

Stadt Diepholz

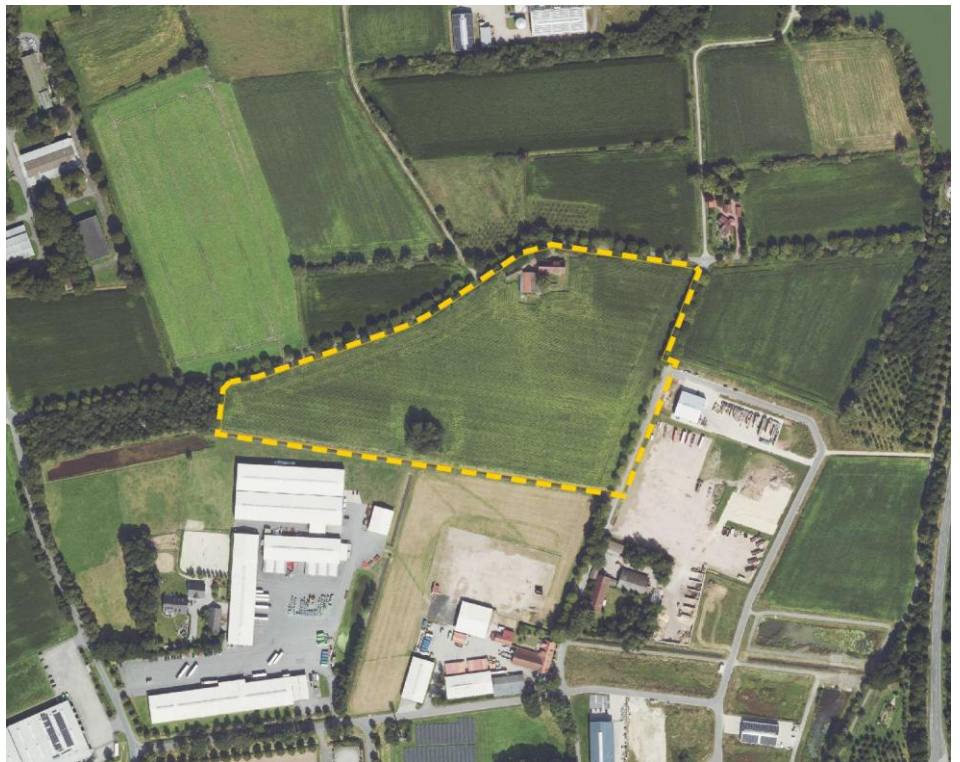
Landkreis Diepholz



Umweltbericht

Nach § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 111 „Junkernhäusern“



© GeoBasis-DE/LGLN (2025), CC-BY 4.0, Daten geändert

Unterlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 10/2025

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * info@p3-plan-partner.de

Umweltbericht.....	3
1 Einleitung.....	3
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt / Ziel des Bauleitplans / der Vorhaben.....	3
1.2 Darstellung der Ziele in Fachgesetzen und Fachplänen.....	4
2 Beschreibung / Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
2.1 Prüfung der Schutzgüter.....	10
2.1.1 Schutzgut Pflanzen.....	10
2.1.2 Schutzgut Tiere.....	13
2.1.3 Schutzgut Fläche.....	16
2.1.4 Schutzgut Boden.....	17
2.1.5 Schutzgut Wasser.....	21
2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima.....	23
2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild.....	24
2.1.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	25
2.1.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
2.2 Bau- / anlagen- / betriebsbedingte Auswirkungen.....	26
2.3 Wechselwirkungen.....	27
3 Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung / Ausgleich der Auswirkungen.....	28
3.1 Vermeidungsmaßnahmen / Planungsalternativen.....	28
3.2 Verringerungsmaßnahmen.....	28
3.3 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen.....	29
4 Zusätzliche Angaben.....	32
4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse.....	32
4.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	33
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	33
4.4 Referenzliste der Informationsquellen.....	34

UMWELTBERICHT

Der vorliegende Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt regelmäßig nicht im Umweltbericht, sondern nur in der Begründung zur Planung.

1 Einleitung

§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 1

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt / Ziel des Bauleitplans / der Vorhaben

BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 a

Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 beabsichtigt die Stadt Diepholz, das Gewerbeflächenangebot im Diepholzer Westen zu erweitern. Eine über die Straße *Junkernhäusern* bereits erschlossene Teilfläche in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Reessingstraße“ soll planungsrechtlich gesichert werden.

Standort/Größe

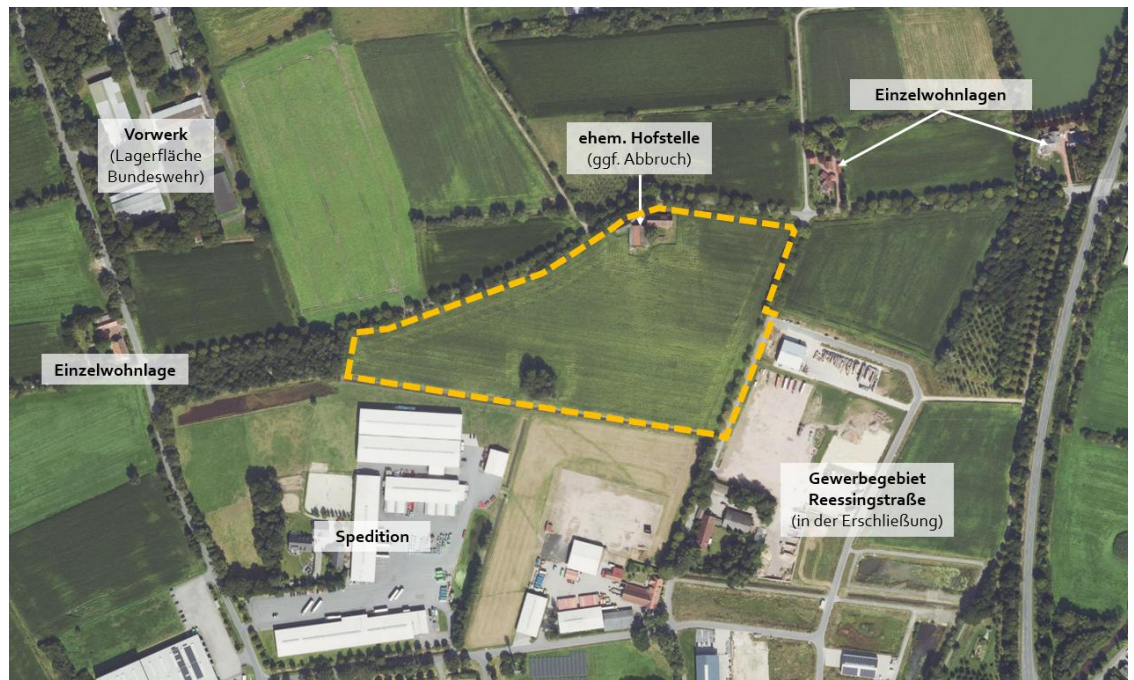
Das Plangebiet liegt im Westen des Diepholzer Stadtgebiets. Es ist insgesamt 65.450 m² groß. Im Norden begrenzt die *Moorstraße* den Geltungsbereich, im Osten die Straße *Junkernhäusern*. Die südliche Gebietsgrenze verläuft durch einen dort vorhandenen Graben, im Westen verjüngt sich das Plangebiet und reicht bis an eine dort benachbarte Gehölzfläche heran.

Bestand

Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Im Norden besteht eine ehemalige Hofstelle. Im Süden, als Insel innerhalb der Ackerfläche, besteht ein kleines Feldgehölz, der südliche Gebietsrand stellt sich als Graben dar.

Die Umgebung ist gewerblich geprägt. Die südlich angrenzenden Flächen sind langjährig planungsrechtlich als Gewerbegebiete gesichert. Einige Einzelflächen sind hier noch keiner baulichen Entwicklung zugeführt worden, andere Bereiche sind von gewerblichen Hallen und Freiflächennutzungen beansprucht. Östlich liegt das Gewerbegebiet Reessingstraße, das 2017 geplant und seitdem erschlossen wurde. Die Flächen werden derzeit bebaut und entwickelt. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie eine kleinteilige Aufforstung an, im Westen schließt ein Gehölz an. Hier geht die Landschaft in das Diepholzer Moor über.

Abb 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs mit Nutzungen im und um das Plangebiet



© GeoBasis-DE/LGLN (2025), CC-BY 4.0, Daten geändert

Planung

Der Bebauungsplan Nr. 111 sieht die Entwicklung des Plangebiets als Gewerbegebiet (GE) vor. Im Norden, parallel zur *Moorstraße*, ist ein 10 m breiter Grünstreifen mit Pflanzgeboten (Ge-
hölzsaum) geplant. Am südlichen Gebietsrand wird das vorhandene Gewässer nachrichtlich in den Plan übernommen und ein begleitender 5 m breiter Räumstreifen als Grünfläche vorgesehen. Zudem sind in diesem Bereich zwei Regenrückhaltebecken (RRB) geplant. Das westliche Becken umschließt teilweise ein vorhandenes Feldgehölz, das ebenfalls als öffentliche Grünfläche gesichert wird. Zentral verlaufen zwei Gasleitungen in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet, die nachrichtlich in den Plan übernommen und mit den getroffenen Festsetzungen vor Überbauung und anderen negativen Einwirkungen geschützt werden. Die Erschließung soll aus Richtung Osten von der Straße *Junkernhäusern* aus erfolgen, der entsprechende Teilabschnitt ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eigenständige Verkehrsflächen für die interne Erschließung sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

1.2 Darstellung der Ziele in Fachgesetzen und Fachplänen

BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 b

Fachgesetze

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie zu einem sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und den sonstigen Schutzgütern auf. Insbesondere sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu nutzen. Sind in Folge einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind die Vorgaben der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG) zu beachten. Mögliche erhebliche Eingriffe infolge der Planung sind darzulegen, zu vermeiden, zu minimieren und/oder bei Bedarf an anderer Stelle wieder auszugleichen.

Bei der Planung werden insbesondere folgende Fachgesetze berücksichtigt:

Abb 2 Für die Planung relevante Gesetze

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NNatSchG	Niedersächsisches Naturschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz
NKlimaG	Niedersächsisches Klimagesetz

Fachpläne

Die nachfolgende Übersicht zeigt die in Fachplänen und durch gesetzliche Regelungen gesicherten geschützten Gebiete und Strukturen im Umfeld von bis zu 3 km des Plangebiets.

Abb 3 Schutzgebiete

Schutzgebiet / Fachplanung	Definition	Schutzzweck	Lage im Plangebiet	Lage außerhalb*
Natura 2000 (§ 32 BNatSchG)	3315-331 Diepholzer Moor	FFH-Gebiet; Hochmoor (Zone I) Lebensstätte schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten	Nein	W 690 m
	DE 3415-401 Dümmer	EU-Vogelschutzgebiet; Feuchtgrünlandgebiet als Lebensraum diverser Vogelarten (Wiesenvögel)	Nein	S 2,7 km
Naturschutzprogramme	Nds. Moorschutzprogramm: Lohner Moor u. Diepholzer Moor (Neubewertung 1994)	Hochmoor	Nein	W 700 m
	Fließgewässerschutzsystem: Hunte	Fließgewässer	Nein	O 450 m
	Auen der WRRL-Prioritätsgewässer	Auen	Nein	Südl. angrenzend; O 250 m
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	NSG HA 00148 Diepholzer Moor	moortypische Biotoptypen/ feuchtes und nasses Grünland	Nein	W 670 m
	NSG HA 00204 Huntebruch und Huntebruchwiesen	Mosaik von verschiedenen Feuchtgrünlandtypen, historischer Reliktwaldbestand innerhalb der offenen Umgebung	Nein	S 2,7 km
	NSG HA 00220 Aschener Moor / Heeder Moor	wildwachsende Pflanzen des Hochmoores und Vogelarten	Nein	N 2,2 km
	NSG WE 00175 Steinfelder Moor	Hochmoorheiden, verlandende Handtorfstiche und großflächige natürliche Waldbestände	Nein	W 2,4 km
	NSG WE 00262 Westliche Dümmerniederung	Feuchtgrünlandtypen und Erlen-Bruchwald	Nein	S 2,8 km
Nationalparke	-	-	-	-

(§ 24 BNatSchG)				
Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	-	-	-	-
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	LSG DH 00019	Diepholzer Moor	Nein	W 1,7 km
	LSG DH 00034	Falkenhardt und Hengemühle	Nein	N 2,7 km
	LSG VEC 00076	Haverbeker Moor	Nein	SW 2,6 km
Naturparke (§ 27 BNatSchG)	NP NDS 00008 Dümmer		Ja	
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	ND DH 00016	Baumbestand auf der Schloßinsel und am Burggraben	Nein	O, 1,5 km
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	-	-	Nein	-
Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)	-	-	Nein	-
Wertvolle Bereiche	Wertvolle Bereiche – Brutvögel Nr. 3415.2/6	Status offen / Erfassung 2010, ergänzt 2013	Nein	W 0,2 km
	Wertvolle Bereiche – Gastvögel Nr. 4.6.01	Lohner/Diepholzer Moor, Status offen, Erfassung 2018	Nein	W 900 m
	3314011 NSG „Diepholzer Moor“	Fauna – wertvolle Bereiche (Moorheide)	Nein	W 1,1 km

* benannt sind Himmelsrichtung und Entfernung des Schutzobjektes

Natura 2000

Weder im Plangebiet noch im einwirkungsrelevanten Umgebungsbereich befinden sich Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). Es sind keine Erhaltungsziele betroffen. Zum westlich gelegenen FFH-Gebiet Diepholzer Moor besteht ein ausreichend großer Abstand.

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete. Nationalparke oder Biosphärenreservate sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im Naturpark Dümmer grenzt an einen Außenbereich der WRRL-Prioritätsgewässer.

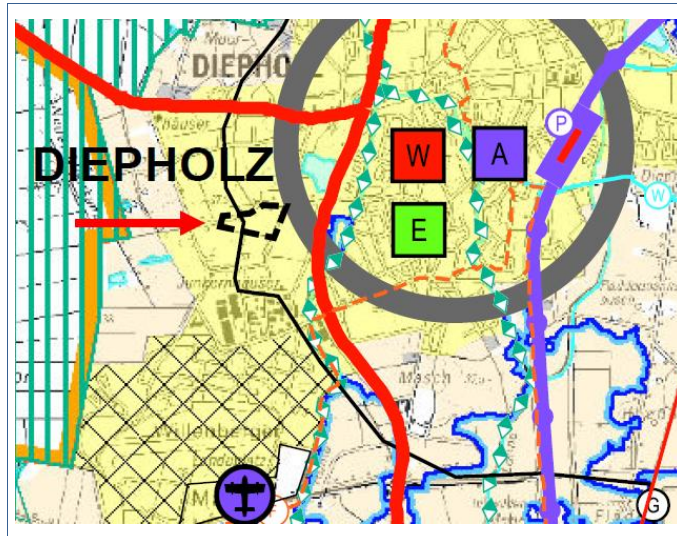
RROP

- Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**¹ datiert aus dem Jahr 2016. Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung werden als zentrales Siedlungsgebiet (Z) dargestellt. Der Stadt Diepholz werden im RROP die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zugeschrieben. Zudem kommt der Stadt die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zu. Naturschutzfachliche Aussagen werden im RROP für das Plangebiet nicht getroffen. Die Aussagen des RROP stehen der Planung nicht entgegen.

1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Diepholz, 2016 / erneute Bekanntmachung vom 01.04.2019

Abb 4 Auszug aus dem RROP Landkreis Diepholz (2016)



Im Gebiet ist der Verlauf einer Rohrfernleitung (Gas) (Vorranggebiet) verzeichnet.

Weitere zeichenrische Ausweisungen werden nicht vorgenommen.

- Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB) vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Landschaftsrahmenplan

Der **Landschaftsrahmenplan**² des Landkreises Diepholz datiert aus dem Jahr 2008.

Abb 5 Darstellungen des Plangebietes in den Karten des Landschaftsrahmenplanes Diepholz

Karte	Darstellung
Karte 1: Arten und Biotope	Biotoptyp mit Grundbedeutung
Karte 2: Landschaftsbild	Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung, Lärmbereich über 45 dB von überregionalen Straßen
Karte 3a: Boden	Bereiche mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit, in Teilbereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit Bereiche mit hohem bis sehr hohem Winderosionsrisiko
Karte 3b: Wasser	Bereiche mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit, in Teilbereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit Gebiete mit hoher/sehr hoher Grundwasserneubildung, Bereiche mit hohem bis sehr hohem Nitratauswaschungsrisiko
Karte 5: Zielkonzept	Überwiegend: Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter Auf einer kleineren Teilfläche: Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft Bodenschonende Nutzung von Ackerflächen in Gebieten mit Winderosionsrisiko, grundwasserschonende Nutzung von Ackerflächen in Gebieten mit Nitratauswaschungsrisiko
Karte 6: Schutz, Pflege, Entwicklung	Keine Darstellung

Abb 6 Darstellungen des Plangebietes in den weiteren Textkarten des Landschaftsrahmenplanes

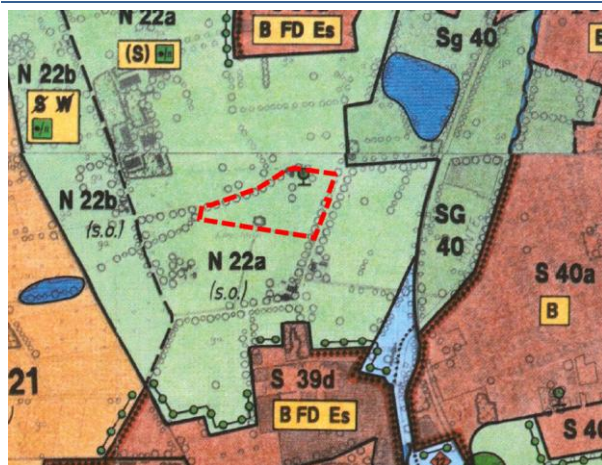
Textkarte	Darstellungen
01 Flächennutzung	Ackerland
02 Naturräumliche Gliederung	Haupteinheit: Diepholzer Moorniederung Naturräumliche Einheit / Landschaftseinheit: Dümmer Moorniederung
03 Reliefmerkmale	Ebene Marschen, Moor- und Talsandniederungen
04 Pot Nat Vegetation	Drahtschmielen-Buchenwald im Übergang zum Flattergras-Buchenwald
05 Bodentypen	Gleye
06 Winderosionsgefährdung	Gering-sehr hoch
07 Grundwasserneubildung	250 bis 300 mm (hoch)
08 Gewässergüte	Keine Darstellung
09 Strukturgüte Gewässer	Keine Darstellung
10 Retention	Gebietsretention mäßig beeinträchtigt
11 Nitratauswaschungsrisiko	Gering-sehr hoch
14 Klima Diepholz	Flächen mit Kaltluftproduktion mit Ausgleichsfunktion für den Wirkungsraum
16 Grobkonzept Biotopverbund	Keine Darstellung
17 Hinweise für die Landwirtschaft	z. T. bodenschonende Nutzung von Ackerflächen in Gebieten mit Winderosionsrisiko / grundwasserschonende Nutzung von Ackerflächen in Gebieten mit Nitratauswaschungsrisiko
18 Wasserwirtschaft	z. T. Förderung einer grundwasserschonenden Landbewirtschaftung Sicherung der Grundwasserneubildung
19 Forstwirtschaft	Keine Darstellung
20 Erholung/Freizeit/Tourismus	Keine Darstellung
21 Bodenabbau	Keine Darstellung
22 Energiewirtschaft	Keine Darstellung
23 Verkehr	Keine Darstellung
25 Bauleitplanung	Keine Darstellung

Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans werden jeweils bei der Beschreibung der Schutzgüter berücksichtigt.

Landschaftsplan

Der **Landschaftsplan** der Stadt Diepholz datiert aus dem Jahr 1992.³

Abb 7 Darstellungen im Landschaftsplan



Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Teil eines Niederungsbereichs (N 22a) aus. Am nördlichen und östlichen Gebietsrand sind Baumreihen verzeichnet. Im Bereich der alten Hofstelle wird punkthaft die „Sicherung von ortsbildprägenden Obstbeständen“ als Ziel angegeben.
(Karte 7: Landschaftsentwicklung)

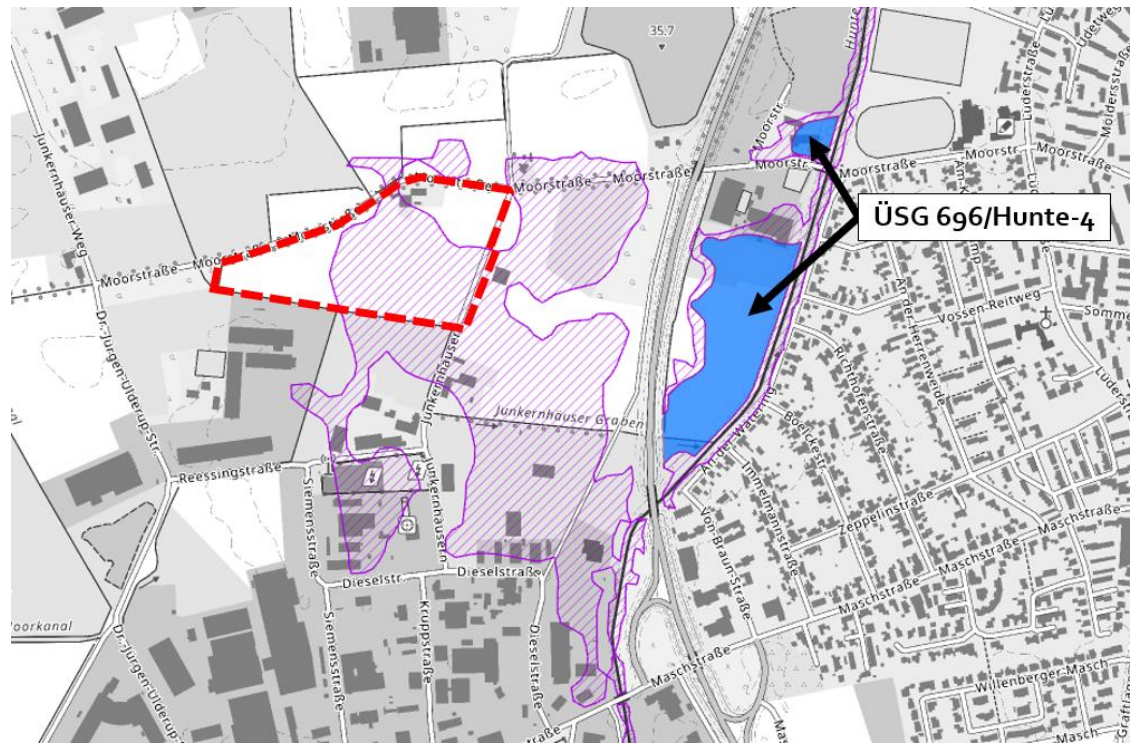
Darstellungen sonstiger Pläne

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Das Risikogebiet entspricht der Abgrenzung des HQ₂₀₀ der

3 Landschaftsplan Stadt Diepholz, 1992

Hochwassergefahrenkarte für die Hunte (Stand 31.12.2019, Kartenblatt 7)⁴ und stellt damit den Bereich dar, der bei einem Ereignis, das statistisch einmal in 200 Jahren vorkommt, überflutet werden kann. Es liegt zwischen den Gewässerstationierungspunkten 117 und 118. Die Karte verzeichnet für den Bereich potentielle Wassertiefen von 0-0,5 m.

Abb 8 Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten



umweltkarten-niedersachsen.de / eigene Darstellung

Es sind keine weiteren Pläne (insb. Wasser, Abfall-, Immissionsschutzrecht) bekannt, die in der Planung zu berücksichtigen sind bzw. die durch das Planvorhaben beeinflusst werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB).

Luftqualität

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebiets, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen. Es bestehen keine eigenständigen Luftreinhaltepläne oder vergleichbare Planwerke (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB).

2 Beschreibung / Bewertung der Umweltauswirkungen

§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand (Basiszenario) dargestellt und eine Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung der Planung vorgenommen. Soweit möglich, werden auch die wahrscheinlich auftretenden erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt. Dem gegenüber wird eine Nullvariante, also die wahrscheinliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung, skizziert. Da es sich bei der Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können keine vorhaben-spezifischen Aussagen über die zu erwartenden Auswirkungen getroffen werden. Es werden die erkennbar allgemein ermöglichten potentiellen Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Die Beschreibung des derzeitigen Zustandes sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei (Nicht-) Durchführung der Planung erfolgt einzeln für die Schutzgüter

⁴ NLWKN: Hochwassergefahrenkarte HQ200, Koordinierungsraum Weser, Gewässer Hunte, M 1: 25.000, Kartenblatt 7 von 10, Stand 31.12.2019

Abb 10 Legende zur Biotopkartierung des Plangebiets

 Strauchhecke (HFS)	 Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)
 Strauch-Baumhecke (HFM)	 Sonstige Weidefläche (GW)
 Naturnahes Feldgehölz (HN)	 Acker (A)
 Allee/Baumreihe (HBA)	 Straße (OVS)
 Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	 Weg (OVW)
 Nährstoffreicher Graben (FGR)	 Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)
 Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ)	 Gewerbegebiet (OGG)
 Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)	 Baustelle (OX)

Bestand

Plangebiet – Das Plangebiet stellt sich als annähernd dreieckige Fläche dar, die vorwiegend ackerbaulich (A) genutzt wird. Im nördlichen Bereich befindet sich im Geltungsbereich eine ehemalige Hofstelle (ODL), die von der *Moorstraße* aus erschlossen wird. Das Hofgrundstück wird bis an die Gebäudeflächen als Acker genutzt. Auf den räumlich begrenzten Freiflächen des Grundstücks bestehen lediglich zwei großkronige Eichenbäume (HBE).

Innerhalb der Ackerfläche besteht ein Feldgehölz (HN). Die Gehölzinsel stellt sich als rund 630 m² große, waldähnliche Fläche dar, die aus 14 dicht stehenden Eichenbäumen (Durchmesser 0,3-0,4 m) besteht. Einer der Eichenbäume weist Rindenschäden auf. Die Strauch- und Krautschicht ist gering ausgeprägt mit vorwiegend Holunder, Späte Traubenkirsche und vereinzelt Eberesche. Innerhalb der Bauminsel befindet sich ein größerer, abgelagerter Baumstubb. Fundamentreste im Bodenbereich weisen auf ehemalige Gebäude innerhalb der Bauminsel hin. Neben dieser Fläche befinden sich im Geltungsbereich keine weiteren Gehölze.

Die südliche Begrenzung des Plangebietes bildet ein wasserführender, gehölzloser Graben (FGR), der teilweise auch innerhalb des Plangebiets gelegen ist.

Umgebende Flächen – Begrenzt wird das Areal von der *Moorstraße* im Norden und der Straße *Junkernhäusern* im Osten (beide OVS; Teilabschnitt von *Junkernhäusern* auch im Plangebiet). Beide Straßen weisen einen begleitenden Baumbewuchs auf (HBA). Die *Moorstraße* wird von einer Baumallee aus Hainbuchenbäumen (Durchmesser 0,4-0,6 m) gesäumt. Im Bereich des Hofgrundstücks wird die Hainbuchenallee unterbrochen. Entlang der Hofbegrenzung befinden sich eine Eichenbaumreihe (Durchmesser 0,4-0,5 m) eine Linde und 6 Birken. Im Straßenseitenraum der *Moorstraße*, am nördlichen Rand des Plangebiets, findet sich zudem ein Graben mit begleitendem Gebüsch in Form einer Strauchhecke (HFS) aus Weide, Später Traubenkirsche und Brombeere. Entlang der Straße *Junkernhäusern* stehen einseitig entlang der Grenze zum Plangebiet Hainbuchen.

Nördlich der *Moorstraße* liegen großflächige Ackerflächen, die durch Gräben (FGR) und Baum-Strauch-Hecken (HFM) bzw. Strauchhecken (HFS) gliedert und geprägt sind. Vereinzelte Hofstellen (ODL) befinden sich an den Erschließungswegen. Nördlich der Hofgrundstücks *Moorstraße* Nr. 29 wurden Teilflächen eines Ackers mit hochstämmigen Laubbäumen aufgepflanzt (HPG / städtische Ausgleichsfläche).

Die östlich an die Straße *Junkernhäusern* angrenzenden, neueren Gewerbeflächen (OGG) des B-Plans Nr. 85 „Reessingstraße“ sind bisher erst teilweise in baulicher Nutzung (OX) bzw. auch noch landwirtschaftlich genutzt (GIT / A).

Südlich des Plangebiets grenzen Gewerbeflächen (OGG) des benachbarten B-Plans Nr. 72 „Junkernhäuser“ an, deren Bebauung zum Teil bis an das Plangebiet heranreicht. An der südöstlichen Gebietsgrenze sind diese Bauflächen noch nicht entwickelt und noch in landwirtschaftlicher Nutzung als Intensivgrünland (GIT). Südwestlich befindet sich eine Grünfläche, die als Pferdeweide (GW) genutzt wird.

Westlich des Plangebietes grenzt eine Naturnahe Feldholzinsel (HN) an. Plangebietsseitig weist diese großkronige Eichen, Birken, Lärchen und vereinzelt Fichten auf. Die dichte Strauchschicht enthält Späte Traubenkirsche, Eberesche und Birkengebüsch. Mittig der Gehölzinsel verläuft ein Graben mit ausgeprägten Flachwasserbereichen und Feuchtstandorten, die bis an ein südlich angrenzendes Regenrückhaltebecken heranreichen. Dieses nährstoffreiche Stillgewässer (SEZ) besteht aus naturnah ausgeprägten Uferbereichen mit Wasserpflanzen und Röhrichtgesellschaften.

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet stellt sich zu überwiegenden Teilen als intensiv ackerbauliche bewirtschaftete Fläche dar, die keine überdurchschnittliche Wertigkeit oder Vielfalt aufweist. Dem Feldgehölz mit standorttypischen, heimischen Großgehölzen kommt eine höhere Bedeutung zu. Insgesamt stellt sich das Areal und seine Umgebung jedoch im Wesentlichen als intensiv genutzte und stark überformte Fläche dar, auf der kaum uneingeschränktes Entwicklungspotential für das Schutzgut Pflanzen besteht.

Vorbelastungen

Die Ackerflächen unterliegen einer regelmäßigen und intensiven Bewirtschaftung, so dass es hier nicht zur Entwicklung naturnaher Strukturen kommt. Auch auf der Hofstelle zeigt sich eine intensive Pflege und Unterhaltung wenigen unbebauten Bereiche als Scherrasen, so dass auch hier die natürliche Entwicklung des Schutzguts Pflanzen deutlich eingeschränkt ist.

Bei den straßenbegleitenden Grünstrukturen im nahen Umfeld des Plangebiets kann von regelmäßigen Unterhaltungsmaßnahmen (Baumschnitt zur Wegesicherung usw.) ausgegangen werden. Auch der südlich angrenzende Graben wird wasserwirtschaftlich unterhalten, weshalb hier keine Entwicklung begleitender Gehölze eingetreten ist oder zu erwarten wäre.

Der Landschaftsplan der Stadt Diepholz aus dem Jahr 1992 gibt im Bereich der Hofstelle wird punkthaft die „Sicherung von ortsbildprägenden Obstbeständen“ als Ziel an. In der Örtlichkeit sind hier keine Obstgehölze mehr vorhanden. Die Ackerflächen werden dicht bis an die Gebäude herangeführt.

Auswirkungen

Die Überplanung der Ackerfläche lässt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen erwarten. Das Feldgehölz mit den standortgerechten Laubgehölzen bleibt erhalten und wird mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und zusätzlichen Erhaltungsfestsetzungen dauerhaft geschützt. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan entlang der nördlichen Gebietsgrenze die Herstellung eines 10 m breiten öffentlichen Grünstreifens mit dichter Bepflanzung vor, was für das Schutzgut Pflanzen ebenfalls als positiv gegenüber der heutigen Ackernutzung zu bewerten ist. Entlang des Grabens wird ein durchgehender Räumstreifen in Form einer weiteren öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Hier ist von einer extensiven Unterhaltung auszugehen, jedoch ohne die Entwicklung von Gehölzen, da diese der Bewirtschaftung entgegenstehen.

Untergeordnete Eingriffe sind lediglich im Bereich der heutigen Hofstelle möglich, auf der zwei Eichen stehen. Punktuell kann es im Osten, bei der Baumreihe entlang der Straße *Junkernhäusern* auch zu Eingriffen kommen, um eine Zufahrt auf die Fläche herzustellen. Dies kann jedoch nur auf Vorhabenebene abschließend geprüft werden, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt ist, welche Grundstücksaufteilung vorgenommen wird und wie viele Zufahrten erforderlich werden. Beides ist jedoch nur als wenig erheblich zu bewerten. Die Stadt wird eventuelle Eingriffe in die Baumreihe entlang *Junkernhäusern* dann eingriffsgenau ersetzen.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine weitere Nutzung als Ackerfläche des Gebiets anzunehmen. Die Hofstelle bliebe voraussichtlich erhalten, wobei keine Veränderungen für das Schutzgut Pflanzen zu erwarten wären. Für das Feldgehölz wäre ein weiterer Erhalt anzunehmen, wobei Beschädigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Fläche oder auch die Entfernung einer oder mehrerer Bäume nicht prinzipiell ausgeschlossen wären.

2.1.2 Schutzgut Tiere

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

Bestand

Hinsichtlich des Schutzguts Tiere können bei der fachkundige Gebietsbegehung am 24.07.2023 und einer Bewertung auf Grundlage der Bestandsstrukturen folgende Aussagen getroffen werden:

Avifauna – Im Plangebiet konnten vereinzelte Brutstätten für Vögel nachgewiesen werden. Innerhalb der Eichen-Bauminsel im Plangebiet wurden vorwiegend siedlungstolerante Gartenvögel wie Buchfinken und Meisen beobachtet werden. In diesem Feldgehölz sowie innerhalb der westlich angrenzenden Feldholzinsel und der Straßenbaumreihen befinden sich zahlreiche Altbaumbestände, die für Höhlen- und Heckenbrüter ein hohes Nistpotenzial aufweisen. Vogelarten der Roten Liste Niedersachsens und Bremens wurden nicht festgestellt⁶. Das westlich angrenzende Feldgehölz weist einen Greifvogelhorst auf.

Auf der Ackerfläche des Plangebiets konnten häufig vorkommende Arten wie Dohlen, Rabenkrähen und zwei Austernfischer erfasst werden. Auf den angrenzenden Gewässern wurden Stockenten beobachtet.

Innerhalb der Hofgrundstücks, *Moorstraße* 29, befindet sich eine Öffnung unterhalb des Giebeldaches (Eulenloch), das möglichen Schleiereulen als Lebensstätte dienen könnte. Auf dem Hofgrundstück besteht Verdacht auf potenzielle Gebäudebewohner wie Rauchschwalbe und Schleiereule. Rauch- und Mehlschwalben wurden nahrungssuchend im Geltungsbereich nicht festgestellt, werden als standorttreue Gebäudebewohner jedoch auf angrenzenden Hofgrundstücken im Landschaftsraum vermutet.

Fledermäuse – Aufgrund der Ausstattung des Plangebiets mit Hofgebäuden und einer waldähnlichen Feldholzinsel können potenzielle Lebensräume in Form von Sommer- und Winterquartieren für geschützte Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Das Hofgrundstück mit angrenzenden Altbäumen sowie die zahlreichen Baumalleen begünstigen den potenziellen Lebensraum für gebäudebewohnende Fledermausarten, die auf der betroffenen Ackerfläche des Plangebiets nach Nahrung suchen.

Amphibien – Im südwestlich an das Gebiet angrenzenden Regenrückhaltebereich konnten Amphibien (vorw. Grünfrösche) im Uferbereich erfasst werden. Im Plangebiet selbst gab es keine Hinweise auf Amphibienvorkommen.

Biologische Vielfalt

Die festgestellten Biotopstrukturen sind infolge ihrer Lage und aktuellen Nutzung von durchschnittlicher Wertigkeit. Im Plangebiet und angrenzend wurden unterschiedliche Vogelarten angetroffen, die Vielfalt beschränkt sich jedoch vorwiegend auf siedlungstolerante Arten. Insgesamt ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als durchschnittlich zu bewerten.

Vorbelastungen

Mit den benachbarten Gewerbeflächen sind Vorbelastungen (Lärm, Bewegungen) nahe des Plangebiets gegeben, die die Bedeutung als Lebensraum für eine siedlungsangepasste Tierwelt erschweren. Auch die intensive Bewirtschaftung des Gebiets selbst, die Räumung des südlich begrenzenden Grabens, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an den umliegenden Baumbeständen usw. stellen Vorbelastungen für alle Artgruppen dar.

Auswirkungen

Avifauna – In Folge der Planung ist von einer Überformung des Areals auszugehen, die jedoch nur wenig erhebliche Auswirkungen auf die Avifauna erwarten lässt.

Das Feldgehölz, dem die höchste Bedeutung als Habitat zukommt, wird mit den getroffenen Festsetzungen gesichert. Freilandarten wurden innerhalb der Ackerflächen nicht festgestellt, so dass diesen Bereichen höchstens eine Bedeutung als Nahrungshabitat zukommt. Hier finden sich im Umfeld weiterhin vergleichbare Ausweich- und Ersatzflächen.

6 Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 9. Fassung, Stand 2021

Die das Plangebiet umgebenden Gehölzstrukturen und straßenbegleitenden Baumbestände werden erhalten und im nördlichen Plangebiet mit der Festsetzung eines Grünsaums sogar noch erweitert.

In der Bauphase sowie beim Betrieb bzw. der regelmäßigen Nutzung der Flächen können Störwirkungen auf die hier vorkommenden Tiere ausgelöst werden. Bereits heute unterliegen die Flächen jedoch Störungen durch gewerblichen Lärm sowie Verkehrslärm. Erhebliche, gänzlich neue Beeinträchtigungsquellen werden nicht geschaffen.

Fledermäuse – Mit dem Erhalt des Feldgehölzes und der umliegenden straßenbegleitenden Gehölzreihen bleiben die wesentlichen für Fledermäuse bedeutsamen Strukturen im Plangebiet und der näheren Umgebung erhalten. Mit der Festsetzung zusätzlicher Gehölzpflanzungen entlang der nördlichen Gebietsgrenze entstehen Strukturen, die sich mittelfristig ebenfalls positiv für Fledermäuse auswirken können. Der Abbruch des Gebäudes kann für Fledermäuse (wie auch für die Avifauna) einen Verlust von Lebensräumen darstellen, wobei jedoch keine spezifischen Feststellungen für das Gebiet vorliegen.

Amphibien – Der im Süden des Gebiets vorhandene Graben bleibt unverändert erhalten, so dass hier keine nachteiligen Entwicklungen für Amphibien zu erwarten sind. Mit der Anlage zweier Regenrückhaltebecken können neue Habitate entstehen.

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

Bei Umsetzung der Planung können insbesondere bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen und temporäre Störungen auftreten, die geeignet sein können, Verbotstatbestände zu erfüllen. Auch Schnitt- und Beseitigungsmaßnahmen Baum- und Gehölzstrukturen können sich negativ auswirken, wenngleich das Feldgehölz mit den getroffenen Festsetzungen erhalten bleibt. Auch der Abbruch der ehemaligen Hofstelle kann artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen.

Im Umweltbericht wird überprüft, ob das Planvorhaben in unüberwindbarer Weise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslöst, oder ob plausibel anzunehmen ist, dass mittels geeigneter Maßnahmen das Eintreten dieser Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann. Welche Maßnahmen erforderlich und geeignet sind, kann ausschließlich vorhabenbezogen ermittelt werden, da nur dann der jeweilige Eingriff und dessen mögliche Erheblichkeit überprüft werden können. Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind dabei stets zwingend zu beachten. Der Umweltbericht sowie der Bebauungsplan können deshalb keine verbindlichen Vorgaben über umzusetzende Maßnahmen treffen, zeigen jedoch Möglichkeiten auf, die nach derzeitiger Kenntnis geeignet sind, dem Entstehen von Verbotstatbeständen vorzubeugen.

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

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

Baubedingte Tötungen der Avifauna sind dadurch zu vermeiden, dass die Baufeldräumung entsprechend der Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit- und Aufzuchtzeit vom 01.03. bis zum 30.09. erfolgt. Falls die Entfernung von Bäumen erforderlich wird, ist fachkundig zu prüfen, ob sich innerhalb der Kronenbereiche Nisthöhlen befinden.

Baubedingte Tötungen von potenziell vorkommenden Fledermäusen sind ebenfalls durch eine Baufeldräumung außerhalb der Sommerlebensphase vom 01.03. bis 30.09. vermeidbar. Während der Wintermonate müssen zu fallende Bäume auf Winterquartiere überprüft werden. Gleiches gilt für den Abbruch der Hofstelle, die ebenfalls unmittelbar vor der Maßnahme und außerhalb relevanter Brut- und Aufzuchtzeiten (Okt.-Feb.) fachkundig auch mögliche Vorkommen (z. B. Schwalben, Eulen, Fledermäuse) zu überprüfen ist. Bei Feststellungen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Diepholz abzustimmen.

Die erforderlichen und geeigneten Vermeidungsmaßnahmen sind vorhabenbezogen zu bestimmen und umzusetzen. So lassen sich Verstöße gegen das Tötungsgebot sicher ausschließen.

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

Es liegt kein Verstoß gegen das Störungsverbot vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert oder wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist (§ 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Vogelarten, insbesondere der weit verbreiteten, ungefährdeten Arten sind bei ihrer Brutplatzwahl flexibel und passen ihren Brutplatz an das jeweilige Habitatangebot an. Da die wesentlichen Strukturen (Feldgehölz, randliche Baumbestände) erhalten bleiben, ist nicht von einem substantiellen Verlagerungsdruck auszugehen.

Um diesen Verbotstatbestand nicht zu berühren, ist im Falle einer erforderlichen Baufeldräumung diese außerhalb der sensiblen Zeiten der Avifauna und Fledermäuse vom 01.03. bis 30.09. entsprechend der Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG durchzuführen. So besteht kein Verstoß gegen das Störungsverbot.

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

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

Mit dem Erhalt des Feldgehölzes werden die wesentlichen, im Gebiet anzunehmenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützt. Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere bekannt und aufgrund fehlender Strukturen (Altbäume, Gehölzbestände usw.) auch nicht wahrscheinlich. Lediglich die Hofstelle kann weitere Habitate für spezifische, gebäudebewohnende Arten bieten. Sollte es hier zu Feststellungen kommen, ist individuell zu prüfen, ob Ersatzmaßnahmen erforderlich werden und wie diese im Umfeld realisiert werden können.

In der Gesamtheit lässt die Planung keinen Lebensstättenverlust für Vögel oder Fledermäuse erwarten. Das Verbot der Beseitigung, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt nicht ein. Es besteht kein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot.

In gesamtheitlicher Betrachtung liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung unausweichliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslöst. Wie aufgezeigt, kann deren Eintreten vorhaben- und eingriffbezogen ggf. durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen

werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen stehen die Aspekte des Artenschutzes der Planung nicht entgegen.

Null-Variante

Ohne eine Planung würden sich voraussichtlich keine Veränderungen ergeben. Es wäre weiterhin von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets auszugehen, was in der Regel der Ansiedlung weiterer Arten oder der Ausbildung bedeutsamer Quartiere entgegensteht. Im Bereich der Hofstelle und den randlichen Gehölzen wären im Zuge üblicher Bewirtschaftungsmaßnahmen Eingriffe möglich. Auch ohne die Planung wäre ein Abbruch des Gebäudes jederzeit zulässig. Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wären nicht ausgeschlossen.

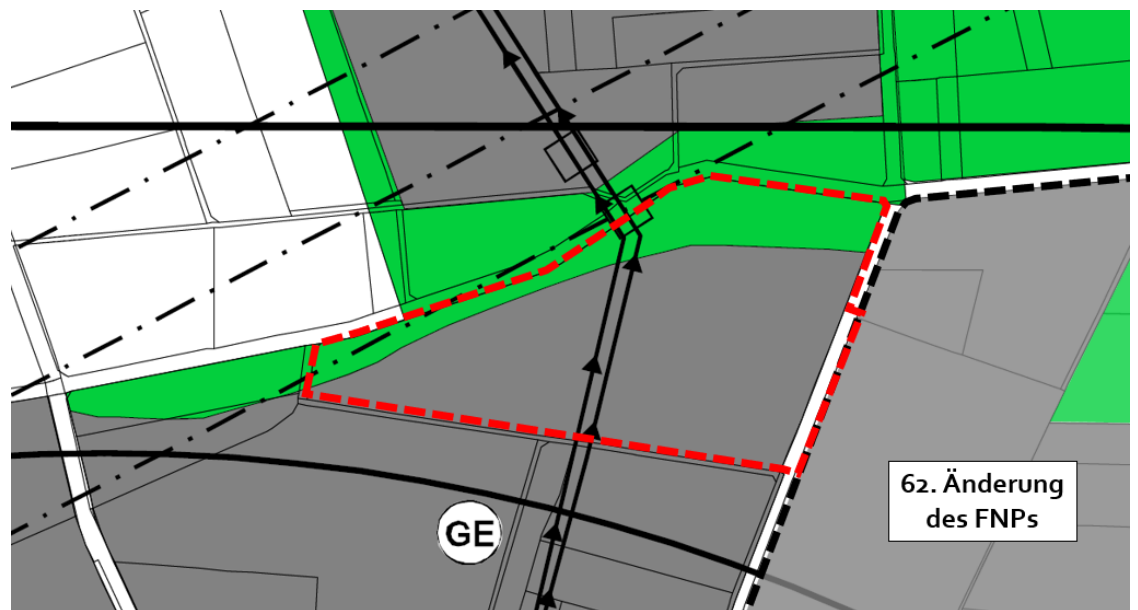
2.1.3 Schutzgut Fläche

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Bestand

Das Plangebiet ist rund 67.090 m² groß. Der Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz aus dem Jahr 2012 stellt den überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche dar. Entlang der Moorstraße ist eine Grünfläche dargestellt. Östlich und südlich grenzen weitere gewerbliche Bauflächendarstellungen an das Plangebiet an.

Abb 11 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz



Vorbelastungen

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme einer ehemaligen Hofstelle im Norden, bisher unbebaut und wird als Acker landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen

Der Bebauungsplan trifft folgende flächenhaften Festsetzungen:

- Gewerbegebiete (GE) mit einer GRZ von 0,8 – rd. 48.840 m²
- Straßenverkehrsfläche *Junkernhäusern* – rd. 1.640 m²
- Öffentliche Grünflächen (Gehölzerhalt und Neupflanzungen) – rd. 5.780 m²
- Öffentliche Grünflächen (Regenrückhaltebereiche) – rd. 7.190 m²
- Grabenfläche und Gewässerrandstreifen – rd. 3.630 m²

Dies entspricht einer überbaubaren Fläche von rd. 40.710 m² (80% der GE-Flächen + Straßenverkehrsfläche *Junkernhäusern*). Weitere Flächenversiegelungen können im Bereich der Regenrückhalteflächen erforderlich werden, da diese nach wasserwirtschaftlicher Vorplanung in abgedichteter Bauweise errichtet werden müssen.

Bislang bestand nur im Bereich der ehemaligen Hofes Bebauung (rd. 860 m² Grundfläche der Gebäude zuzüglich Zufahrten und sonstiger versiegelter Bereiche) sowie im Straßenabschnitt

Junkernhäusern, die bereits als Straße ausgebaut ist. Die Planung ermöglicht so eine deutliche Intensivierung der Flächennutzung und beeinträchtigt so das Schutzgut Fläche. Das Areal wird zukünftig nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen. Dies entspricht jedoch schon heute den Darstellungen des Flächennutzungsplans und somit den langfristigen Entwicklungsabsichten der Stadt Diepholz für das Gebiet.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich keine wesentlichen Veränderungen, da keine baulichen Maßnahmen zulässig wären. Die bestehende Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan bliebe jedoch unverändert, womit eine Flächeninanspruchnahme prinzipiell vorgesehen ist.

2.1.4 Schutzgut Boden

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

Bestand

Das Plangebiet liegt in der Bodenregion der Geest, der Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler sowie in der Bodenlandschaft der Talsandniederungen. Im gesamten Geltungsbereich wird der **Bodentyp** als sehr tiefer Podsol-Gley angegeben.⁷

Im Plangebiet sind keine **Suchräume für schutzwürdige Böden** verzeichnet.⁸ Es sind keine **kohlenstoffreichen Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz** im Plangebiet verzeichnet.⁹

Es liegt eine **Baugrunduntersuchung**¹⁰ vor. Mittels zwölf Rammkernsondierungen und sechs schwerer Rammsondieren wurde der Boden bis zu einer Tiefe von max. 5,0 m unter Geländeoberkante untersucht. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt:

Die Geländehöhen liegen zwischen 36,80 m NHN und 37,75 m NHN. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten um etwa 1,0 m ab.

Bis zur maximalen Aufschlusstiefe von 5,00 m unter Gelände wurde folgende Schichtenfolge erbohrt:

- Mutterboden, bis 0,4/0,6 m unter Gelände (min./max.), Mächtigkeit 0,4-0,6 m, als Baugrund nicht geeignet
- Sand (Feinsand, mittelsandig bis stark mittelsandig, schwach schluffig, lagenweise grobsandig, ab 2,7 m u. GOK Torf- und Mudde-Zwischenlagen), bis 4,25/>5,0 m unter Gelände (min./max.), Mächtigkeit 3,0->5,0 m, überwiegend mitteldichte Lagen mit organischen Zwischenlagen locker, als Baugrund mäßig geeignet bis geeignet
- Torf-Zwischenlagen, mäßig bis stark zersetzt, Mächtigkeit 0,1-0,5 m, Konsistenz steif, als Baugrund nicht geeignet
- Mudde-Zwischenlagen, Feinsand bis Schluff, stark humos, Mächtigkeit 0,05-1,3 m, Konsistenz steif, gering tragfähig
- Geschiebelehm (nur punktuell), Schluff, sandig, schwach steinig, schwach tonig, bis >5 m unter Gelände, Mächtigkeit 0,3->0,75m, Konsistenz steif, als Baugrund geeignet.

Grundwasser wurde in Tiefen zwischen 1,20 m und 2,10 m unter Geländeoberkante angetroffen (entspricht 35,5 bzw. 35,69 m NHN). Es handelt sich dabei um einen zusammenhängenden Grundwasserkörper innerhalb der Sande. Nach den Kartenunterlagen des NIBIS-Kartenservers ist im Plangebiet die Grundwasseroberfläche zwischen 35,5 m NHN im Osten und 36,2 m NHN im Westen zu erwarten. Das Grundwasser fällt leicht von Osten nach Westen ab. Die aktuell gemessenen Werte entsprechen den Angaben der Kartenunterlagen.

7 Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000, NIBIS-Kartenserver, 2017

8 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, NIBIS-Kartenserver, 2018

9 Kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen 1 : 50 000, NIBIS-Kartenserver 2018, Revision 2022

10 Ingenieurgeologie Dr. Lübke GmbH & Co. KG: Geotechnische Stellungnahme – Allgemeine Baugrunduntersuchung, Projekt: 2024-0228 B-Plan Nr. 111 „Junkernhäusern“, 49356 Diepholz, 16.07.2025

Die Baugrunduntersuchung kommt zu der Bewertung, dass das Gelände nach ersten Untersuchungsergebnissen aus bautechnischer Sicht grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist. Der Oberboden ist abzuschleifen. Punktuell kann aufgrund der angetroffenen Torfe, Holz- und Wurzelreste auch darüber hinaus zusätzlicher Bodenaushub erforderlich werden. Die angetroffenen Sande sind nach Nachverdichtung tragfähig und als Baugrund zum Abtrag von mäßig hohen Einzel- oder Flächenlasten geeignet. Ab einer Tiefe von 2,7 m wurde innerhalb der Sande organische Torf- und Mudde-Zwischenlagen angetroffen. Diese setzen die Gesamttragfähigkeit des Baugrundes stark herab. Bei setzungsempfindlichen Gebäuden und hohen Fundamentlasten können ggf. Tiefgründungsmaßnahmen wie z. B. eine Pfahlgründung erforderlich werden. Gebäude mit geringen Einzel- und Flächenlasten oder setzungsunempfindliche Gebäude können wegen der geringen Tiefenwirkung flach ohne weitere Baugrundverbesserung gegründet werden.

Der **Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz** spricht dem Boden auf einer kleinen Teilfläche eine „besondere Funktionsfähigkeit“ zu (von Süden in das Gebiet hineinragende, flächenhafte Darstellung), überwiegend wird das Areal jedoch als Bereich mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit verzeichnet. Es ist als Bereich mit hohem Winderosionsrisiko verzeichnet. Großflächig sind Böden mit besonderen Standorteigenschaften ausgewiesen¹¹.

Relief – Das Plangebiet weist nach Einmessung Höhen von rund 36,4 m NHN (Südosten) bis rund 37,8 m NHN (Nordosten) auf. Am westlichen Gebietsrand sind Höhen von rund 37,4 m NHN angegeben. Insgesamt ist das Areal weitgehend eben, fällt aber in Richtung Südosten leicht ab. Die angrenzenden Straßen weisen im Mittel Höhen von etwa 37,5 m NHN auf.

Altablagerungen – Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen vor¹².

Rohstoffe - Rohstoffvorkommen sowie Erdöl- oder Erdgaslagerstätten liegen nicht im Plangebiet¹³. Das Plangebiet liegt, wie weite Teile der Umgebung, im Erlaubnisfelds „Bahrenborstel“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen (Flächennummer 13057). Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG. (Laufzeit bis zum 31.02.2024).

Erdwärmekollektoren – Die potentielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren wird für das Plangebiet als gut geeignet angegeben.¹⁴

Verdichtungsempfindlichkeiten – Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird als gering angegeben.¹⁵

Bewertung der Bodenfunktionen – Das Bundes-Bodenschutzgesetz definiert die Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG). Um eine Einschätzung über die Ausprägung der Bodenfunktionen im Plangebiet im heutigen Zustand zu erlangen, wird anhand der vorliegenden Informationen eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der Hinweise des LBEG¹⁶ vorgenommen. Es handelt sich beim Plangebiet um Flächen außerhalb von Siedlungsgebieten, weshalb folgende Bodenfunktionen zu bewerten sind: Lebensraumfunktion (natürliche Bodenfruchtbarkeit, besondere Standorteigenschaften), Naturnähe, Archivfunktion (Natur- und Kulturschicht, ggf. Seltenheit), Klimafunktion. Die Bewertung enthält für jede einzelne Funktion fünf Bewertungsstufen (1: sehr gering, 2: gering, 3: mittel, 4: hoch, 5: sehr hoch).

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

12 Altablagerungen in Niedersachsen, NBIS-Kartenserver, 2000, Revision 2011 sowie Rüstungsaltslasten in Niedersachsen, NIBIS-Kartenserver, 1998 / Auskunft des Landkreises Diepholz, Fachdienst Umwelt und Straße, Team Abfall und Bodenschutz, 23.05.2023

13 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25:000, Rohstoffsicherung: Erdgas- und Erdöllagerstätten, LBEG, 2011

14 NIBIS-Kartenserver, Potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren, 2006

15 NIBIS-Kartenserver, Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit, 2017, Revision 2019

16 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): GeoBerichte Nr. 26, 2020

Die nachfolgenden Einstufungen sind entsprechend der Hinweise des GeoBerichts Nr. 26 getroffen und nachstehend kurz erläutert.

Bewertung der planungsrelevanten Bodenfunktionen bei Flächen außerhalb von Siedlungsgebieten

Bodenfunktion	Bewertung
Lebensraumfunktion	Bodenfruchtbarkeit: Stufe 3
Naturnähe	Stufe 3 – mittel (landwirtschaftliche Flächen)
Archivfunktion	Stufe 1
Klimafunktion	Stufe 1 – sehr gering

Lebensraumfunktion – Für die Bewertung der Lebensraumfunktion sind die natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie die besonderen Standorteigenschaften ausschlaggebend.

Im NIBIS-Kartenserver wird im Bodenkundlichen Netzdiagramm für den im Plangebiet anstehenden Boden die Natürliche Bodenfruchtbarkeit mit der Stufe 3 (mittel) bewertet. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird sogar als gering angegeben.¹⁷

Das Biotopentwicklungspotential des Bodens wird im bodenkundlichen Netzdiagramm¹⁸ als sehr gering (Stufe 1) ausgewiesen. Die bodenkundliche Feuchtestufe ist für den überwiegenden Teil des Plangebiets als „mittel frisch“ angegeben. Damit ist nach dem Bewertungssystem (GeoBerichte Nr. 26, Tabelle 6) ohne Erhebung der Nährstoffversorgung und des pH-Wertes der Böden eine Bewertung in der Wertstufe 1-2 wahrscheinlich, was mit den Aussagen des bodenkundlichen Netzdiagramms übereinstimmt.

Naturnähe – Beim Plangebiet handelt es sich um eine überwiegend intensiv genutzte Ackerfläche. Dies entspricht nach Bewertungsgrundlage (Tabelle 7 GeoBerichte Nr. 26) einer Einstufung in die Wertstufe 3 / mittel. Die vorhandene ehemalige Hofstelle kann der Stufe 2 / gering zugeordnet werden.

Archivfunktion – Dem Boden wird keine Bedeutung für die Archivfunktion zugesprochen (kein Archiv der Kulturgeschichte / kein Archiv der Naturgeschichte).

Klimafunktion – Im gesamten Plangebiet sind keine kohlenstoffreichen Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz ausgewiesen. Die Klimafunktion ist der Stufe 1 / sehr gering zuzuordnen (vgl. Tabelle 8 GeoBerichte 26). Die bodenkundlichen Netzdiagramme weisen für das Plangebiet mit Stufe 5 eine sehr hohe Kühlleistung aus.

Gesamtbewertung – Entsprechend der Bewertungssystematik des LBEG kann eine Gesamtbewertung der Fläche vorgenommen werden (vgl. Tabelle 9 GeoBerichte Nr. 26). Für das Plangebiet ergibt sich eine zusammenfassende Bewertung von 3 – regional erhöhte Schutzwürdigkeit (2 x Wertstufe 3).

Vorbelastungen

Im Bereich des bebauten Grundstücks sowie der das Gebiet querenden Gasleitungen ist von bautypischen Vorbelastungen für den Boden (erfolgter Bodenaustausch, Verdichtung und daraus resultierend Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen) auszugehen. Auf landwirtschaftlichen Flächen können in Folge von Befahrungen, Bodenbruch usw. Vorbelastungen des Bodens auftreten.

¹⁷ NIBIS-Kartenserver – Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000 - Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), 2018/Revision 2019

¹⁸ NIBIS-Kartenserver – Bodenkarte BK50 - Bodenfunktionen und Empfindlichkeiten – Bodenkundliche Netzdiagramme, 2022

Auswirkungen

Der § 1 BBodSchG führt aus:

- „Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

Die Planung ermöglicht die großflächige Überformung bislang weitgehend unbebauter, mehrheitlich landwirtschaftlich genutzter Böden. Die für die Nutzung erforderliche, hohe GRZ von 0,8 lassen eine deutliche Überformung des Gebiets und der dort vorkommenden Böden erwarten. Lediglich innerhalb von Grünflächen ist vom Erhalt unversiegelter, begrünter Bereiche und so vom partiellen Erhalt von Offenboden und natürlicher Bodenfunktionen auszugehen. Diese sind im Plangebiet jedoch deutlich untergeordnet. Damit ermöglicht die Planung erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden, die sich auf die Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 BBodSchG) auswirken können.

Als Angebotsbebauungsplan bereitet die Bauleitplanung keine konkreten baulichen Vorhaben vor. Für den Bauzeitraum können nur allgemeine Auswirkungen beschrieben bzw. Möglichkeiten zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen aufgezeigt werden.

Lebensraumfunktion – Wesentliche Teile der Fläche können in Folge der Planung für eine Bebauung herangezogen werden, womit die Lebensraumfunktionen (Biotopentwicklungspotential, natürliche Bodenfruchtbarkeit) entfallen. Im Bereich des Gehölzes sowie am nördlichen Grünstreifen ist vom (weitgehenden) Erhalt der Lebensraumfunktionen auszugehen.

Naturnähe – Aufgrund der intensiven Ackerbewirtschaftung wird dem Boden bisher eine mittlere Wertigkeit (Wertstufe 3) zugesprochen. Industrie- und Gewerbeflächen sind hinsichtlich ihrer Naturnähe einer Wertstufe 1 zuzuordnen (sehr gering), so dass es hier in Folge der Planung zu einer Verschlechterung kommt.

Archivfunktion, Klimafunktion – Aufgrund der heute nicht vorhandenen Funktionen löst die Planung hier keine Veränderungen aus. Die Kühlleistung des Bodens wird im Zuge der zu erwartenden Entwässerung und Überbauung beeinträchtigt.

Bodenverdichtung – Auf überbauten / versiegelten Bereichen ist regelmäßig von einer weitgehenden Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Dem könnte nur durch eine geringere GRZ vorgebeugt werden.

Schadstoffeinträge – Bau- und betriebsbedingt könnte es zu Schadstoffeinträgen kommen. Für die eingesetzten Baumaschinen und ihre Techniken sowie die gewerblichen Vorhaben sind der Stand der Technik und die Einhaltung der aktuellen Gesetze, Vorgaben und Richtlinien anzunehmen. Die Gefahr von Einträgen kann so auf ein Minimum reduziert werden bzw. ist im Sinne einer ordnungsgemäßen Betriebsführung sicherzustellen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten bei allen baulichen Vorhaben geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen vorgesehen werden. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v. a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

In der Bauleitplanung bestehen keine Festsetzungsmöglichkeiten, um diese Maßnahmen verbindlich vorzuschreiben. Der Bebauungsplan ist als Angebotsbebauungsplan gefasst und bestimmt somit nicht abschließend, welche Vorhaben umgesetzt werden, wie diese genau auf den Baugrundstücken verortet werden, in welchem Zeitraum sie realisiert werden usw. Die einzuhaltenden Regelungen (z. B. DIN-Normen) müssen vorhabengenaue ermittelt und bestimmt werden und sind planungsunabhängig einzuhalten (z. B. Bodenmanagement).

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bodensituation unverändert. Im Zuge landwirtschaftlicher Bewirtschaftung ist vom Befahren der Flächen mit schweren Maschinen und damit möglicher Bodenverdichtung, Umbrucharbeiten und Einträgen in den Boden auszugehen, die sich auf die natürlichen Bodenfunktionen auswirken können.

2.1.5 Schutzgut Wasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

Bestand

Grundwasser – Der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) wird mit 7 dm unter der Geländeoberfläche (u. GOF) angegeben, der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) mit 14 dm u. GOF.¹⁹ Das Schutzpotenzial der Gewässerüberdeckung wird als gering angegeben.²⁰

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz wird die Grundwasserneubildungsrate mit 250-300mm (hoch) angegeben und die Funktionsfähigkeit des Wassers im Naturhaushalt in Teilbereichen als „mit besonderer Funktionsfähigkeit“ beschrieben, überwiegend jedoch mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit.²¹

Die Untersuchung des Baugrundes²² zeigte Grundwasser in Tiefen zwischen 1,20 m und 2,10 m unter Geländeoberkante (entspricht 35,5 bzw. 35,69 m NHN). Es handelt sich dabei um einen zusammenhängenden Grundwasserkörper innerhalb der Sande. Nach den Kartenunterlagen des NIBIS-Kartenservers ist im Plangebiet die Grundwasseroberfläche zwischen 35,5 m NHN im Osten und 36,2 m NHN im Westen zu erwarten. Das Grundwasser fällt leicht von Osten nach Westen ab. Die aktuell gemessenen Werte entsprechen den Angaben der Kartenunterlagen. Die Baugrunduntersuchung weist darauf hin, dass die Höhe des Grundwasserspiegels in Abhängigkeit von der Jahreszeit und den vorausgegangenen Niederschlagsmengen schwanken kann. Am Ende eines Winters/Beginn des Frühjahres stellen sich in der Regel Hochwasserstände ein, die im Laufe der warmen Jahreszeit und der Vegetationsperiode absinken. Die Bohrarbeiten fanden Anfang des Sommers statt. Die gemessenen Werte stellen in etwa mittlere Grundwasserstände dar. Der Bemessungswasserstand ist bei 37,0 m NHN bzw. in tiefergelegenen Bereichen auf Höhe der Geländeoberkante anzusetzen.

Die erbohrten Sande werden als durchlässig bewertet (k_f -Werte von $k_f = 4,0 \times 10^{-5}$ m/s bis $5,2 \times 10^{-5}$ m/s).

Gewässer – Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft der Junkernhäuser Graben, der Wasser in Richtung der östlich gelegenen Hunte ableitet. Die Hunte ist als WRRL-Prioritätsgewässer, Priorität 4, angegeben.²³

Hochwasser – Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG), das den Risikobereich für ein 200-jähriges Hochwasserereignis der Hunte umfasst. Die nächstgelegene Verordnungsfläche eines Überschwemmungsgebiets liegt

19 Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000, NIBIS-Kartenserver, 2017

20 Schutzpotenzial der Gewässerüberdeckung, NIBIS-Kartenserver, 1982

21 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz – Karte 3b: Wasser, 2008

22 Ingenieurgeologie Dr. Lübke GmbH & Co. KG: Geotechnische Stellungnahme – Allgemeine Baugrunduntersuchung, Projekt: 2024-0228 B-Plan Nr. 111 „Junkernhäusern“, 49356 Diepholz, 16.07.2025

23 Gewässernetz, umweltskizzen-niedersachsen.de

in einem Abstand zum Plangebiet östlich der hochtrassierten Bundesstraße und berührt das Plangebiet nicht.

Schutzgebiete – Im Plangebiet oder der näheren Umgebung befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Oberflächenentwässerung – Innerhalb der unbebauten Freiflächen versickert das anfallende Regenwasser bislang ungehindert. Auch im Bereich der bestehenden baulichen Anlage in Form einer ehemaligen Hofstelle ist von flächenhafter Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers auszugehen.

Vorbelastungen

Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser beschränken sich vornehmlich auf die landwirtschaftlichen Tätigkeiten und damit mögliche Einträge in das Gewässer. Bei der Bewirtschaftung der Flächen kann es zu Einträgen von Düngemitteln und ggf. auch Pflanzenschutzmitteln kommen.

Auf den untergeordneten, bebauten Arealen sind übliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Bodenverdichtung usw. zu erwarten, die aufgrund der Kleinräumigkeit jedoch als sehr begrenzt anzunehmen sind.

Auswirkungen

Die Planung ermöglicht die Versiegelung bislang unbebauter Flächen und kann damit zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt führen. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,8 fest, und ermöglicht damit eine bis zu 80%ige bauliche Inanspruchnahme der Flächen. Innerhalb gewerblicher Bauflächen ist regelmäßig von einer weitgehenden Ausnutzung dieses Versiegelungsgrads auszugehen.

Aus diesem Grund wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept²⁴ erstellt. Es wird dargelegt, dass die im Gebiet angetroffenen Grundwasserstände zu hoch sind, um eine Versickerung im Plangebiet sicher umsetzen zu können, insbesondere da aufgrund der gewerblichen Nutzung von einer Vorbelastung des Niederschlagswassers ausgegangen werden muss. Es wird stattdessen aufgezeigt, dass am südlichen Gebietsrand zwei Regenrückhaltebecken angelegt werden können, in denen das Niederschlagswasser gesammelt und dann gedrosselt in die Vorflut abgegeben werden kann. Die Lage der Becken entspricht dem Geländetiefpunkt. Da zwei Gasleitungen das Gebiet in eine Ost- und Westhälfte teilen, ist die Anlagen von zwei Becken erforderlich. Nach Berechnungen des Konzepts sind rund 805 m³ für das westliche und rund 1.550 m³ für das östliche RRB bei einer Überstauhäufigkeit von n = 0,2 (5-jährlich) vorgesehen. Aus den Becken kann eine gedrosselte Einleitung in das südlich angrenzende Gewässer erfolgen (ca. 4,82 l/s für das westliche und 7,96 l/s für das östliche RRB).

Weiter legt das Konzept dar, dass aufgrund der vorgesehenen Nutzungen eine Vorbehandlung des Wassers erforderlich wird. Es wird angenommen, dass 50% des GE-Gebiets aus Dachflächen bestehen werden, welche der Kategorie I zuzuordnen sind. Die restlichen 50% wurden der Kategorie II zugeordnet (DWA-A 102-2, Tabelle A.1). Eine genaue Zuordnung kann nur in der weitergehenden Entwurfs- und Genehmigungsplanung erfolgen, da der Bebauungsplan keine abschließenden Aussagen darüber trifft, welche Unternehmen sich im Gebiet ansiedeln und wie die spezifische Flächennutzung auf den Baugrundstücken ausgestaltet wird. Es ist dargelegt, dass geeignete technische Möglichkeiten bestehen, diese Regenwasserbehandlung innerhalb des Plangebiets vorzusehen.

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich fest, die in ihrer Größe den Flächenvorschlägen des Oberflächenentwässerungskonzepts entsprechen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können so weitgehend abgemindert werden. Hinsichtlich der Lage innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist mit der Festsetzung einer Mindest-Fußbodenhöhe von 37,5 m NHN

24 IPW Ingenieurplanung Wallenhorst: Bebauungsplan Nr. 111 „Junkernhäusern“ – Entwässerungskonzept, Projektnummer 225003, 10.09.2025

dafür Sorge getragen, dass neue Gebäude oberhalb der zu erwartenden Hochwasserstände errichtet werden. Erhebliche negative Auswirkungen durch Hochwasserereignisse können damit weitgehend reduziert werden.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Plangebiet unversiegelt, sodass sich für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Veränderungen einstellen würden. Es wäre weiterhin von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung mit möglichen Einträgen (Düngemittel, Pflanzenschutzmittel) auszugehen.

2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

Bestand

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beschreibt die klimatische Lage als Übergangsbereich zwischen dem mehr kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales und dem mehr atlantisch geprägten Klima der Diepholzer Moorniederung. Diepholz weist eine maritime Prägung mit milden Wintern und geringen Jahresniederschlägen auf. Sie liegen zwischen 625 mm im Osten und knapp 700 mm im Westen. Die Moore und ihre nähere Umgebung werden besonders durch lokalklimatische Effekte geprägt (Spät- und Frühfrostgefährdung, Nebelbildung). Die Hauptwindrichtung ist West.²⁵ Derzeit sind die unbebauten Flächen des Gebiets als „Flächen mit Kaltluftproduktion“ beschrieben.

Vorbelastungen

Durch die östlich des Plangebiets verlaufende B51 ist das Schutzgut Luft vorbelastet, da der Straßenverkehr eine erhöhte Feinstaubbelastung bewirkt. Die hochtrassierte Straße stellt zudem ein Hindernis für den thermischen Luftaustausch dar.²⁶ Zwischen Plangebiet und der B51 bestehen jedoch solche Abstände, dass die Effekte als nicht erheblich einzuschätzen sind.

Auswirkungen

Infolge der Planung können sich auf der erstmalig für eine Bebauung vorgesehenen Fläche lokalklimatische Veränderungen einstellen. Mit den getroffenen Festsetzungen von Gewerbegebieten (GE) ist von einer Versiegelung (einschließlich Bebauung) von bis zu 80 % der Fläche auszugehen. Infolge von Versiegelungen kann deutlich weniger Wasser aus dem Boden verdunsten, was beispielsweise zur Kühlung der Luft beiträgt. Es ist von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchtigkeit auszugehen. Die Effekte können als bautypisch bewertet werden. Für gewerbliche Vorhaben mit hohen Versiegelungsgraden sind aufgrund der intensiven Flächeninanspruchnahme immer deutliche Veränderungen gegenüber dem unbebauten Zustand anzunehmen.

Am nördlichen Gebietsrand sind neue Gehölzpflanzungen vorgesehen und ein im Gebiet bestehendes Feldgehölz wird erhalten. Lineare Gehölze schützen vor starken Windströmen. Bäumen kommt zudem eine luftfilternde Funktion zu. Aufgrund von Verdunstungseffekten tragen sie zur Kühlung umliegender Flächen bei. Insbesondere Altbäumen kommt auch eine Bedeutung als CO₂-Speicher zu, da dieses beim Wachstum dauerhaft in der Biomasse gebunden wird. All dies trägt zur Abminderung der negativen Effekte der Bebauung bei.

Es ist nicht erkennbar, dass es über die bautypischen Veränderungen hinaus zu spezifischen lokal erheblichen Auswirkungen kommt. Es verbleiben angrenzend weiterhin große Freiflächen, die zur Kühlung beitragen. Es werden keine bedeutsamen Freiluftschnitten der Stadt überplant. Grundsätzlich wirken sich alle neu bebauten Flächen kumulativ nachteilig auf das Schutzgut Klima aus.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung wären für die Schutzgüter Luft und Klima keine negativen Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten. Es wäre von einer weiteren Nutzung als Ackerfläche sowie einer Weiternutzung des landwirtschaftlichen Gebäudes auszugehen.

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

26 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 14 Lokalklimatische Situation in Diepholz

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

Bestand

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Haupteinheit der Diepholzer Moorniederung zugeordnet. Es liegt in der Landschaftseinheit „Dümmer Moorniederung“²⁷. Gemäß des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Diepholz weist das Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets keine hohe oder sehr hohe Bedeutung auf²⁸.

Das Plangebiet grenzt nördlich an langjährig mit dem Bebauungsplan Nr. 72 gesicherte Gewerbe- und Industriegebiete an. Die Flächen sind zum Teil bebaut, zum Teil auch noch nicht baulich in Anspruch genommen. Östlich liegt das Gewerbegebiet Reessingstraße aus dem Jahr 2017, in dem sich inzwischen mehrere Betriebe angesiedelt haben. Weitere Grundstücke werden derzeit erschlossen bzw. bebaut.

Im Norden reicht das Plangebiet bis an die *Moorstraße* heran, die einen beidseitigen Baumbewuchs aufweist. Innerhalb des Plangebiets befindet sich hier ein Resthof, ansonsten ist das Gebiet und die Umgebung bis auf eine nordöstlich gelegene Einzelwohnlage unbebaut. Gegenüber des Plangebiets hat die Stadt Diepholz eine Aufforstung als Ausgleichsfläche angelegt. Weitere naturschutzfachliche Entwicklungsflächen sind in diesem Bereich in Planung. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine bestehende, kleine Waldfläche an.

Vorbelastungen

Östlich und südlich weisen die an das Plangebiet angrenzenden Flächen eine deutliche Vorbelastung auf. Die Areale werden gewerblich genutzt. Typische Hallenbauten, intensive Flächenversiegelungen und Freiraumnutzungen prägen die Gewerbelagen. Die nördliche *Moorstraße* hingegen stellt eine wichtige Verbindung vom Siedlungsraum der Stadt in die offene Landschaft dar und ist entsprechend begrünt ausgeprägt.

Aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Gebiets kommt der Fläche nur eine eingeschränkte Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Sie ist nicht Teil bedeutender Sichtachsen von der *Moorstraße* in die offene Landschaft und ragt auch nicht in den offenen Landschaftsraum hinein.

Auswirkungen

Die Belange des Landschaftsbildes werden in der stark gewerblich geprägten Umgebung nur nachrangig berührt. Grundsätzlich kann jeder Verlust von unbebauten Freiflächen – auch Ackerflächen – als nachteilig für das Landschaftsbild bewertet werden, da es sich hierbei um eine regionstypische Flächennutzung handelt, die durch eine bauliche Nutzung überformt wird. Das Plangebiet ist jedoch schon heute an mehreren Seiten gewerblich eingefasst. Ihm kommt keine besondere Bedeutung für das Landschaftserleben oder als Sichtachse zu.

Über die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Anpflanzgeboten entlang der nördlichen Gebietsgrenze wird eine dichte Eingrünung parallel zur *Moorstraße* hergestellt. Diese stellt die einzige Achse dar, an der das Plangebiet an den offenen Landschaftsraum angrenzt, im Übrigen ist das Gebiet von gewerblichen Bauflächen umgeben bzw. an der schmalen Westgrenze von Bestandsgehölzen eingefasst. Schon heute besteht entlang der *Moorstraße* eine beidseitige Baumreihe. Gegenüber des Plangebiets besteht eine Anpflanzung, die als Kompensationsflächenpool der Stadt Diepholz angelegt wurde und die noch erweitert werden soll. Damit ist das Gebiet bereits jetzt am Übergang zum offenen Landschaftsraum mit zahlreichen Gehölzstrukturen bestanden, was mit der getroffenen Festsetzung noch weiter verstärkt wird. Im Flächennutzungsplan ist eben diese Aufteilung zwischen Grünachse und südlich anschließenden gewerblichen Bauflächen dargestellt.

Ein innenliegendes Feldgehölz und damit eine heute die Fläche prägende Struktur wird erhalten. Das Gehölz liegt am südlichen Rand der festgesetzten Gewerbegebiete. Es wird eingefasst

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

28 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 2: Landschaftsbild, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

von Flächen für die Regenrückhaltung und einem bestehenden Graben, so dass sich hier östlich und westlich des Gehölzes eine breitere, nicht überbaubare, begrünte Schneise ausbildet. Das Gebiet wird hierdurch auch im Süden eingefasst und auch gegenüber den angrenzenden Bauflächen abgesetzt. Vorhandene landschaftliche Qualitäten in Form von Gehölzen werden erhalten und bleiben wahrnehmbar.

Damit führt die Aufstellung des Plans in der Gesamtheit zwar zu Veränderungen des Landschaftsbildes, indem sie die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in den bisherigen Außenbereich hinein ermöglicht. Die Auswirkungen werden dabei jedoch dadurch deutlich begrenzt, dass die Randbereiche des Gebiets, die auch zukünftig an unbebaute Offenlandareale angrenzen, von bestehenden Gehölzen sowie neu zu bepflanzenden Grünstreifen eingefasst werden. Die Moorstraße wird nicht zur Erschließung herangezogen und so als begrünte Verbindungsachse auch weiterhin gesichert. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind als nicht mehr erheblich zu bewerten.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung wären keine wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.1.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB

Bestand

Lärm – Das Umfeld des Plangebiets ist gewerblich geprägt. Östlich und südlich grenzen planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiete an. Von diesen können nutzungstypische Emissionen ausgehen und auf das Gebiet einwirken.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine Einzelwohnlage im Außenbereich. Wohnnutzungen kommt eine erhöhte Schutzbedürftigkeit zu. Die im Plangebiet gelegene ehemalige Hofstelle soll eventuell abgebrochen oder zu gewerblichen Zwecken umgenutzt werden. Aktuell steht das Gebäude leer. Sie stellt somit keinen relevanten Immissionsort dar.

Gerüche – Im einwirkungsrelevanten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder andere tierhaltende Betriebe, die erhebliche Einwirkungen auf das Plangebiet erwarten lassen. Auch aus den angrenzenden Gewerbeflächen sind keine besonderen Geruchsemissionen bekannt, die erhebliche Auswirkungen auf das Plangebiet erwarten lassen.

Vorbelastungen

Gewerbelärm – *Im Zuge des weiteren Verfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese wird untersuchen, welche Immissionen auf das Gebiet einwirken und die vom Gebiet selbst ausgehenden Emissionen in Bezug auf die umliegenden, schutzbedürftigen Nutzungen.*

Verkehrslärm – Aufgrund der Entfernung zur östlich gelegenen Bundesstraße von in Minimum rd. 300 m, im überwiegenden Teil des Plangebiets jedoch sogar deutlich mehr, sind keine erheblichen, für Gewerbenutzungen relevanten Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten.

Auswirkungen

Die Auswirkungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens beschrieben. Der Bebauungsplan wird ggf. Festsetzungen treffen, um das Eintreten erheblicher Beeinträchtigungen für den Menschen (insb. umliegende Einzelwohnlagen) auszuschließen.

Null-Variante

Es wären keine erheblichen Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand anzunehmen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans wäre eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche für gewerbliche Zwecke – und damit das Entstehen potentiell erheblicher Lärm-Emissionen – nicht zulässig. Von der praktizierten landwirtschaftlichen Nutzung können Geruchsemissionen ausgehen, die jedoch in der Regel keine Emissionskonflikte auslösen.

2.1.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB

Bestand

Im Vorfeld der Planung wurde seitens des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege mitgeteilt, dass für das Plangebiet bislang keine Funde bekannt sind. Eine für das östlich angrenzende Plangebiet „Reessingstraße“ vorgenommene Prospektion hatte keine Hinweise auf archäologische Funde erbracht, südwestlich des Plangebiets wurden jedoch in der Vergangenheit jung- und mittelsteinzeitliche Artefakte gefunden. Da zudem in Luftbildaufnahmen eine Anomalie identifiziert wurde, die vom Landesamt nicht auf eine vorherige Nutzung zurückgeführt werden kann, wird eine Prospektion der Fläche empfohlen.

Weitere Kultur- oder sonstige Sachgüter (z. B. Baudenkmale) sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Vorbelastung

Bei jeder baulichen Inanspruchnahme von Fläche, aber auch bei der Bodenbewirtschaftung etwa im Zuge landwirtschaftlicher Nutzungen, können untertägige archäologische Fundstellen beeinträchtigt werden.

Auswirkungen

Eine Prospektion wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens (voraussichtlich ab November 2025) entsprechend der Vorgaben des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege durchgeführt. Entsprechend kann angenommen werden, dass eventuelle Funde ordnungsgemäß gesichert und ggf. weitere Maßnahmen ergriffen werden, so dass keine Beeinträchtigungen für Sach- und Kulturgüter in Form archäologischer Bodenfunde eintreten. Ein Hinweis auf den Umgang mit immer möglichen archäologischen Zufallsfunden ist in den Plan aufgenommen.

Baudenkmäler oder andere bekannte Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet und der Umgebung nicht bekannt.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung wären keine wesentlichen Veränderungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Es wäre weiterhin davon auszugehen, dass die Fläche als Acker bewirtschaftet wird. Archäologische Zufallsfunde sind nie ausgeschlossen.

2.2 Bau- / anlagen- / betriebsbedingte Auswirkungen

BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c BauGB

Der Angebotsbebauungsplan bereitet keine konkreten baulichen Vorhaben vor. Es können nur allgemeine bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen beschrieben werden.

Emissionen und Abfälle

Mit der Darstellung bzw. Festsetzung von gewerblichen Bauflächen bzw. Gewerbegebieten ist nicht vom Entstehen von besonderen Emissionen und Abfälle auszugehen. Betriebe mit besonderem Emissionsverhalten oder spezifischer Abfallproduktion unterliegen dem jeweiligen Fachrecht (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).

Nutzung regenerativer Energien

Zu den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien trifft die vorliegende Planung keine gesonderten Festsetzungen. Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. In Bezug auf die Nutzung von regenerativen Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. So besteht eine Pflicht zur anteiligen Nutzung von Dächern gewerblicher Neubauten für Solaranlagen ab dem 01.01.2023 in der Niedersächsischen Bauordnung (§ 32a NBauO), ohne dass hierzu bauleitplanerische Festsetzungen erforderlich sind. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Risiko für Unfälle

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten 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. Die als Angebotsbebauungsplan gefasste Planung trifft keine

Eingesetzte
Techniken und
Stoffe

gesonderten Festsetzungen zu Störfallbetrieben. Sofern ein solcher Betrieb innerhalb der Baugebiete entstehen soll, ist auf Vorhabenebene die Einhaltung aller Anforderungen zum Schutz der umliegenden Nutzungen (insbesondere den nächstgelegenen Wohnnutzungen im Außenbereich) sicherzustellen. Im einwirkungsrelevanten Umfeld sind keine Nutzungen bekannt, die sich ihrerseits erheblich auf die neuen Bauflächen auswirken können. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB).

Im Bebauungsplan werden keine gesonderten Regelungen zu den einzusetzenden Techniken und Stoffen getroffen. Im Neubaustandard ist von der Anwendung zeitgemäßer technischer Standards und Materialien auszugehen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 b – hh).

2.3 Wechselwirkungen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB

Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes und komplexes Wirkungsgefüge. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander und die Auswirkungen von Änderungen dieser Wechselwirkungen durch die Planung sind vielfältig. Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen viele Wechselwirkungen. Eine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht erkennbar oder zu erwarten. Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB).

Abb 12 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	- Verlust von Ackerland - Zusätzliche Eingrünung / Anpflanzgebote	o
Tiere	- Verlust von Nahrungshabitaten - Entstehen neuer möglicher Habitate im nördlichen Gehölzstreifen	o
Fläche	Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, jedoch nur von im FNP bereits als Baufläche dargestellten Flächen	o
Boden	Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (Bodenaustausch, Verdichtung, Versiegelung)	oo
Wasser	Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts / Ausgleich mittels geeigneter Maßnahmen der Oberflächenentwässerung	o
Luft und Klima	Bautypische Auswirkungen auf das lokale Klima	o
Landschaftsbild	Keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild	-
Mensch	Voraussichtlich durch Festsetzungen zum Immissionsschutz unterhalb der Erheblichkeitsschwelle (wird im weiteren Verlauf des Verfahrens nach Vorliegen einer schalltechnischen Untersuchung ergänzt)	o
Kultur-/Sachgüter	Voraussichtlich keine (wird im weiteren Verlauf des Verfahrens mittels Prospektion gesichert)	-

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

Benachbarte
Plangebiete

Es bestehen im Umfeld keine aktuellen Planungen oder Vorhaben, die zu berücksichtigen sind. Es kommt nicht zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Anlage 1 – Nr. 2 b – f zum BauGB).

Klimawandel/ Klimafolgen

Hinsichtlich des Überflutungsschutzes wird mit der Festsetzung einer Mindest-Fußbodenhöhe dafür Sorge getragen, dass die Gefahr von Überschwemmungen bei extremen Hochwasserereignissen soweit möglich minimiert wird.

Darüber hinaus lässt das Planvorhaben keine besondere Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels erkennen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 b – gg).

3 Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung / Ausgleich der Auswirkungen

BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c

3.1 Vermeidungsmaßnahmen / Planungsalternativen

BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 d

Planungsalternativen

Zur Deckung des erforderlichen Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Diepholz ist die Inanspruchnahme neuer Bauflächen erforderlich. Dazu wird eine Fläche in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Gewerbelagen gewählt, die über eine vorhandene und in geeigneter Weise ausgebauten Straße erschlossen ist. Der Erschließungsaufwand wird minimiert, Emissionen werden auf einen Standort konzentriert. Andere, besser geeignete Flächen stehen hierfür nicht zur Verfügung. Die Nutzung von Flächen z. B. im Norden, anschließend an das Gewerbegebiet *Kielweg*, wäre immer mit höherem Erschließungsaufwand und damit auch Eingriffen verbunden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der umliegenden Pläne. Anpassungen der Festsetzungen, die zu deutlich geringeren Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft führen, sind nicht möglich, ohne dass die Planziele deutlich verändert werden oder ein erhöhter Flächenbedarf entsteht.

Vermeidungsmaßnahmen

Für eine gute gewerbliche Nutzbarkeit ist regelmäßig eine hohe Flächenausnutzbarkeit wichtig. Im Plangebiet ist dies insbesondere erforderlich, da der Flächenzuschnitt (deutlich schmaler werdendes Plangebiet nach Westen), die das Gebiet querenden Leitungstrassen und der Erhalt eines vorhandenen Gehölzes bereits die bauliche Nutzbarkeit des Gebiets erschweren. Der Plan setzt eine GRZ von 0,8 fest, um hinsichtlich der flächenhaften Ausnutzbarkeit keine weiteren Einschränkungen auszulösen. Minderungsmaßnahmen dieses Wertes zugunsten von Natur und Landschaft sind daher nicht umsetzbar.

Ein bestehendes Feldgehölz wird zum Erhalt festgesetzt. Der am südlichen Rand verlaufende Graben wird erhalten und um einen begrünten Gewässerrandstreifen erweitert. Dieses trägt zur Vermeidung von Eingriffen bei.

3.2 Verringerungsmaßnahmen

BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c

Folgende Maßnahmen werden umgesetzt, um die Umweltwirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet minimieren:

Abb 13 Übersicht über die Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Maßnahmen
Pflanzen	• Erhalt eines Feldgehölzes • randliche Eingrünung des Plangebiets mittels öffentlicher Grünflächen mit Pflanzgeboten
Tiere	• Erhalt eines Feldgehölzes • Anlage von randlichen Grünstreifen, die als Habitat dienen können • Durchführung der Bauarbeiten ggf. außerhalb von sensiblen Zeiten (Bruträume der Avifauna, Sommerlebensphase von Fledermäusen) • Überprüfung von Gebäuden vor Abbrucharbeiten, von Bäumen und Sträuchern vor Fäll-/Beschnittmaßnahmen

Fläche	Entwicklung von Flächen, die seit langem im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind
Boden	Begrenzung des Versiegelungsgrads (GRZ 0,8)
Wasser	- Erhalt des offenen Grabens mit Räumstreifen - Anlage von Regenrückhaltebecken / Oberflächenentwässerung
Luft und Klima	- Gehölzerhalt und Neupflanzungen - Erhalt eines offenen Gewässers, Anlage neuer (temporärer) Wasserflächen innerhalb der Regenrückhaltebereiche
Landschaftsbild	- Eingrünung nach Norden (Moorstraße – wichtige Grünachse) - Erhalt eines typischen Feldgehölzes - Begrenzung der Gebäudehöhen
Mensch	<i>Voraussichtlich Festsetzungen zur Lärmkontingentierung / Begrenzung der Emissionsintensität (wird nach Vorliegen einer schalltechnischen Untersuchung ergänzt)</i>
Kultur- u. Sachgüter	Vorbeugende Prospektion nach Vorgaben des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege

3.3 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c

Die Planung wird zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde das Osnabrücker Modell²⁹ aus dem Jahr 2016 angewandt.

Abb 14 Bestand vor Eingriff

Bezeichnung	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Ländlich geprägtes Dorfgebiet	ODL			
Versiegelt / bebaut (30%)	X	0	747	0
Hausgarten (70%)	PH	1,0	1.743	1.743
Acker	A	1,0	60.990	60.990
Feldgehölz	HN	2,5	510	1.275
Nährstoffreicher Graben	FGR	1,5	1.460	2.190
Straßenverkehrsfläche	OVS	0	1.140	0
Allee/Baumreihe	HBA	2,0	500	1.000
Summe			67.090	67.198
* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen				
** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0= weitgehend ohne, 1= sehr geringe, 2= geringe, 3= mittlere, 4= hoch, 5= sehr hoch				

Bestand nach
Eingriff

Da die Ackerflächen derzeit bis dicht an das Feldgehölz heranreichen, wird dieses in der Bewertung vor dem Eingriff mit einer geringen Fläche von 510 m² festgesetzt. Um den Erhalt dauerhaft sicherzustellen, wird nach dem Eingriff ein „Puffer“ von 3 m um das Gehölz berücksichtigt und ebenfalls als öffentliche Grünfläche „Gehölzerhalt“ festgesetzt. Für den Flächenanteil des vorhandenen Feldgehölzes wird vorher und nachher ein Wertfaktor von 2,5 angenommen (nachfolgende Tabelle: öff. Grünfläche: Feldgehölz Bestand / je 510 m²). Die Pufferfläche wird abweichend mit einem Wertfaktor von 1,5 bewertet (nachfolgende Tabelle: öff. Grünfläche: Feldgehölz Pufferfläche). Auch hier werden sich höhere Wertigkeiten einstellen, dies entspricht jedoch den Bestimmungen des Osnabrücker Kompensationsmodells für im Plangebiet vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen bzw. neu ausgewiesene Flächen.

Auch der geplante Gehölzsaum wird entsprechend dieser Vorgabe mit einem Wertfaktor von 1,5 angesetzt. Mittelfristig ist vom Entstehen höherer Wertigkeiten auszugehen.

Für den in den Plan aufgenommenen Abschnitt der Straße *Junkernhäusern*, bestehend aus der Fahrbahn und einem begleitenden Gehölzstreifen, wird vor und nach der Planung die gleiche Wertigkeit angesetzt. Die Straße wurde im Zuge der Herstellung des angrenzenden Gewerbegebiets ausgebaut. Es ist in Folge der Planung nicht mit wesentlichen Eingriffen oder baulichen Veränderungen zu rechnen. Der begleitende Baumbestand soll erhalten bleiben. Die genaue Lage der Zufahrt auf die neuen Gewerbeflächen wird im Bebauungsplan nicht bestimmt, da sie abhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme ist (ein oder mehrere Betriebe, betriebliche Anforderungen usw.). Sollte es erforderlich werden, zur Herstellung der Zufahrt einzelne Straßenbäume zu entnehmen, wird die Stadt dies vorhabengenaу berücksichtigen und bei Bedarf ausgleichen.

Abb 15 Bestand nach Eingriff

Bezeichnung	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Gewerbegebiet (GE), GRZ 0,8				
- Versiegelt / bebaut (80%)	X	0	39.072	0
- Unbebaut (20%)	PH	1	9.768	9.768
Straßenverkehrsfläche				
- Verkehrsfläche	OVS	0	1.140	0
- Allee/Baumreihe	HBA	2,0	500	1.000
Öff. Grünfläche: Feldgehölz (Bestand)	HN	2,5	510	1.275
Öff. Grünfläche: Feldgehölz (Pufferfläche)	HN	1,5	380	570
Öff. Grünfläche: Gehölzsaum	HFM	1,5	4.900	7.350
Öff. Grünfläche: RRB	SXS	1,0	7.190	7.190
Öff. Grünfläche: Gewässerrandstreifen	GRA	1,0	2.170	2.170
Graben	FGR	1,5	1.460	2.190
Summe			67.090	31.513
* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen				
** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch				

Saldo der Bewertung

Abb 16 Saldo der Bewertung

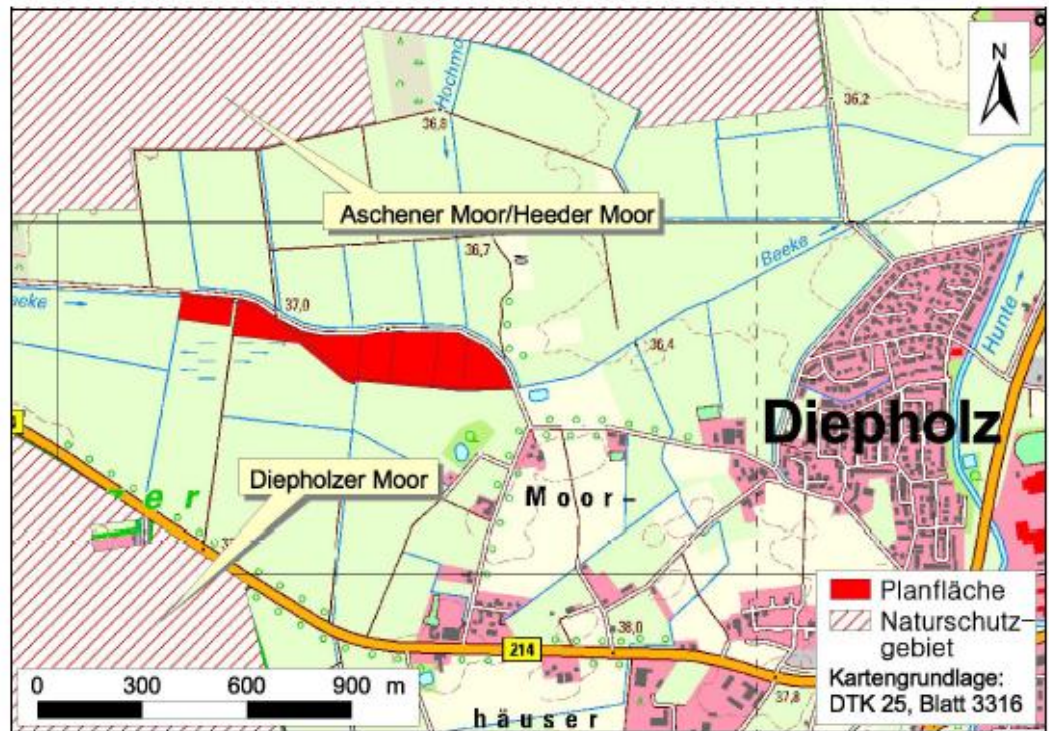
	Wertpunkte
Vor der Planung	67.198
Nach der Planung	31.513
Saldo	-35.685

Damit ergibt sich in Folge der Planung ein bilanzielles Wertdefizit von 35.685 Wertpunkten nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell.

Kompensationsflächenpool

Das auf Grundlage der heutigen, tatsächlichen Flächennutzung ermittelte Wertdefizit soll zum überwiegenden Teil im Kompensationsflächenpool „Beeke“ abgegolten werden, der von der Flächenagentur des Städtequartetts und der Stadt Diepholz betrieben wird. Für das Areal liegt ein Pflege- und Entwicklungsplan vor³⁰.

Abb 17 Lage des Flächenpools



Darstellung aus dem Pflege- und Entwicklungsplan (2012)

Es werden unterschiedliche Maßnahmen im und am Gewässer vorgesehen. Neben einer Laufverlängerung der Beeke und Uferabflachungen ist eine Neumodellierung der Auenbereiche angedacht. Hierbei entstehen sowohl bewaldete als auch unbewaldete Bereiche. Ergänzend werden partiell Ufergehölze zur Beschattung der Beeke angepflanzt. Auf den übrigen Bereichen ist die Etablierung von mesophilem Grünland und die Erweiterung bestehender Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Die Maßnahmen wurden inzwischen umgesetzt.

Bei der Bewertung wurden die Ausgangsbiopte sowie die nach der Durchführung zu erwartenden Zielbiopte auf Grundlage des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück bewertet. Die zur Verfügung stehenden Wertpunkte liegen zum Teil bei der Stadt Diepholz, zum Teil bei der Flächenagentur des Städtequartetts.

Das von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 ausgelöste Wertdefizit in Höhe von 35.685 WE wird im Wertpunktekonto der Stadt Diepholz verrechnet-

Abb 18 Im Flächenpool verbleibende Wertpunkte der Flächenagentur im Kompensationsflächenpool Beeke nach Entwicklungsplan

	Wertpunkte
Ursprüngliche Aufwertung (Osnabrücker Modell)	130.360
Neubewertung von Teilflächen (Korrektur der Berechnung, 2017)	-2.896
Bebauungsplan Nr. 85 „Reessingstraße“ (2017)	-101.367
Im Flächenpool „Beeke“ verbleibende Wertpunkte (Stadt Diepholz)	26.097

Die im Flächenpool verbleibenden 26.097 Wertpunkte werden vollständig dem Bebauungsplan Nr. 111 zugewiesen. Das städtische Punktekonto des Flächenpools Beeke ist damit vollständig erschöpft. Es verbleibt für die Planung ein Defizit von

- $35.685 \text{ WE} - 26.097 \text{ WE} = 9.588 \text{ Wertpunkten.}$

Die weiteren Kompensationsflächenpools der Stadt wurden nach dem Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetags (2013) berechnet. Mit Schreiben vom 01.07.2025 teilte der Landkreis mit, dass das Städtetagsmodell aufgrund fehlender Fortschreibungen und Aktualisierungen seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Planverfahren nach dem 15.07.2025

nicht mehr anerkannt wird. Es wird stattdessen empfohlen, das Osnabrücker Modell zu nutzen, wie es auch in diesem Planfall praktiziert wird.

Um die in den entwickelten Flächenpools verbleibenden Wertpunkte nutzen zu können, hat die Stadt Diepholz dem Landkreis einen Umrechnungsschlüssel vorgeschlagen. Von den nach Städtetagsmodell berechneten Wertpunkten sind demnach 20,45 % abzuziehen. Dieser Wert verbleibt dann für die Verrechnung nach dem Osnabrücker Modell. Nachfolgend sind die verbleibenden Punkte für zwei städtische Flächenpools dargestellt.

Abb 19 Verbleibende Wertpunkte in den Kompensationsflächenpools „Modellvorhaben Heede“ und „Lange Wand III“

Flächenpool	Wertpunkte	
	Städtetagsmodell	Osnabrücker Modell (-20,45%)
Modellvorhaben Heede	9.040	7.191
Lange Wand III	3.603	2.866

Das Verbleibende Wertdefizit von 9.588 Wertpunkten wird wie folgt auf beide Flächenpools aufgeteilt.

Abb 20 Zuordnung der Wertpunkte zu den Kompensationsflächenpools

	Wertpunkte
Modellvorhaben Heede	7.191
Wertdefizit B-Plan Nr. 111	- 7.191
Verbleibende Wertpunkte „Modellvorhaben Heede“	0
Lange Wand III	2.866
Wertdefizit B-Plan Nr. 111	2.397
Verbleibende Wertpunkte „Lange Wand III“	469

Der Kompensationsflächenpool „Modellvorhaben Heede“ ist damit vollständig erschöpft. Hier können keine weiteren Eingriffe zugewiesen werden.

Im Kompensationsflächenpool „Lange Wand III“ verbleiben 469 Wertpunkte nach dem Osnabrücker Modell, die bei anderen Planverfahren zum Ausgleich herangezogen werden können.

Auf der Planzeichnung wird ein Hinweis aufgenommen, in dem dargelegt wird, welchen Ausgleichsflächen der Eingriff zugeordnet wird. Alle Flächen sind dabei durch andere Planverfahren gesichert, so dass keine planungsrechtlichen Regelungen erforderlich sind. Die Stadt Diepholz wird sicherstellen, dass die Punkte nur einmalig angerechnet und die jeweiligen Aufwertungsmaßnahmen dauerhaft umgesetzt werden.

4 Zusätzliche Angaben

§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 - Nr. 3

4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse

BauGB, Anlage 1 - Nr. 3 a

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

4.2 Maßnahmen zur Überwachung

BauGB, Anlage 1 - Nr. 3 b

Die Stadt setzt folgende Überwachungsmaßnahmen ein, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB):

- Überprüfung der gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen mittels Kontrolle der Umsetzung und der dauerhaften Existenz und Funktionsfähigkeit;
- Überwachung der grünordnerischen Auflagen mittels Vollzugskontrolle, Überprüfung der zu realisierenden und zu erhaltenden Bepflanzung, Überprüfung des Zustandes der zu pflanzenden Bäume, sowie Sicherstellung des Erhalts und gleichwertiger Ersatz bei Verlust (erstmalig nach Realisierung der Baumaßnahme, danach alle 5 Jahre) (Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt);
- Kontrolle der Einhaltung der GRZ bei Bauanzeige und Baugenehmigung; Vor-Ort Kontrollen in Hinblick auf die tatsächlich versiegelte Fläche (Schutzgut Boden);
- Prüfung, wenn Hinweise z. B. wegen erhöhtem Verkehrsaufkommen vorliegen (Schutzgut Mensch/Schallimmissionsschutz);
- Einzelfallprüfungen bei weiteren Hinweisen seitens der Öffentlichkeit oder von Behörden.

Vorhabenbezogen ist von den Verursachern vor Beginn aller Rückschnitt- oder Entfernungsmaßnahmen von Gehölzen bzw. Abbrucharbeiten an Gebäuden fachkundig zu prüfen, dass keine Brut- bzw. Lebensstätten besonders geschützter Tierarten (Vogelarten, Fledermäuse) erheblich gestört, beschädigt oder zerstört werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind bei allen Vorhaben mittels geeigneter Maßnahmen zu vermeiden (§ 44 BNatSchG).

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 c BauGB

Ziel des Planvorhaben ist die Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen, die über die Straße *Junkernhäusern* erschlossen werden sollen. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 111 „Junkernhäusern“ aufgestellt.

Die Planung kann folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft auslösen:

- Für Pflanzen sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten, da überwiegend eine Ackerfläche überplant wird. Ein Feldgehölz wird geschützt und erhalten. Am nördlichen Rand sollen parallel zur Moorstraße weitere Pflanzflächen angelegt werden.
- Das Plangebiet bietet für Tiere nur wenige wichtige Strukturen. Das Feldgehölz, in dem unterschiedliche Vogelarten brüten und das auch für Fledermäuse wichtig sein kann, wird mit den getroffenen Festsetzungen geschützt. Das im Gebiet gelegene alte Gebäude kann für bestimmte Vogel- und Fledermausarten ein Quartier darstellen, weshalb vor einem Abbruch Kontrollen erforderlich sind. Insgesamt löst die Planung hier nur geringe Veränderungen aus, da wichtige Strukturen geschützt werden und auf den Ackerflächen keine besonderen Funktionen bestehen.

In Folge der Planung geht landwirtschaftliche Fläche verloren, was jedoch den Darstellungen des Flächennutzungsplans (gewerbliche Baufläche und am nördlichen Rand ein Gehölzstreifen) entspricht.

Die Bodenfunktionen werden aufgrund der ermöglichten, intensiven Bebauung voraussichtlich eingeschränkt. Dies ist bei einer intensiven Bebauung unausweichlich und kann nicht abgemindert werden. Die Böden des Plangebiets weisen lediglich durchschnittliche Funktionen auf.

Die Fläche nimmt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild ein. Mit den Eingrünungen und den umliegenden Grünstrukturen, aber auch den südlich und östlich angrenzenden Gewerbeflächen sind hier keine erheblichen Veränderungen zu erwarten, die sich negativ auswirken.

Es ist vorgesehen, eine Prospektion durchzuführen, also im Vorfeld baulicher Maßnahmen das Gebiet archäologisch auf mögliche Funde zu überprüfen. Damit kann der Zerstörung möglicher Funde und damit Beeinträchtigungen für Sach- und Kulturgüter ausgeschlossen werden.

Bei gewerblichen Bauvorhaben ist immer von Lärmentwicklungen auszugehen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die diese Auswirkungen ermittelt und ggf. aufzeigt, mit welchen Festsetzungen ihnen vorgebeugt werden kann.

In der Gesamtbetrachtung sind in Folge der Planung keine übermäßig erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die unvermeidbaren Eingriffe werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst. Es kommt zu einem Wertedefizit von 35.685 Wertpunkten, die in unterschiedlichen städtischen Kompensationsflächenpools verrechnet werden.

4.4 Referenzliste der Informationsquellen

(BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 d)

Für die im Bereich enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen als wesentliche Grundlagen herangezogen:

- IPW Ingenieurplanung Wallenhorst: Bebauungsplan Nr. 111 „Junkernhäusern“ – Entwässerungskonzept, Projektnummer 225003, 10.09.2025
- Ingenieurgeologie Dr. Lübke GmbH & Co. KG: Geotechnische Stellungnahme – Allgemeine Baugrunduntersuchung, Projekt: 2024-0228 B-Plan Nr. 111 „Junkernhäusern“, 49356 Diepholz, 16.07.2025
- LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der beantragten Luftbilddauswertung nach § 3 NUIG, Projekt / Lageort: Diepholz, angrenzend nördl. Moorstraße u. östl. Junkernhäusern, 02.11.2023
- Bitek Bergungsdienst GmbH: Bestätigung der Kampfmittelfreiheit: Junkernhäusern/Moorstr., RS-2025-00302, 17.06.2025
- Flächennutzungsplan Stadt Diepholz, 2010
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Diepholz, 2016
- Landschaftsplan Stadt Diepholz, erstellt durch Planungsgruppe Grün, Köhler und Storz, Bremen, 1992
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008
- NIBIS-Kartenserver, Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021, Olaf v. Drachenfels, Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Hrsg.)
- Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 8.Fassung, Stand 2015
- Landkreis Osnabrück: Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung (2016), in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Dehling & Twisselmann

Im Auftrag der Stadt Diepholz ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Dipl. Ing. Carsten Zippel
Stadt Diepholz, den	Bürgermeister
