchgängig private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünsaum festgesetzt. Um die Erschließung der Fläche zu ermöglichen, ist per textlicher Festsetzung zugelassen, dass diese Eingrünung sowohl im Osten als auch im Westen an jeweils zwei Stellen auf einer Breite von je 10 m für die Herstellung von Zufahrten unterbrochen werden darf. Räumlich fest definierte Zufahrten werden nicht vorgesehen. Die Stadt erachtet dies als zielführend, um eine möglichst hohe Nutzungsflexibilität auf der Fläche zu ermöglichen, die auch eine nachträgliche Verlagerung der Zufahrtsbereiche, z. B. aus organisatorischen Gründen, ohne Planänderung zulässt.

Dabei wird ausdrücklich auch in Richtung Osten die Anlage von zwei Zufahrten zugelassen, wenngleich hier aktuell nur ein unbefestigter, landwirtschaftlicher Weg angrenzt. Es soll dennoch die Möglichkeit bestehen, hier ggf. für eine zukünftige Entwicklung Erschließungsmöglichkeiten vorzuhalten. Gleichzeitig können so auch Belange wie Zugangsmöglichkeiten für die Feuerwehr. Gesichert werden. Auf Höhe des heutigen Betriebsleiterwohnhauses besteht eine solche Zufahrtmöglichkeit einschließlich der erforderlichen Grabenquerung (außerhalb des Plangebiets) schon heute.

**Verkehrs-  
entwicklung**

Es liegt eine verkehrliche Stellungnahme vor, die eine Abschätzung über die möglichen Veränderungen der Zahl der Verkehrsbewegungen in Folge der Planung vornimmt<sup>10</sup>.

Als Grundlage für die bestehenden Verkehre im Untersuchungsraum wurde am Knotenpunkt *B 51/Graftlage* eine 4-stündige Verkehrszählung im Zeitraum 15.00 bis 19.00 Uhr durchgeführt. Des Weiteren erfolgte ein Abgleich mit dem vorhandenem Bestands- und Prognosenetzmodell für das Stadtgebiet Diepholz (Büro Zacharias, Aktualisierung 2017), das anhand der DTV-Dauerzählstelle 3416/3361 geeicht wurde (Lage auf *B 51* südlich Anbindung *Graftlage*).

Die *B 51* weist auf Höhe des Plangebiets demnach ein Verkehrsaufkommen von 7.050-8400 KFZ/24h (SV-Anteil 12,3 bzw. 10,7%) auf. Auf der *Graftlage* werden Verkehrsmengen von maximal 1.550 KFZ/24 h (SV-Anteil 3,2%) angegeben. Mehrheitlich finden diese Fahrten am Tag statt (*B 51*: KFZ 92% tags, 8% nachts; SV 93% tags, 7% nachts / *Graftlage*: KFZ 93% tags, 7% nachts; SV 95% tags, 5% nachts).

Auf den bestehenden Gewerbebetrieb entfallen dabei aktuell rund 110 Fahrten pro Tag (davon 10 Fahrten im Schwerlastverkehr), die sich zu ca. 70% auf die *B 51* und ca. 30% in Richtung Norden zur Stadt verteilen.

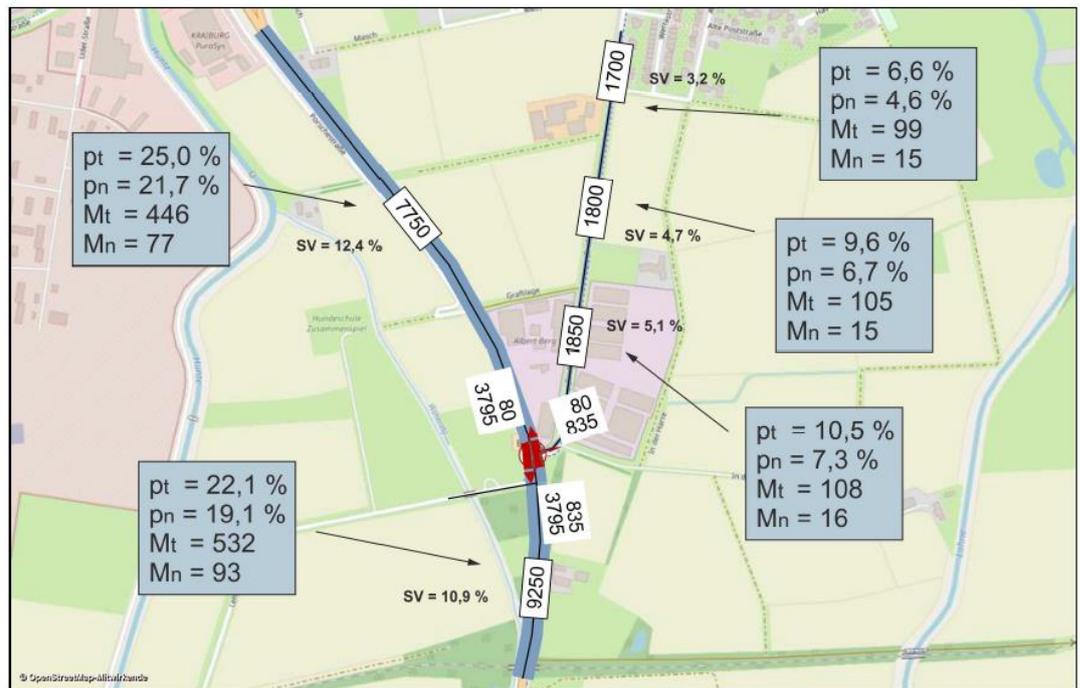
Die Untersuchung ermittelt im nächsten Schritt zunächst einen Prognosenullfall für das Jahr 2030, der die allgemein zu erwartenden Zuwächse der Verkehrsbewegungen (generelle Entwicklung, die z. B. auch andere Planvorhaben in der Stadt abbildet) darstellt. Es wird von einer Verkehrszunahme von +9% ausgegangen. Die zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen entlang der *B 51* steigen damit auf Werte zwischen 7.700 bis 9.150 Kfz/24h an. Der Straßenzug *Graftlage* weist zukünftig eine Verkehrsmenge von rund 1.700 Kfz/24h auf. Die SV-Anteile verhalten sich dabei linear zum Bestand. Zusätzlich wird der Prognoseplanfall ermittelt, also eine Annahme darüber, welchen Einfluss das Plangebiet im Falle einer vollständigen Entwicklung auf die Verkehrsströme hat.

Es wird zwischen zwei Szenarien unterschieden. Der erste Fall bildet die aus heutiger Sicht wahrscheinliche Entwicklung ab, dass die ausgewiesenen Bauflächen ausschließlich der Erweiterung des Bestandsbetriebs dienen. Es ist beabsichtigt, die Erweiterungsflächen für den Bau zusätzlicher Lagerhallen zu nutzen und im nördlichen Bereich neue Wohngebäude für die Betriebsinhaber zu errichten. Aus verkehrlicher Sicht wird dieser Fall nicht zu wesentlichen Veränderungen gegenüber dem heute schon vom Betrieb verursachten Verkehrsbewegungen führen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan, der nicht nur die Zulässigkeit eines einzelnen Vorhabens bestimmt, sondern grundsätzlich Planungsrecht für gewerbliche und gemischte Nutzungen schafft. Es wird daher in einem zweiten Fall geprüft, welche verkehrlichen Zuwächse bei einer Entwicklung des Gebiets zu erwarten sind, wenn sich hier mehrere, kleinteilige Betriebe (Brachenmix) ansiedeln. Hierzu werden, ausgehend von der Bruttobaulandfläche, allgemeingültige Abschätzungen in Ansatz gebracht. Für den Planfall ergibt sich hier ein voraussichtlicher Verkehrszuwachs von 200 Fahrten pro Tag. Die Verteilung der Verkehre (70% zur *B 51* / 30% in Richtung Norden) wird beibehalten. Die Ergebnisse dieses Falls sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

10 Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrliche Stellungnahme Erweiterung des Gewerbegebiets Graftlage Ost (B-Plan 101) in der Stadt Diepholz, Hannover, Juni 2019

Abb. 14 Prognoseplanfall 2030 bei vollständiger Entwicklung des Plangebiets (Zacharias Verkehrsplanungen)



Die in diesem Prognoseplanfall zu erwartenden Verkehrsmengen entlang der *B 51* steigen auf Werte zwischen 7.750 bis 9.250 Kfz/24h an. Der Straßenzug *Graftlage* weist Verkehrsmengen von rund 1.700 Kfz/24h im Norden bis 1.850 Kfz/24h im Süden auf. Die SV-Anteile entlang der *B 51* steigen nur marginal auf 12,4 bzw. 10,9 % an, die SV-Anteile in der *Graftlage* liegen zukünftig zwischen 3,2 und 5,1 %. Eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts *Graftlage / B 51* weist für den Prognoseplanfall in den Spitzenstunden (ungünstigste Annahme) eine gute Verkehrsqualität der Stufe QSV = B auf.

Es ist damit festzustellen, dass die Entwicklung des Plangebiets als Gewerbe- und Mischgebiet zu einer leichten Zunahme der Verkehrsbewegungen auf der *Graftlage* sowie auf der *B 51* führen kann. Die bestehenden Straßen sind jedoch geeignet, die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Anpassungen sind nicht erforderlich. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass es zu einer deutlichen Zunahme der Schwerlastverkehre, insbesondere in Richtung Norden zur angrenzenden Wohnbebauung kommt. Die Ableitung der Hauptverkehrsströme wird nach allen vorliegenden Erkenntnissen auch zukünftig mehrheitlich über die Anbindung an die *B 51* erfolgen. Zu ggf. beachtlichen Auswirkungen des Verkehrslärms wird auf Kapitel 3.1 verwiesen.

Die Belange des Verkehrs werden in der Planung berücksichtigt.

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

#### Fliegerhorst

Westlich des Plangebiets liegt in etwa 650 m Entfernung der Fliegerhorst Diepholz, ein Luftwaffenstandort der Bundeswehr. Das Plangebiet weist nach dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Überschneidungen mit dem bauhöhenbeschränkten Bereich um diese Einrichtung auf und liegt zudem innerhalb der früher gültigen Einflugschneise.

Bereits der Bebauungsplan Nr. 89 liegt vollständig innerhalb dieses Einflugbereichs. Im Zuge der Aufstellung des Plans wurden keine Bedenken gegenüber der festgesetzten Höhe von max. 8,30 m (Firsthöhe) geäußert. Diese Höhenfestsetzung wird in den neuen Plan übernommen. Sie gilt auch für untergeordnete Gebäudeteile oder immissionsschutzrechtliche Anlagen (z. B. Schornsteine), was über eine textliche Festsetzung gesichert wird.

Weiterhin wird ein nachrichtlicher Hinweis auf den Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes in den Plan aufgenommen. Es wird auch darauf verwiesen, dass der geplante Einsatz von Kränen mit dem Luftfahrtamt der Bundeswehr abzustimmen ist. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf

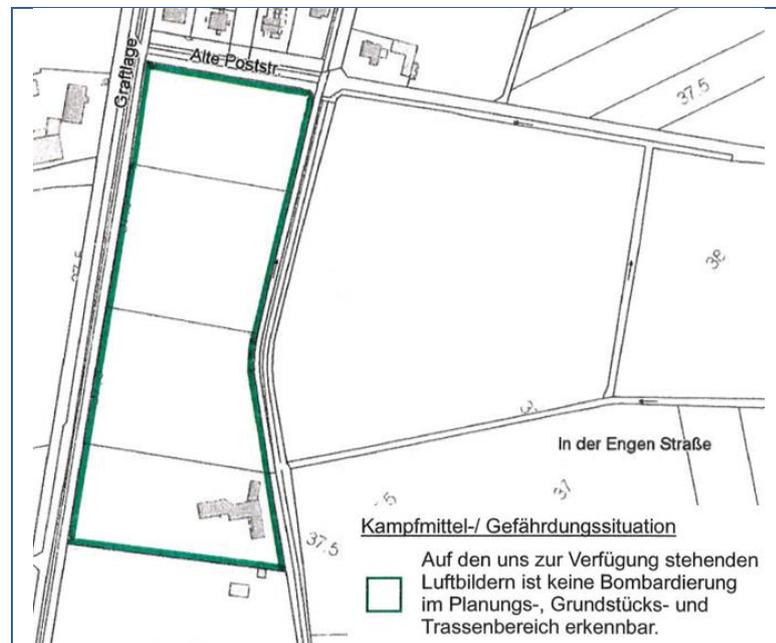
die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden. Die im Zuge von Planverfahren regelmäßig vorgetragenen Hinweise des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr werden damit berücksichtigt.

Die Stadt Diepholz geht davon aus, dass die getroffenen Festsetzungen mit den Anforderungen der Flugsicherheit vereinbar sind. Zusammen mit dem in die Planzeichnung aufgenommenen nachrichtlichen Hinweis werden die Belange der Verteidigung berücksichtigt.

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Eine vom LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) durchgeführte Luftbildauswertung<sup>11</sup> ergab keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs. Der überplante Bereich des B-Plans Nr. 89 wurde nicht überprüft, da mit dem bestehenden Planungsrecht und der hier bereits realisierten Bebauung die Belange hinreichend Berücksichtigung gefunden haben.

Rüstungs-  
altlasten

Abb. 15 Auszug aus dem Kampfmittelräumkataster  
(Schreiben LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 23.05.2018)



Trotzdem 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 berücksichtigt.

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

Die Planung dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs in Angrenzung an das heutige Betriebsgelände. Übergeordnete städtebauliche Entwicklungskonzepte werden deshalb nur untergeordnet berührt.

Innerhalb von Misch- und Gewerbegebieten können Einzelhandelsnutzungen zulässig sein. Entsprechend der Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans<sup>12</sup> sollen diese jedoch zum Schutz der bestehenden, zentralen Standortgemeinschaften nicht in peripher gelegenen Außenbereichen, sondern an zentral gelegenen Orten in der Innenstadt entstehen. Auch ein **Einzelhandelsgutachten (EHEK)** zur Ermittlung der zentralen Versorgungsbereiche liegt vor<sup>13</sup>.

Einzelhandels-  
entwicklungskonzept (EHEK)

11 LGLN, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG, Projekt / Lageort: Diepholz, Gewerbefläche „Graftlage-Ost“, Graftlage, 23.05.2018  
12 Stadt Diepholz, Fortschreibung Stadtentwicklungsplan 2012/2013, Kap. 6.2.3 Stabilisierung / Weiterentwicklung der Einzelhandelszone  
13 Gesellschaft für Konsumforschung: Zentrale Versorgungsbereiche in Diepholz und Diepholzer Liste. Einzelhandelsgutachten, Stand: 14.01.2019

**STEP**

Im **Stadtentwicklungsplan (STEP)**<sup>14</sup> wird die überplante Fläche nicht als potentielle gewerbliche Baufläche dargestellt. Da es sich um eine Planung zur Erweiterung eines Bestandsbetriebes handelt, ist dies jedoch von untergeordneter Bedeutung. Erweiterungen von bereits etablierten Betrieben können i. d. R. nicht an zentralen, für eine allgemeine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Standorten umgesetzt werden, sondern sind auf die räumliche Nähe zu den bestehenden Strukturen angewiesen. Das STEP stellt zudem fest, dass der Bestandspflege für die gewerbliche Entwicklung der Stadt eine entscheidende Rolle zukommt. Diese wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

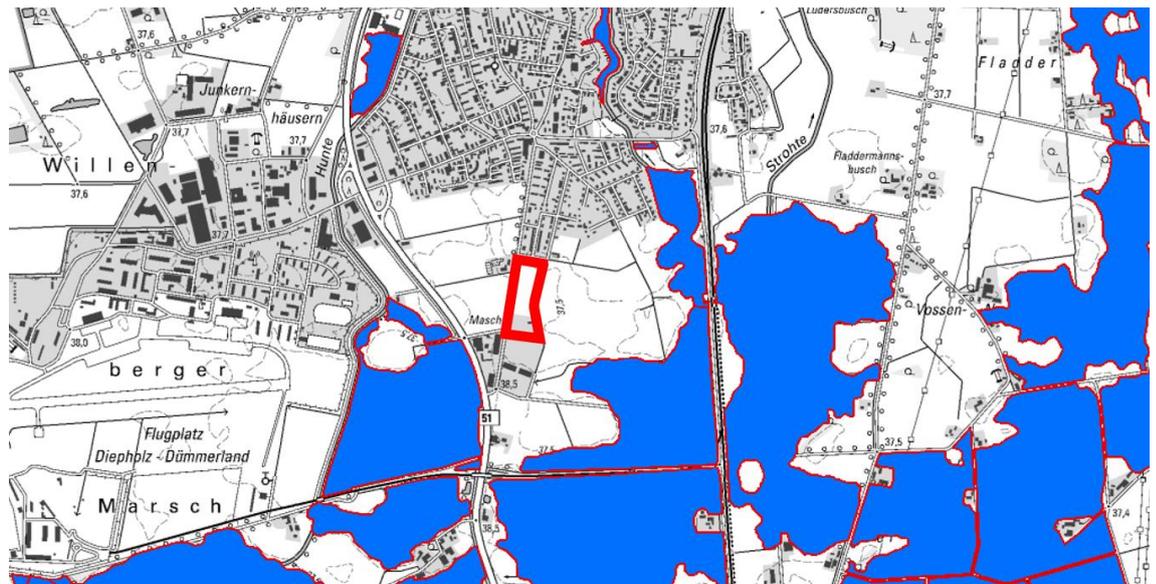
Die übergeordneten Vorgaben des Stadtentwicklungsplans und des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (EHEK) stehen der Planung nicht entgegen. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sind die Anforderungen aus übergeordneten Konzepten und Zielsetzungen der Stadt hinreichend berücksichtigt.

### 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 nächstgelegenen Flächen (ÜSG-Verordnungsfläche „Hunte-4“ / Identifikationsnummer 696, gültig seit 02.11.2003) liegt westlich der *B 51* in rund 250 m minimaler Entfernung und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Abb. 16 Lage des Plangebiets zu den umliegenden Überschwemmungsgebieten (Verordnungsflächen)



umweltkarten-niedersachsen.de / LGLN 2018, UESG-Verordnungsflächen Niedersachsen

**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.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde von einem Ingenieurbüro ein Oberflächenentwässerungskonzept<sup>15</sup> erstellt, das unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen (insbesondere des Versiegelungsgrades), der lokalen Bodenverhältnisse und der umliegenden Gewässerstrukturen geeignete Maßnahmen entwickelt, um die ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser weitgehend abzumindern. Mit Schreiben vom 14.10.2019 bestätigte der Landkreis Diepholz, Untere Wasserbehörde, dass am 10.10.2019 der Antrag auf Erteilung der Erlaubnis nach § 8, 10 WHG zur Regelung der Oberflächenentwässerung

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

15 Ingenieurbüro und Vermessung Addicks, Oldenburg, B-Plan Nr. 101 – Erweiterung nördlich Graftlage, Niederschlagsentwässerung, Stand 02.09.2019

der geplanten Gewerbe- und Mischgebietsflächen eingegangen ist. Das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren wird unter dem Az: 66.31.03-2 Vg. 7418 geführt.

Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht folgenden Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser vor: Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird einem nördlich angeordneten Regenrückhaltebecken zugeführt. Über ein Drosselungsbauwerk erfolgt die gedrosselte Einleitung in den Straßenseitengraben der Straße „Alte Poststraße“. Von dort fließt das Wasser über Vorflutgräben der weiter westlich verlaufenden „Hunte“ zu.

Es erfolgt eine getrennte Ableitung des auf den Dachflächen und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Das Oberflächenwasser der Dachflächen (unbelastet) wird direkt dem RRB zugeführt. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen (belastet) wird über getrennte Rohrleitungen einer geplanten Vorbehandlung (Lamellenklärer) zugeführt. Eine Vermischung erfolgt erst unterhalb der Vorbehandlung. Für die Behandlung des belasteten Niederschlagswassers wird das Merkblatt M 153 angewendet.

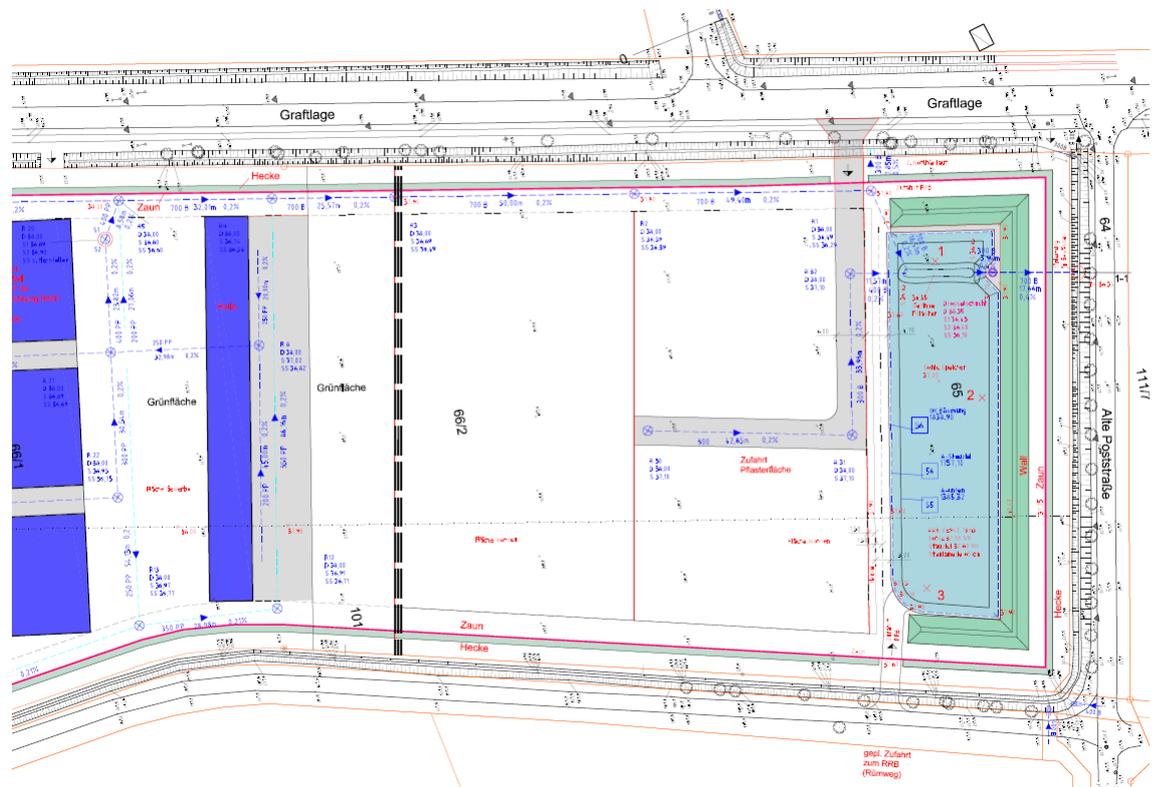
Das Rückhaltebecken besteht aus einem Erdbecken mit einem tiefer liegenden Zu- und Ablaufgerinne und einem Drosselungsbauwerk mit integriertem Notüberlauf. Das tiefer liegende Zu- und Ablaufgerinne wird mit Raubrockenpflaster in Beton befestigt und gegen das Grundwasser abgedichtet. Es verbindet den RWK-Einlauf mit dem Ablauf zum Drosselschacht. Durch das Gerinne ist die vollständige Kanalentleerung in die Vorflut sichergestellt. Bei den überwiegend kleineren Regenereignissen wird das anfallende Niederschlagswasser über die vertiefte Rinne und der dahinter angeordneten Drossel ohne größere Zwischenspeicherung in die Vorflut eingeleitet. Der Einlauf erfolgt über eine Rohrleitung DN 700 B. Der Ablauf zum Drosselschacht ist mit einer DN 700 Betonrohrleitung geplant (Überlaufquerschnitt).

Die Sohle des Speichers liegt 10 cm über den max. Grundwasserspiegel von 36,90 m. Eine untere Abdichtung ist nicht geplant. Die Böschungsneigung beträgt ca. 1:1,5 (Ausführung als technisches Becken). Bei größeren Ereignissen staut sich das Oberflächenwasser vor der Drossel je nach Intensität bis zum Stauziel an. Dabei fließt das Wasser über das befestigte Gerinne breit gefächert in den höher liegenden Speicher und wieder zurück über die Drossel in die Vorflut.

Die Ermittlung des vorzuhaltenden Rückhaltevolumens erfolgt anhand der getroffenen Festsetzungen. Es sind rund 960 m<sup>3</sup> Stauvolumen vorgesehen. Für größere Regenereignisse werden zusätzliche Speichervolumen nachgewiesen. Die maximal zulässige Einleitungsmenge in die Vorflut beträgt 2l/s\*ha.

In den Straßenseitenräumen der *Graftlage* bzw. der *Alten Poststraße* sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Wege und Flächen bestehen für die Ableitung geeignete Grabenstrukturen. Die Einleitungsstelle in die Hunte befindet sich im Bereich der *Porschestraße*. Bei der Unterhaltung dieser Gräben sind die allgemeinen Anforderungen und Bestimmungen des Unterhaltungsverbandes Hunte zu berücksichtigen.

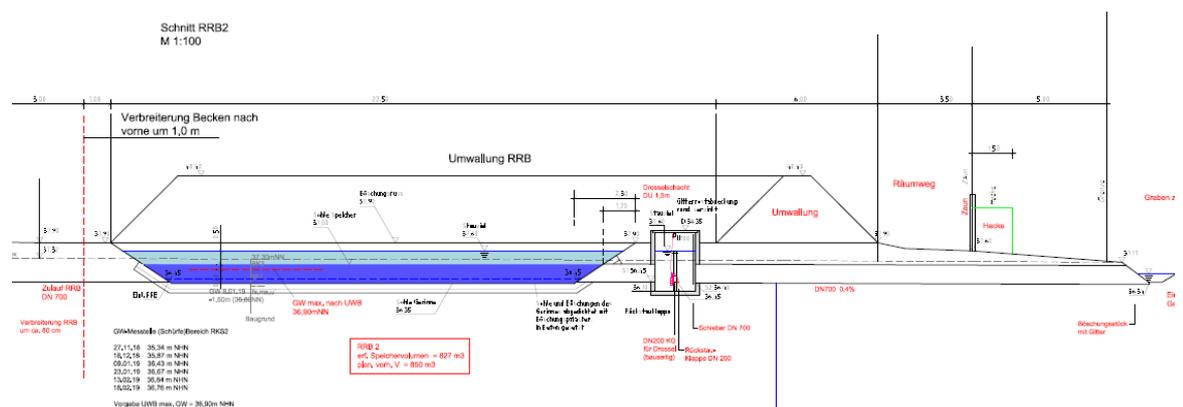
Abb. 17 Auszug aus dem Entwässerungsplan, Ing.-Büro Addicks, Stand 23.10.2019



Der Bebauungsplan setzt mit einer privaten Grünfläche im Norden eine ausreichend große Fläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich“ fest. Das auf den Bauflächen anfallende Wasser kann über Regenwasserkanäle gesammelt und dem Becken zugeleitet werden. Mit Schreiben vom 14.10.2019 bestätigt die Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Diepholz, dass die eingereichten Planunterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung mit den in den Unterlagen des Bebauungsplans dargestellten Zeichnungen (Stand: frühzeitige Beteiligung) übereinstimmen. Seitens der UWB werden gegenüber der Bauleitplanung keine Bedenken geäußert. Ggf. noch offene Detailfragen zur Oberflächenentwässerung können im Zuge des laufenden Erlaubnisverfahrens geklärt werden.

Die Rückhaltefläche ist so dimensioniert, dass zusätzlich auch gestalterische Maßnahmen vorgesehen werden können. Nach aktuellem Planungsstand ist beabsichtigt, das Becken durch eine Verwallung in Richtung Norden abzuschirmen. Auch für eine umlaufende Zuananlage steht genügend Fläche zur Verfügung. Damit wird sowohl eine hohe Sicherheit gegenüber Unfällen als auch eine optische Abschirmung der geplanten gewerblichen Bauten von den bestehenden Wohnbauten erreicht. Die technische Funktionalität der Anlage wird davon nicht beeinträchtigt.

Abb. 18 Entwässerungsplan, Schnitt RRB, Ing.-Büro Addicks, Stand 23.10.2019



Die mit dem Bebauungsplan Nr. 101 überplanten Teilbereiche im südlichen Plangebiet, die bislang durch den Bebauungsplan Nr. 89 gesichert werden, müssen im Oberflächenentwässerungskonzept nicht berücksichtigt werden. Die Entwässerung dieser Teilbereiche wird wie bisher über ein Regenrückhaltebecken westlich der B 51 erfolgen. Durch die vorgenommenen Anpassungen auf der Teilfläche ergeben sich für die Wasserwirtschaft keine relevanten Veränderungen.

Mit Schreiben vom 14.10.2019 teilt das NLWKN mit, dass im Teilgeltungsbereich B bzw. unmittelbar daran angrenzend eine Grundwassermessstelle liegt. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Messstelle beeinträchtigen oder gefährden können. Eine längerfristige Beeinträchtigung der Funktion landeseigener Messstellen muss ausgeschlossen sein. Gemäß § 31 Absatz 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) ist auf die Messstellen des gewässerkundlichen Landesdienstes Rücksicht zu nehmen.

Bei allen Planungen mit Gewässerbezug sind grundsätzlich die Belange der EU-WRRL zu berücksichtigen. Eine positive ökologische Entwicklung sollte hierbei im Fokus stehen.

Gemäß § 27 WHG sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes vermieden wird und ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten bleibt oder erreicht wird.

Gemäß § 47 WHG ist Grundwasser so zu bewirtschaften, dass

- Eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird,
- Alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;
- Ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Im Teilgeltungsbereich B sollen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Es ist beabsichtigt, die bislang hier stattfindende intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung (zuletzt Maisacker) durch eine extensive Grünlandbewirtschaftung zu ersetzen. Hier werden detaillierte Vorgaben darüber getroffen, in welchem Umfang eine Bewirtschaftung zulässig ist. Dabei werden u. a. auch zur zulässigen Düngung der Fläche Vorgaben getroffen. Mit der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme werden keine negativen Veränderungen des Grundwassers vorbereitet. Durch die Begrenzung der zulässigen Düngung und den Ausschluss von chemischen Pflanzenschutzmitteln können sich ggf. sogar Verbesserungen für das Grundwasser einstellen. Die Anforderungen des NLWKN in Bezug auf die nahegelegene Grundwassermessstelle werden somit berücksichtigt.

Die Belange der Wasserwirtschaft können berücksichtigt werden. Es können geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszuschließen.

### 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.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Grund ist die periphere Lage der Fläche in der Stadt und die damit verbundene eingeschränkte Erreichbarkeit und Anbindung. Im Sinne der Gewährleistung eines sozialverträglichen Aufenthalts ist die Errichtung von Unterkünften für Flüchtlinge an integrierten Standorten von besonderer Bedeutung, um so die Anbindung an (soziale) Infrastruktur, zum ÖPNV und zum öffentlichen, gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Aus dem gleichen Grund wird auch in den Mischgebieten (MI) die Zulässigkeit eigenständiger sozialer Einrichtungen nicht Teil des

Bebauungsplans. Allerdings sind in Mischgebieten immer anteilig Wohnnutzungen zulässig, so dass ein grundsätzlicher Ausschluss von z. B. kleineren Wohnungen nicht erfolgen kann und soll.

In der Stadt Diepholz stehen im Bedarfsfall ausreichend alternative und besser geeignete Flächen für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden zur Verfügung. Die Belange werden damit berücksichtigt.

## 4 Inhalte des Bebauungsplans

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Im Norden des Plangebiets werden **Mischgebiete (MI1) und (MI2)** festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen sind in beiden Gebieten folgende, ansonsten allgemein zulässige Arten von Gewerbebetrieben nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Tankstellen; Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (siehe textliche Festsetzung § 1).

Zudem werden **Gewerbegebiete (GE1–GE3)** festgesetzt. Die Unterteilung erfolgt dabei ausschließlich aus Gründen des Immissionsschutzes (siehe entsprechenden Unterpunkt). Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art werden aus städtebaulichen Gründen folgende Unterarten für nicht zulässig erklärt: Biogasanlagen, Einzelhandelsbetriebe, Gastronomiebetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke (siehe textliche Festsetzung § 2). Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht und sind damit nicht zulässig.

Die Ausschlüsse von Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergung sowie kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken erfolgen vornehmlich aufgrund der nicht integrierten Randlege des Plangebiets (siehe Kapitel 3.3/3.8). Für Vergnügungsstätten sieht die Stadt mit bestehenden Planungen andere, besser geeignete Standorte vor. Der explizite Ausschluss von Biogasanlagen erfolgt, da für diesen speziellen Nutzungstyp als landwirtschaftliche Nutzung auch im Außenraum geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Ziel ist jedoch die Entwicklung gewerblicher Bauflächen für Nutzungen, die nur schwer an anderer Stelle untergebracht werden können.

Die vorgenommene Nutzungsuntergliederung erfolgt auch in Angleichung zum bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 89. Die hier getroffenen Festsetzungen wurden inhaltlich übernommen und auch auf die Mischgebiete ausgeweitet. Wie dargelegt, erkennt die Stadt Diepholz weiterhin die städtebauliche Notwendigkeit, die benannten Ausschlüsse vorzunehmen. Der grundlegende Gebietscharakter und die Zweckbestimmung des Misch- und des Gewerbegebiets werden hierdurch nicht eingeschränkt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet (MI1) wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festgesetzt. Ziel ist eine bauliche Auflockerung in Richtung Norden, da hier ebenfalls kleinteiligere Wohngebiete anschließen. Im Übergangsbereich zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet (GE) wird im Mischgebiet (MI2) eine **GRZ von 0,6** festgesetzt. Die Nutzungsmischung aus ruhigeren, gewerblichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen kann mit diesen baulichen Dichten realisiert werden. Für Nebenanlagen, Zufahrten und ähnliches ist eine Überschreitung von bis zu 50% zulässig (§ 19 (4) BauNVO).

In den Gewerbegebieten beträgt die **Grundflächenzahl (GRZ) 0,8** und damit die nach § 17 BauNVO bestimmte Obergrenze. Somit ist eine bestmögliche Ausnutzbarkeit der ausschließlich gewerblich genutzten Flächen möglich, was den üblichen Erfordernissen dieses Nutzungstyps entspricht.

Die **maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe)** wird auf 8,30 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt ist eine Geländehöhe von 38,20 m üNN anzunehmen, was dem Straßenniveau der *Grafftage* entspricht. Das Maß wird aus dem bestehenden, südlich angrenzenden Bebauungsplan

übernommen. Überschreitungen sind nicht zulässig, auch nicht für Anlagen des Immissionsschutzes wie z. B. Schornsteine. Da das Gebiet innerhalb des Baubeschränkungssektors des Fliegerhorsts Diepholz liegt, ist die Einhaltung dieser Auflagen aus militärischen Gründen erforderlich (siehe textliche Festsetzung § 3).

Für das Mischgebiet (MI1) gilt die **offene Bauweise (o)** gemäß § 22 (2) BauNVO. Die maximalen Gebäudelängen werden damit auf 50 m begrenzt. Im Mischgebiet (MI2) und dem Gewerbegebiet (GE) wird eine **abweichende Bauweise (a)** gemäß § 22 (4) BauNVO 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 § 4).

Die **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** wird in den Mischgebieten (MI1) und (MI2) auf II und dem Gewerbegebiet (GE) auf I begrenzt. Damit ist eine bessere bauliche Nutzbarkeit auf den dafür lockerer zu bebauenden MI-Flächen im Norden möglich. Auf den übrigen Bauflächen werden entsprechend der zu erwartenden gewerblichen Bebauung üblicherweise fast ausschließlich eingeschossige Gebäude, meist Hallen, errichtet. Eine weitere Verdichtung wird hier ausgeschlossen.

#### Baugrenzen

Über **Baugrenzen** werden die überbaubaren Bereiche der Grundstücke ausgewiesen. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 5,0 Metern zu den umlaufend festgesetzten privaten Grünflächen und damit 10 m zu den in Richtung Osten und Westen verlaufenden Geltungsbereichsgrenzen ein. Im Süden werden die bestehenden Baugrenzen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 89 aufgegriffen und fortgeführt. Im Norden besteht der größte Abstand zwischen den Baugrenzen und der Plangebietsgrenze. Hier ist der 40 m tiefe Regenrückhaltebereich verortet, zu dem die Baugrenzen noch zusätzlich einen erhöhten Abstand von 15 m einhalten. Damit ist sichergestellt, dass die gemischte Bebauung, die anteilig auch gewerbliche (und damit potentiell lärmintensivere) Nutzungen umfasst, einen ausreichenden Abstand zur Bestandsbebauung um die *Alte Poststraße* einhält.

#### Grünflächen

Es werden **private Grünflächen** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 5):

- Am nördlichen Rand des Plangebiets dient eine solche Fläche mit einer Flächentiefe von 40 m der Anlage eines Regenrückhaltebereichs (RRB). Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers. Die Fläche kann auch naturnah gestaltet werden, sofern dies der wasserwirtschaftlichen Funktion nicht entgegensteht. Die Details werden im parallel zum Planverfahren erstellten Oberflächenentwässerungskonzept bearbeitet.
- Weitere private Grünflächen sind entlang der östlichen und der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Die fünf Meter tiefen Bereiche dienen der Anlage von Grünsäumen, die mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen sind. Es entsteht so eine grüne Abgrenzung gegenüber der umliegenden, offenen Kulturlandschaft. Dies schafft eine verbesserte Einbindung in das Orts- bzw. Landschaftsbild. Die Errichtung von Zäunen ist in diesen Bereichen ebenfalls zulässig, sofern sie von den Anpflanzungen verdeckt werden. Auf der Ost- und Westseite dürfen jeweils zwei Unterbrechungen mit einer Breite von max. je 10 m zur Herstellung von Zufahrten angelegt werden.

#### Immissions- schutz

Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung<sup>16</sup> werden für die gewerblichen Flächen **Lärmemissionskontingente** gemäß DIN 45691 festgesetzt. Das Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass die Summe der Schallabstrahlung aller gewerblich genutzten Flächen an den umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorruft bzw. diese nicht wesentlich erhöht werden. Gleichzeitig soll für die geplanten gewerblich genutzten Flächen die beabsichtigte Nutzung aus schalltechnischer Sicht gewährleistet werden. Um eine schalltechnisch optimale Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen zu gewährleisten, wird eine Gliederung in drei Teilflächen – GE1-GE3 – vorgenommen. Art und Maß der baulichen Nutzung sind in allen Bereichen identisch. Die Unterscheidungen betreffen lediglich die jeweiligen Lärmemissionskontingente. Im Norden sind die Kontingente am niedrigsten, da hier

16 T&H Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Graftlage-Ost“ der Stadt Diepholz, Bremen, 12.07.2019

mit der unmittelbar angrenzenden Mischgebietsfläche die höchsten Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gestellt werden; nach Süden nehmen die Kontingente zu, so dass gewerbliche Nutzungen hier weitgehend uneingeschränkt möglich sind (siehe textliche Festsetzung § 6).

#### Kompensations- fläche

Im räumlichen Teilgeltungsbereich B, der etwa einen Kilometer westlich des Plangebiets / Teilgeltungsbereich A liegt, werden Festsetzungen zur Kompensation getroffen. Hierzu wird der Bereich zeichnerisch als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** ausgewiesen. Die heutige Ackerfläche soll als mesophiles Grünland entwickelt werden. Die Festsetzung orientiert sich dabei an der Ausgleichsmaßnahme, die für den B-Plan Nr. 89, der den südlichen, heute schon bestehenden Gewerbestandort sichert, vorgesehen wurde. Auch hier wurde mesophiles Grünland auf Flächen westlich der Bundesstraße entwickelt (siehe textliche Festsetzung § 7).

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### § 1 Art der baulichen Nutzung: Mischgebiete (MI)

#### § 1.1 Nicht zulässige Nutzungen

In den Mischgebieten (MI1) und (MI2) sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 6 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

#### § 1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Mischgebieten (MI1) und (MI2) nicht zulässig (§ 6 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (7) Nr. 3 BauNVO):

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

### § 2 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiete (GE)

#### § 2.1 Nicht zulässige Nutzungen

In den Gewerbegebieten (GE1-GE3) sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

- Biogasanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gastronomiebetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### § 2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig (§ 8 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (7) Nr. 3 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Vergnügungsstätten.

### § 3 Höhe baulicher Anlagen

Für alle Bauflächen wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 8,30 m festgesetzt. Sie gilt als Höchstgrenze und darf auch nicht von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlaufbauten und Lüftungsanlagen überschritten werden. Ausnahmen für immissionsschutzrechtliche Erfordernisse sind ebenfalls nicht möglich (wg. Einflugsektor Fliegerhorst; § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt ist eine Geländehöhe von 38,20 m üNN anzunehmen. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

### § 4 Bauweise

Im Mischgebiet (MI2) und in den Gewerbegebieten (GE1-3) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50 Meter betragen.

### § 5 Grünordnung

#### § 5.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich (RRB)

Die Fläche 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. Sofern die wasserwirtschaftliche Funktion gewährleistet bleibt, sind Anpflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen zulässig (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB).

#### § 5.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Grünsaum

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünsaum ist als Strauchhecke zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweireihig versetzt in einem Pflanzabstand von max. 1,5 m Sträucher folgender Qualität anzupflanzen: 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 - 120cm zu. 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. Folgende Arten sind zulässig: Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Europäischer Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Berberitze (*Berberis vulgaris*).

Entlang der östlichen und der westlichen Plangebietsgrenze darf die private Grünfläche jeweils zwei Mal auf einer Breite von je maximal 10 m zur Herstellung von Zufahrten unterbrochen werden.

Innerhalb des Pflanzstreifens ist die Anlage eines Zauns zulässig, sofern dieser durch die Pflanzungen verdeckt wird und die Querbarkeit für Kleinwild (mind. 15 cm Bodenabstand) gewährleistet ist. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

### **§ 6 Immissionsschutz**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbefläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Industrie- (B-Plan Nr. 89) und Gewerbegebiets (B-Plan Nr. 89 + B-Plan Nr. 101). Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

### **§ 7 Zuordnung der Kompensationsfläche**

Der Teilgeltungsbereich B wird als Ausgleichsfläche für die im Teilgeltungsbereich A ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet. Entsprechend der im Umweltbericht vorgenommenen Flächenbewertung stehen insgesamt 17.580 Wertpunkte (Städtetags-Modell 2013) zur Verfügung. Das Areal ist als mesophiles Grünland zu entwickeln (§ 9 (1a) BauGB).

Für die zu entwickelnden mesophilen Grünlandflächen gelten folgende Bewirtschaftungsauflagen:

- Nutzung als Dauergrünland; kein Grünlandumbruch und Neuansaat, Nachsaat ist als Übersaat möglich,
- N-Erhaltungsdüngung nur bei nachgewiesenem Stickstoff-Defizit, nur bis maximal 40kg Gesamtstickstoff pro Hektar und Jahr (Wirtschafts- oder Handelsdünger),
- Keine Aufbringung von chemischen Pflanzenschutzmitteln (Ausnahmen nach Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig),
- Für alle Flächenneuansaaten und -nachsaaen ist zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden,
- Mahd ab dem 01. Juni, das Mahdgut ist abzutransportieren,
- Beweidung bis 15. Juni mit maximal einem Pferd, einem Rind oder drei Schafen,
- Die Kurzrasigkeit ist flächig im September/ Oktober durch einen Pflegeschnitt zu sichern, falls nicht durch Beweidung gegeben, das Mahdgut ist abzutransportieren,
- Keine Veränderungen der Geländeoberfläche, insbesondere kein Planieren oder Verfüllen von Senken,
- Keine zusätzlichen Maßnahmen oder Einrichtungen zur Entwässerung,
- Keine Weideunterstände, überdachte Futterraufen o.ä. bauliche Anlagen.

Für den Ausgleich der Planung werden 10.515 Wertpunkte in Anspruch genommen. Die verbleibenden 7.065 Wertpunkte können für andere Planverfahren herangezogen werden. Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Vegetationsperiode durchzuführen (§ 135a (1) BauGB).

## 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung

### Örtliche Bauvorschriften

Aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen heraus werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen.

#### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Teilgeltungsbereich A des Bebauungsplans Nr. 101 „Graftlage-Ost“.

#### § 2 Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen gemäß § 50 NBauO sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.2 Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden.

2.3 Werbeanlagen mit sich bewegendem oder wechselndem Licht wie auch mit wechselnden Bildern sind unzulässig. Eine Bestrahlung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig und muss blendfrei ausgeführt werden.

#### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ein Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften gilt als Ordnungswidrigkeit und kann mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 80 NBauO).

### Begründung

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 89 übernommen. Ziel der Planung ist die Schaffung eines Gewerbegebiets, das einen einheitlichen Charakter aufweist. Die Übertragung der Bauvorschriften ist dafür zielführend. Es wäre nicht sinnvoll, nur für Teile eines zusammenhängenden Gebiets Bauvorschriften über die (Nicht-) Zulässigkeit bestimmter Arten von Werbung auszusprechen.

Werbung ist heute in der Regel ein wichtiges Gestaltungsmerkmal einer Geschäfts- oder Betriebsfassade. Unbestritten ist, dass Werbeanlagen auch zu einer Belebung im wirtschaftlichen Geschehen beitragen. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren Anlagen führen. Mit den getroffenen Vorschriften können zu große, optisch in der Wohnnachbarschaft störende oder deplatzierte Werbeanlagen vermieden werden. Das Plangebiet grenzt in Richtung Osten und Westen an die freie Landschaft, nördlich liegen Wohngebiete. Die Bauvorschriften zu Werbeanlagen bewahren das Orts- und Landschaftsbild vor negativen Beeinträchtigungen. Für die im Plangebiet ansässigen Gewerbetreibenden bestehen trotzdem weiterhin ausreichende Möglichkeiten, erforderliche Werbemaßnahmen in einer gebietsverträglichen Art und Weise herzustellen.

## 6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

### Nachrichtliche Übernahmen

**Altlastenverdachtsfläche** – Aufgrund gewerblicher Nutzungen ist innerhalb des Flurstücks 68 (Änderungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 89) bei der Unteren Abfallbehörde / Unteren Bodenbehörde des Landkreises Diepholz die Altlasten-Verdachtsfläche Nr. 251.012.5.000.0215 gelistet. Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen auf den Grundstücken der Verdachtsflächen ist ggf. eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich.

**Bodenschätze** – Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Erlaubnisfelds „Dümmersee-Uchte“ (Flächennummer 3504) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG (Laufzeit bis zum 31.12.2021).

**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.

#### 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 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 Altablagerungen 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. 89 „Graftlage Süd“ (2013) 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	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>PlanzV</b>	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	
<b>NBauO</b>	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist
<b>NKomVG</b>	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist.

## 7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

### Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Größe des Plangebiets – Teilgeltungsbereich A (gerundet)</b>	<b>52.740 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet (MI)	9.620 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE)	34.760 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Regenrückhaltebereich)	4.470 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Grünsaum)	3.890 m <sup>2</sup>
<b>Teilgeltungsbereich B (gerundet)</b>	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8.790 m <sup>2</sup>

### Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
28.05.2018	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
09.09.2019	Anpassung des Geltungsbereichs, Aufnahme des Teilgeltungsbereichs B (VA)	
24.10.2019	Frühzeitige Behördenbeteiligung (Bürgerversammlung)	§ 4 (1) BauGB
10.09.2019–14.10.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
16.12.2019–20.01.2020	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
02.12.2019–20.01.2020	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, um den Standort eines langjährig bestehenden Gewerbebetriebes zu erweitern. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans erstmalig überplanten Flächen sind in Besitz des Betriebes und stehen damit für eine Entwicklung unmittelbar zur Verfügung. Es ist von einem zeitnahen Beginn der Arbeiten auszugehen.

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

## B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

### Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Diepholz beabsichtigt die Darstellung gemischter und gewerblicher Bauflächen (M / G) bzw. die Festsetzung von Mischgebieten und Gewerbegebieten (MI / GE), um einem langfristig bestehenden Gewerbebetrieb die Erweiterung am Standort zu ermöglichen. Hierzu werden im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB die 80. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 „Graftlage-Ost“ durchgeführt.

### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 24.10.2019 eine Bürgerversammlung im Rathaus der Stadt abgehalten. Die Bürger wurden über die Planungsabsichten und den Stand der Vorentwürfe (FNP/B-Plan) informiert und konnten zum Planvorhaben Stellung nehmen. Insbesondere die verkehrliche Erschließung und die Lage des Plangebiets im Einflugsektor des Fliegerhorsts wurden diskutiert.

Die Träger öffentlicher Belange konnten im Zeitraum vom 10.09. - 14.10.2019 schriftlich Stellungnahmen zur Planung abgeben. Die inhaltlich umfangreichste Stellungnahme wurde vom Landkreis Diepholz vorgebracht. Dieser erbat eine Überarbeitung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und wies ferner auf eine Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Plangebiets hin. Weitere Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf Hinweise zum Leitungsschutz und zur Ausbauplanung. Die Bundeswehr teilte mit, dass der Planung in der vorgelegten Form keine Einwände entgegenstehen. Nach Rückfrage durch die Stadt konnten zudem weitere Erkenntnisse über die im Umfeld des Plangebiets bestehende Löschwasserversorgung gewonnen werden. In Folge der Beteiligung wurden inhaltliche Ergänzungen der Planunterlagen, insbesondere der Begründung vorgenommen, es war jedoch keine Anpassungen hinsichtlich der verfolgten Planziele erforderlich.

### Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Die Offenlegung der Planunterlagen fand im Zeitraum vom 16.12.2019 - 20.01.2020 statt. Bürger brachten in dieser Zeit keine Stellungnahmen vor. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden ergänzende Ausführungen zur Löschwasserversorgung vorgetragen. Sie wiesen außerdem auf Belange hin, die insbesondere in der Ausbauplanung zu berücksichtigen sind (Leitungsschutz, Grabenunterhaltung). Ein Hinweis des LBEG auf eine möglicherweise innerhalb des Plangebiets verlaufende, unterirdische Leitung wurde geprüft, bestätigte sich aber nicht.

### Gesamtergebnis der Abwägung

Unter Berücksichtigung aller Abwägungsergebnisse war keine Änderung oder Modifikation der übergeordneten Planungsziele (Ausweisung gewerblicher und gemischter Bauflächen einschließlich der erforderlichen Regenrückhaltung) erforderlich. Zur vollständigen Darstellung und Abwägung der berührten Belange wurden Ergänzungen der Begründung (u. a. zu einer Altlastenverdachtsfläche, zum Ausgleich und zum Löschwasser) und der Planzeichnung (Hinweis auf eine Altlastenverdachtsfläche, geringfügige Ergänzung der Festsetzung zum Ausgleich) vorgenommen. Die Ausführungen zum vorgesehenen Ausgleich wurden erweitert, jedoch eine inhaltliche Anpassung bzw. die Umsetzung anderer Kompensationsmaßnahmen nicht als naturschutzfachlich zielführend und notwendig befunden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung waren keine Anpassungen erforderlich.

### Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 25.08.2018 eingeleitet. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 09.09.2019 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert und um einen Teilgeltungsbereich B ergänzt. Der Feststellungsbeschluss für die 80. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 101 wurden am ..... gefasst.

-----