

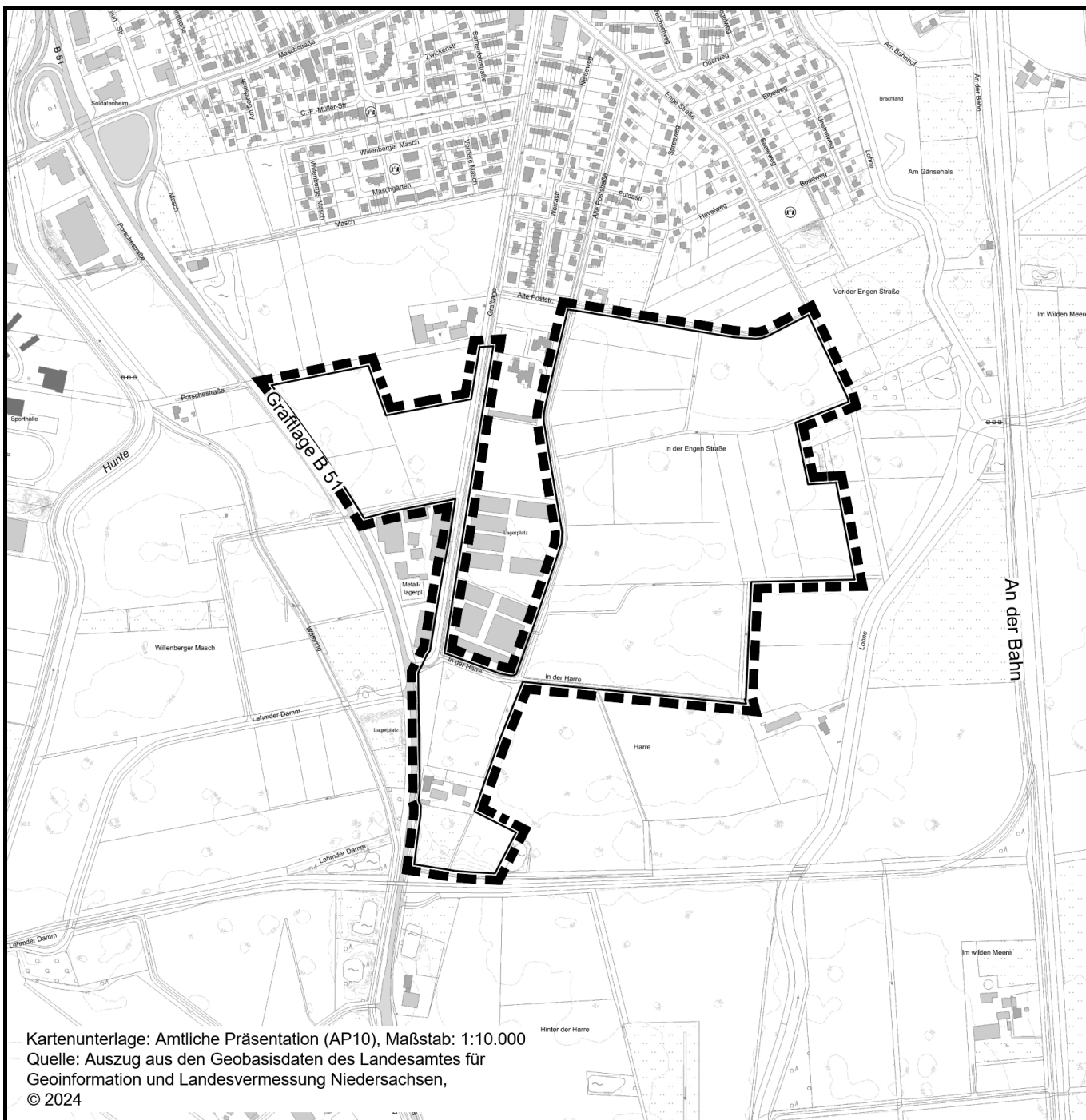


Stadt Diepholz

Landkreis Diepholz

94. Flächennutzungsplanänderung (Bereich „Graftlage“)

Begründung zum Vorentwurf



Kartenunterlage: Amtliche Präsentation (AP10), Maßstab: 1:10.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2024

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Diepholz –
94. Flächennutzungsplanänderung
(Bereich „Graftlage“)

Begründung zum Vorentwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We-24167011-05 / 07.11.2025

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan.....	5
1.	Bauleitplanerische Zielsetzung	5
2.	Situationsanalyse	5
3.	Planungskonzeption.....	6
3.1	Bauliche Entwicklung.....	6
3.2	Verkehr	6
3.3	Technische Infrastruktur	9
3.4	Immissionen	9
3.5	Bodenbelastung / Denkmäler.....	10
3.5	Ökologie / Landschaftsbild.....	11
3.6	Klimaschutz.....	12
3.7	Bodenschutz.....	12
3.8	Hochwasserschutz.....	13
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	14
4.1	Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms	14
4.2	Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms.....	15
II.	Umweltbericht.....	17
1.	Einleitung.....	17
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	17
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.	17
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umwelt- auswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	24
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
2.1.1	Fläche / Boden	24
2.1.2	Gewässer / Grundwasser	25
2.1.3	Klima / Lufthygiene.....	26
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	26
2.1.5	Orts- / Landschaftsbild	27

2.1.6	Mensch / Gesundheit	27
2.1.7	Kulturgüter / sonstige Sachgüter	28
2.1.8	Wechselwirkungen	28
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	28
2.2.1	Fläche / Boden	28
2.2.2	Gewässer / Grundwasser	29
2.2.3	Klima / Lufthygiene	29
2.2.4	Arten- / Lebensgemeinschaften.....	29
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild	29
2.2.6	Mensch / Gesundheit	30
2.2.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	30
2.2.8	Wechselwirkungen	31
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	31
2.3.1	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen.....	31
2.3.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen	31
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	32
III.	Zusätzliche Angaben / Verfahren	34
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind.....	34
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	34
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	34

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Bauleitplanerische Zielsetzung

Die Stadt Diepholz möchte insbesondere den Wirtschafts- und Arbeitsstandort Diepholz durch ein angemessenes Angebot an Gewerbegrundstücken für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sichern, stärken und entwickeln. Die Stadt Diepholz möchte dabei die gewerbliche Entwicklung in verträglichen Maßen unterstützen und insbesondere die ansässigen Betriebe im Stadtgebiet halten.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Graftlage“.

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune vorbereiten und in den Grundzügen darstellen.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die dargestellten „Gewerblichen Bauflächen“ erweitert werden. Dazu sollen die in diesem Bereich dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ zurückgenommen und zukünftig ebenfalls als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt werden.

2. Situationsanalyse

Im Süden des Diepholzer Stadtgebietes befindet sich ein langjähriger Standort eines Gewerbebetriebes. Dieser ist in der gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes bereits als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Das Betriebsgelände liegt direkt an der B 51. Durch den Betriebsstandort verläuft die Gemeindestraße „Graftlage“, über welche der Standort erschlossen wird.

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und befindet sich gemäß § 35 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Fläche ist im Osten durch angrenzende Ackerflächen sowie bestehende Feldwege begrenzt. Ein Feldweg im Südosten des Plangebietes übernimmt zugleich eine Erschließungsfunktion für die östlich angrenzende Hofstelle und stellt somit eine wichtige infrastrukturelle Verbindung dar.

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird derzeit als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt und entspricht somit nicht den angestrebten Nutzungszielen.

Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches sind mehrere archäologische Fundstellen verzeichnet. Zudem verläuft im südlichen Abschnitt des Plangebietes eine Erdgasleitung. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb einer ausgewiesenen Luftverkehrsfläche.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist in der Planzeichnung dargestellt.

3. Planungskonzeption

3.1 Bauliche Entwicklung

Um den vorhandenen Gewerbebetriebe langfristig halten zu können, möchte die Stadt Diepholz ein vorausschauendes Angebot an Gewerbeflächen schaffen. Hierzu sollen östlich und nordwestlich des bestehenden Betriebsgeländes entsprechende Flächen ausgewiesen werden. Unter Berücksichtigung der nördlich gelegenen Wohnbebauung sowie benachbarten „gemischten Baufläche“ wird die Entwicklung eines gegliederten Gewerbegebietes angestrebt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Sachverhalt in Form einer Lärmkontingentierung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Planänderungsbereich gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO überwiegend als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Im nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches werden hingegen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Die Darstellung „Gewerblicher Bauflächen“ dient dazu, eine städtebaulich sinnvolle Verbindung zu den bereits dargestellten „Gemischten Bauflächen“ im Westen herzustellen. Gleichzeitig können die „Gemischten Bauflächen“ bei einer baulichen Inanspruchnahme als Pufferzone fungieren, die die Wohnnutzung im Norden wirksam vom südlich gelegenen Gewerbegebiet abschirmt und so potenzielle Nutzungskonflikte reduziert.

3.2 Verkehr

Das bestehende Betriebsgelände wird westlich durch die Bundesstraße B 51 begrenzt. Innerhalb des Geländes verläuft die Gemeindestraße „Graftlage“, die die vorhandenen Betriebsteile voneinander trennt. Aufgrund der fehlenden Möglichkeit, eine Wartezone für anliefernde LKWs innerhalb des Betriebsgeländes einzurichten, müssen diese derzeit auf eine eigens errichtete Wendeanlage südwestlich des Geländes und der B 51 ausweichen. Diese Lösung erfordert jedoch eine Querung der stark befahrenen Bundesstraße, was insbesondere bei eingeschränkten Sichtverhältnissen zu gefährlichen Verkehrssituationen führen kann. Auch der Werksverkehr muss die Gemeindestraße „Graftlage“ regelmäßig überqueren, um zwischen den beiden Betriebsteilen zu wechseln – was ebenfalls ein Sicherheitsrisiko darstellen kann.

Mit dem Bau der Umgehungsstraße wurde ein Abschnitt der Bundesstraße B 51, der heute als „Graftlage“ bekannt ist, aus dem Bundesstraßennetz herausgenommen und zur Gemeindestraße herabgestuft. Ziel dieser Maßnahme war es, den Durchgangsverkehr aus dem Wohngebiet zu verlagern und die „Graftlage“ zu einer reinen Wohnstraße zu machen.

Seit der Herabstufung ist die Straße für ihre neue Funktion überdimensioniert. In der Vergangenheit wurden daher verschiedene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung diskutiert – auch aufgrund von Unfallhäufungen. Zu den vorgeschlagenen Maßnahmen gehörten unter anderem:

- Einrichtung einer Tempo-30-Zone
- Temporäre Fahrbahnverengungen und Schikanen
- Vorübergehende Einbahnstraßenregelung
- Sperrung für LKWs, die von der „Maschstraße“ kommen

Inzwischen wurde die Straße teilweise zurückgebaut und es wurden gezielte Verkehrsberuhigungsmaßnahmen umgesetzt. Diese sollen die Attraktivität für den Durchgangsverkehr deutlich verringern und die Unfallgefahr, insbesondere an Einmündungen, reduzieren. Solche flankierenden Rückbaumaßnahmen waren bereits im Planfeststellungsbeschluss für den ersten Bauabschnitt der Ortsumgehung Diepholz vorgesehen.

Seit der Umsetzung von Maßnahmen wie Fahrbahneinengungen und Fahrbahnschwellen ist das Unfallgeschehen dort unauffällig. Zwar hat die Attraktivität für den Durchgangsverkehr spürbar abgenommen, ist aber noch nicht vollständig verschwunden.

Die Gemeindestraße „Graftlage“ ist künftig nicht mehr für den Durchgangsverkehr vorgesehen. Sie soll zugunsten eines zusammenhängenden und intern erschlossenen Betriebsgeländes ohne öffentliche Durchfahrtsmöglichkeiten aufgehoben werden. Im Zuge der Errichtung der Umgehungsstraße wurde die Abfahrt „Maschstraße“ ausgebaut und so dimensioniert, dass sie den von der Gemeindestraße „Graftlage“ hinzukommenden Durchgangsverkehr aufnehmen kann. Mit der Aufhebung der Gemeindestraße „Graftlage“ im Bereich des Betriebsgeländes entfällt künftig auch die bestehende Zufahrtsmöglichkeit zur B 51 über die „Graftlage“. Zur Sicherstellung und Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit des Betriebsgeländes ist daher die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der B 51 vorgesehen.

Auch der Zustand des Radwegs entlang der „Graftlage“ war in der Vergangenheit häufig Thema.

Der aus südlicher Richtung kommende, parallel zur B 51 verlaufende Fuß- und Radweg bleibt in seiner Funktion vollständig erhalten. Zukünftig besteht die Möglichkeit, entweder das bestehende Wegenetz südlich bzw. südwestlich des Plangebiets zu nutzen oder den neu geplanten Fuß- und Radweg entlang der B 51 in nördlicher Richtung zu befahren. Dieser neue Weg verläuft entlang der westlichen und nordwestlichen Plangeltungsbereichsgrenze. Er schließt im weiteren Verlauf wieder an die Gemeindestraße „Graftlage“ an, wodurch eine durchgängige Wegeverbindung für den nichtmotorisierten Verkehr gewährleistet wird.

Entlang der westlichen Grenze des bestehenden Betriebsgeländes verläuft derzeit eine Umfahrt, die im Norden an die „Alte Poststraße“ anschließt. Sie soll künftig als Feuerwehrezufahrt in das Gewerbegebiet integriert werden und der Erschließung der „gemischten Baufläche“ dienen.

Der entlang der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereichs geführte Feldweg übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion für die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die südöstlich angrenzende Hofstelle und wird daher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die im Osten des Geltungsbereichs verlaufenden Feldwege bleiben ebenfalls in Form von öffentlichen Verkehrsflächen erhalten. Diese Wege stehen auch dem Fuß- und Radverkehr offen und tragen durch ihre landschaftliche Einbindung zur Naherholung in der Umgebung bei.

Im Rahmen des Planverfahrens ist unter anderem zur Beurteilung der teilweisen Aufhebung der Gemeindestraße „Graftlage“ eine Verkehrsuntersuchung¹ erstellt worden. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„[...] Durch das geplante Durchgangsverbot in der Straße Graftlage reduziert sich [...] die derzeit bestehende Verkehrsbelastung in der Morgenspitzenstunde um 107 Fahrzeuge. Diese werden künftig über die B 51 die Straße Graftlage umfahren. Insofern beträgt die Veränderung im Verlauf der bestehenden Straße Graftlage nur einzelne Fahrzeuge. Im Hinblick auf die Bundesstraße B 51 ist allerdings dadurch von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auszugehen. [...]

[...] Im nördlichen Bereich der Straße Graftlage wird sich der Durchgangsverkehr in Fahrtrichtung Süden infolge der Durchgangsverkehrssperre auf andere Straßenzüge umverteilen. Da sich circa 1 km nördlich von dem Knotenpunkt KP1 (Graftlage B 51 / Graftlage) ein weiterer Anschlusspunkt zur Bundesstraße B 51 befindet, entstehen durch die Sperrung der Graftlage verträgliche Umweg Fahrten. Zudem ist aufgrund von den geringen Verkehrsbelastungen des Durchgangsverkehrs davon auszugehen, dass sich dieser verträglich auf die umliegenden Straßenzüge umverteilt und ist daher als unproblematisch zu bewerten. [...]

[...] Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Erweiterung des Gewerbegebietes mit mehr An- und Abfahrten des Fuß- und Radverkehrs zu rechnen ist. Fußgänger und Radfahrer können das Gebiet über die angrenzenden Straßenzüge erschließen. Derzeit ist in der Straße Graftlage im östlichen Seitenraum ein Gehweg angelegt und im östlichen Seitenraum der Bundesstraße B 51 ist ein gemeinsamer Geh- und Radweg vorhanden. Zudem sieht die Planung nach derzeitigem Stand vor, dass ein Radweg um das Plangebiet herum erschlossen werden soll. [...] Aktuell sieht die Planung vor, dass der bereits bestehende Radweg der Bundesstraße B 51 Richtung Norden entlang der B 51 verlängert wird und oberhalb des Plangebiets Richtung Osten an die Straße Graftlage angeschlossen wird. Dadurch würde ein Umweg armer Ersatz für den Radverkehr geschaffen und ist positiv hervorzuheben. Darüber hinaus soll im Zuge des Ausbaus des Knotenpunktes KP 1 (Graftlage B 51 / Graftlage) auch eine Querungsstelle im südlichen Arm über die B 51 für den Fuß- und Radverkehr realisiert werden, was in Hinblick auf die Verkehrssicherheit positiv zu bewerten ist. [...]

[...] Insgesamt ist festzustellen, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen künftig unter Berücksichtigung der geplanten Flächenerweiterung des Gewerbegebietes jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden kann. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist bei einer zentralen Anbindung über die Straße Graftlage gesichert.“

¹ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 122 „Graftlage“ in Diepholz, Entwurf des Schlussberichts, Bochum, 10.2025

Die Lage der geplanten und zu erhaltenden Verkehrsfläche wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

3.3 Technische Infrastruktur

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Allgemeine Baugrunderkundung² durchgeführt worden. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die gewachsenen Sande (k_f Bemessung= $8,4 \times 10^{-6}$ - $1,36 \times 10^{-5}$ m/s) erfüllen die o.g. Vorgaben des ATV-Merkblattes und sind daher für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.

Für eine wirksame Versickerung sollte die Mächtigkeit des Sickerraumes (Flurabstand) bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand grundsätzlich mindestens 1,0 m betragen. Die Grundwasseroberfläche wurde bei den Feldarbeiten im Februar 2025 ab 0,60 m unter Gelände erbohrt.

Es handelt sich dabei um Hochwasserstände. Die Anforderungen an eine Mindestfilterstrecke von 1,0 m kann somit nicht ganzjährig gewährleistet werden. Durch Geländeanfüllungen mit sickerfähigem Bodenmaterial (SE, SW, gem. DIN EN ISO 17892-4) kann die zur Verfügung stehende Sickerstrecke erhöht werden. Die Anforderung an eine Mindestfilterstrecke von 1,0 m kann dadurch dauerhaft gewährleistet werden.“

Für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde unter Berücksichtigung der vorstehend beschriebenen Baugrunderkundung eine wasserwirtschaftliche Planung erstellt. Diese sieht entlang der Grenzen des Plangebiets Anlagen zur Regenrückhaltung vor, die sowohl der Ableitung als auch der Rückhaltung von Regenwasser dienen. Zur Bemessung der erforderlichen Rückhaltevolumina wurde das Plangebiet in mehrere Einzugsgebiete unterteilt. Der östliche Teil des Plangebiets entwässert in Richtung der Lohne, während der westliche Teil in die Wätering abfließt, die im weiteren Verlauf in die Hunte mündet.

Die Lage der erforderlichen Rückhalte- und Versickerungsanlagen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind.

3.4 Immissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nähe des Flugplatzes Diepholz sowie innerhalb der Anflugfläche der Landebahn 26 ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den vorwiegend

² Ingenieurgeologie Dr. Joachim Lübke GmbH & Co. KG i.A.v. Gewerbepark Süd GbR, Geotechnische Stellungnahme, Allgemeine Baugrunderkundung, Vechta, 08.04.2025

militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Von Seiten des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr, aufgrund des frühzeitigen Hinweises (Schreiben vom 04.11.2024), nicht anerkannt werden können.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm. Aus Gründen der Lärmvorsorge insbesondere zum Schutz der im Umfeld bestehenden Wohngebiete werden die dargestellten „Gewerblichen Bauflächen“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Lärmkontingente gegliedert. Bei Einhaltung der festgesetzten Vorgaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch Gewerbelärm auf den Menschen zu erwarten.

Die Stadt Diepholz hat im Jahr 2014 den Bebauungsplan Nr. 66 „Landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung“ mit Sondergebieten für Tierhaltungsanlagen über das gesamte Stadtgebiet aufgestellt. Anlass des Bebauungsplanes war die festzustellende Tendenz in der Landwirtschaft, große Tierhaltungsanlagen zu errichten und diese vermehrt weit abgesetzt bzw. vollständig losgelöst von landwirtschaftlichen Hofstellen im Außenbereich zu platzieren. Der Bebauungsplan dient dabei der Steuerung der Errichtung von Tierhaltungsanlagen im Außenbereich. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 66 sind innerhalb des Plangeltungsbereiches keine „Sonstigen Sondergebiete“ für die Errichtung von Tierhaltungsanlagen vorhanden. Die nächstgelegenen „Sonstigen Sondergebiete“ befinden sich etwa 400 m südwestlich des Plangebietes.

3.5 Bodenbelastung / Denkmäler

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Planverfahrens ist beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen eine Kriegluftbildauswertung beantragt worden. Die derzeit vorliegenden Luftbilder sind vollständig ausgewertet worden (Stand: 04.09.2024). Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird für Teile des Plangebietes eine Kampfmittelbelastung vermutet. Die Fläche wurde nicht beräumt. Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel, weshalb die Sondierung der Fläche empfohlen worden ist.

Der Empfehlung folgend wird eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Mit der Sondierung ist bereits begonnen worden. Die Ergebnisse werden zur Veröffentlichung (Offenlage) ergänzt.

Von Seiten des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

„Die Planung berührt archäologische Belange: Aus dem o.g. Plangebiet sind gegenwärtig mehrere archäologischen Kulturdenkmale bekannt, darunter mehrere Fundstreuungen mit diversen jungsteinzeitlichen Artefakten aus Feuerstein (Diepholz 8, 9, 10, 12, 13, 112), sowie früh-neuzeitliche

Münzfunde. Aus dem nächsten Umfeld sind weitere archäologische Fundstellen überliefert, darunter nicht näher datierbare Siedlungsbefunde, eine mittelalterliche Sporenschnalle, sowie weitere Fundstreuungen mit jung- und mittelsteinzeitlichen Artefakten aus Feuerstein (Diepholz 11, 14, 15, 105, 143, 144, 155). Bei diesen Fundstellen handelt es sich um Hinterlassenschaften einer intensiv aufgesiedelten, jedoch bislang nur teilweise erschlossenen Kulturlandschaft, in der auch das o.g. Plangebiet liegt. Aufgrund der Lage an der Lohne ist zudem eine siedlungsgünstige Topographie gegeben. Im Verlauf der Erschließung des Plangebietes ist daher dringend mit dem Auftreten weiterer archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden diese archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 3 Abs. 4 NDSchG) in Teilen unwiederbringlich zerstört. Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung; allerdings muss sichergestellt werden, dass im Plangebiet vorhandene archäologische Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen im Rahmen von Ausgrabungen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich der des o.g. Geltungsbereiches bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese wird nur unter entsprechenden Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG („Veranlasser-Prinzip“) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

[...] Erdarbeiten im gesamten Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern bzw. um Planungssicherheit bzgl. des Umfangs der ggf. im Plangebiet notwendigen archäologischen Untersuchungen zu erlangen, wird dem Veranlasser der Planung empfohlen, im Vorfeld mittels Suchschnitten zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind. [...]

Der vorstehenden Empfehlung entsprechend wird eine archäologische Sondierung des Plangebietes durchgeführt. Die Ergebnisse werden zur Veröffentlichung (Offenlage) ergänzt.

3.6 Ökologie / Landschaftsbild

Innerhalb des Plangeltungsbereiches verlaufen mehrere Gewässer, die unterschiedliche Bereiche des bestehenden Betriebsgeländes berühren. Nordwestlich des Geländes befindet sich ein Gewässer, das südlich der Flurstücke Nr. 55/2 und 56/2 verläuft. Ein weiteres Gewässer liegt östlich des Betriebsgeländes und fließt aus östlicher Richtung über das Flurstück Nr. 113 in Richtung Flurstück Nr. 101. Ein drittes Gewässer verläuft im Süden des Plangebiets. Es kommt ebenfalls aus östlicher Richtung, durchfließt das Flurstück Nr. 97, setzt sich entlang der südlichen Grenze des Betriebsgeländes fort und mündet schließlich in das westlich gelegene Gewässer „Wätering“.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen, dieses südlich verlaufende und in die „Wätering“ mündende Gewässer zu verlegen. Derzeit unterteilt es den südöstlichen Teil des Plangebiets in mehrere Teilbereiche. Zukünftig soll es parallel des südöstlich gelegenen Weges verlaufen, um eine möglichst flexible Nutzung der angrenzenden Betriebsflächen zu ermöglichen. Die

übrigen Gewässer innerhalb des Plangebiets sollen aufgehoben werden. Für die beschriebenen Maßnahmen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren die entsprechenden Anträge vorbereitet.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine randliche Eingrünung des Plangebietes vorgesehen. Auf die Darstellung randlicher Eingrünungsmaßnahmen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird bewusst verzichtet. Dieses Vorgehen entspricht § 5 Abs. 1 BauGB, wonach die Bodennutzung lediglich in ihren Grundzügen darzustellen ist.

Ausgewiesene Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

3.7 Klimaschutz

In Bezug auf die BauGB Novelle 2011 gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung sind tendenziell kleinklimatische Veränderungen zu erwarten. Generell stellen sich bei größeren Bauflächen höhere Temperaturamplituden und geringere Luftfeuchtwerte ein. Die Bebauung soll sich im Anschluss an bestehende Strukturen entwickeln und die vorhandene Infrastruktur flächensparend genutzt werden.

Mit der Darstellung von „gemischten Bauflächen“ innerhalb des Änderungsbereiches sind im Vergleich zu „gewerblichen Bauflächen“ geringere schädliche Umwelteinwirkungen auf die nähere Umgebung zu erwarten.

3.8 Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Stadt Diepholz betreibt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus diesem Grund wurden in der Vergangenheit vorrangig Projekte der Innenentwicklung gefördert und teilweise auch durch bauleitplanerische Maßnahmen ermöglicht.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu rechnen. Die Flächeninanspruchnahme wird durch die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) begrenzt. Demnach ist von einer zusätzlichen Versiegelung von maximal 80 % auszugehen und mit einem Eingriff in Natur und Landschaft zu rechnen. Der zusätzlich vorbereitete Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Bauflächen“.

3.9 Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Im östlichen Teil des Plangebiets verlaufen zwei Gewässer, die jeweils den Charakter von Entwässerungsgräben aufweisen. Es wird angestrebt, das nordöstlich gelegene Gewässer aufzuheben. Das südöstlich verlaufende Gewässer soll hingegen an die südliche Grenze des Geltungsbereichs verlegt werden, um eine optimierte Flächenaufteilung und Entwässerungsführung zu ermöglichen. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes verläuft nördlich des bestehenden Betriebsstandortes ein weiteres Gewässer. Dieses soll perspektivisch ebenfalls aufgehoben werden.

Nach der Starkregengefahrenhinweiskarte für Niedersachsen (GeoPortal, Stand: 10/2025) befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereichs mehrere potenzielle Sammelflächen für Niederschlagswasser. Im östlichen Teil des Plangebiets erfolgt der Abfluss dieser Flächen in Richtung des benachbarten Gewässersystems der Lohne. Im westlichen Bereich hingegen fließt das Wasser in nordöstlicher Richtung ab. Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist zum Umgang mit den anfallenden Niederschlägen eine Modellierung der Geländeoberfläche vorgesehen. Die vorgesehenen Rückhalteräume sind dabei über die Anforderungen des 30-jährigen Regenereignisses hinaus dimensioniert, sodass im Starkregenfall weitere Kapazitäten zur Verfügung stehen würden und potenzielle Einwirkungen auf die Nachbargrundstücke reduziert werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umweltkarten des Landes Niedersachsen innerhalb des Einzugsgebietes (2. Unterteilung) 496 mit dem Gewässer „Hunte“ im Abschnitt „von Beginn bis Weser (durchfließt den Dümmer)“. (gem. § 3 Nr. 13 WHG)

Der Plangeltungsbereich überlagert in seinem südöstlichen Teil das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lohne. In einem Überschwemmungsgebiet ist eine Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen. Der überlagerte Teil soll perspektivisch jedoch verlagert werden. Hierfür wird im weiteren Verfahren ein entsprechender Antrag gestellt. Das erforderliche Retentionsvolumen soll östlich des Plangeltungsbereiches geschaffen werden. Mit der Verlegung soll die betroffene Fläche des Baugebietes hochwasserrechtlich freigestellt werden.

Nach §§ 77 und 78 WHG darf ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet nur geändert oder neu festgesetzt werden, wenn wasserwirtschaftliche Gründe dies rechtfertigen. Zulässige Gründe sind zum Beispiel geänderte Abflussverhältnisse oder eine Verbesserung des Hochwasserschutzes. Eine bloße Verlagerung zur Ermöglichung von Baurecht gilt nicht als wasserwirtschaftlicher Grund. Diese Einschätzung ist von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz bereits bestätigt worden.

Die geplante Verlegung des Überschwemmungsgebietes soll nicht unmittelbar der Baulandentwicklung dienen, sondern primär einen wasserwirtschaftlichen Zusatznutzen erzeugen, der über den bloßen 1:1-Ausgleich hinausgeht. Dies bedeutet konkret, dass in der vorgesehenen

Ausgleichsfläche nicht nur das erforderliche Retentionsvolumen ersetzt wird. Es wird zusätzliches Rückhaltevolumen geschaffen. Die Maßnahme erhöht damit die lokale Hochwasservorsorge für die Allgemeinheit. Der damit einhergehende wasserwirtschaftliche Vorteil wirkt über das Plangebiet hinaus.

Zudem wird die Ausgleichsfläche so gestaltet, dass ein standortgerechter, ökologisch wertiger Retentions- und Auenbereich entsteht (im Sinne der Ziele der EG-Wasserrahmenrichtlinie). Die Flächen werden im Rahmen der für den Ausgleich erforderlichen Kompensationsplanung berücksichtigt und sollen außerdem als CEF-Maßnahme für den Kiebitz und die Feldlerche dienen (siehe Kapitel 2.3.2.4).

Neben dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet überlagert der südöstliche Teil des Plangeltungsbereichs ein als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ ausgewiesenes Areal. In diesem Bereich ist gemäß den geltenden Vorgaben eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. Die Lage und Ausdehnung werden im Rahmen der wasserwirtschaftlich erforderlichen Geländemodellierung berücksichtigt.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

Einrichtungen der kritischen Infrastruktur sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Der vorliegende Bauleitplan entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Stadt Diepholz sind das Landes-Raumordnungsprogramm und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz von Bedeutung.

4.1 Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen und legt die landesspezifischen Ziele und Grundsätze fest. Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) ist am 17.09.2022 (Nds. DVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Das LROP legt die westlich des Plangebietes verlaufende B 51 als Hauptverkehrsstraße fest. Die östlich des Plangebietes verlaufende „Lohne“ wird als „linienförmiger Biotopverbund“ festgelegt. Weitere zeichnerischen Festlegungen enthält das LROP nicht.

4.2 Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 des Landkreises Diepholz weist den Plangeltungsbereich als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund hohen Ertragspotenzials“ aus. Das bestehende Betriebsgelände ist hingegen nicht farblich dargestellt und erscheint somit „weiß“ – also ohne besondere Festlegung. Im südöstlichen Teil des Plangebiets ist überlagernd ein „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ ausgewiesen. Weitere zeichnerische Festlegungen für das Plangebiet enthält das RROP nicht.

Grundsatz 3.2.1 Ziffer 03: Die aufgrund eines hohen Ertragspotenzials für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehenden Fläche soll gesichert werden. In der Zeichnerischen Darstellung sind diese Bereiche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials – festgelegt.

Die Ausweisung der Vorranggebiete erfolgt auf Grundlage des Landwirtschaftlichen Fachbeitrags. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des Maßstabs der zugrunde liegenden Datengrundlagen auch Flächen einbezogen sein können, die nicht für eine hochwertige landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind. Eine pauschale Bewertung ist daher nicht zielführend; vielmehr ist im Einzelfall eine Prüfung anhand des Landwirtschaftlichen Fachbeitrags erforderlich.

Für das betreffende Plangebiet weist das NIBIS-Kartenwerk eine geringe Ertragsfähigkeit aus, was die Annahme einer eingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzbarkeit stützt. Darüber hinaus wurde die Fläche im Fachbeitrag Landwirtschaft nicht näher bewertet. Infolgedessen werden keine Böden in Anspruch genommen, die den Kriterien eines Vorbehaltsgebietes für landwirtschaftlich besonders wertvolle Flächen entsprechen.

Grundsatz 2.1 Ziffer 05 Satz 1: Vor der Ausweisung von neuen Gewerbe- und Industriegebieten soll geprüft werden, ob vorhandene Altgewerbe- und Altindustriegebiete und Konversionsflächen genutzt werden können.

Im Rahmen der Prüfung möglicher Alternativen zur Flächeninanspruchnahme wurde auch die Option einer Konversion von Altstandorten in Betracht gezogen. Da es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine Betriebserweiterung handelt, käme lediglich die Nutzung unmittelbar angrenzender Konversionsflächen infrage. Eine weitergehende Prüfung hat ergeben, dass im Umfeld des Plangebietes keine entsprechenden Konversionsflächen vorhanden sind, die für das Vorhaben geeignet wären. Somit stellt die geplante Flächeninanspruchnahme die einzige realisierbare Option zur Umsetzung der betrieblichen Erweiterung dar.

Grundsatz 2.1 Ziffer 05 Sätze 2 u. 3: Im Landkreis Diepholz sollen die Standortvorteile für die gewerbliche Wirtschaft konsequent genutzt werden. Der Bestand an Unternehmen soll gesichert werden und durch bestmögliche Nutzung vorhandener Potenziale durch die Ansiedlung neuer Unternehmen sowie Unterstützung von Existenzgründungen weiterentwickelt werden.

Die Planung verfolgt das Ziel, einem vorhandenen Betrieb angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, um dessen langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten. Durch die bestmögliche Nutzung vorhandener Potenziale wird nicht nur der Bestand gesichert, sondern auch die Grundlage für zukünftige Ansiedlungen und weitere Existenzgründungen geschaffen.

Ziel 3.2.5 Ziffer 12 Satz 1 u. 2: In der zeichnerischen Darstellung sind zur Gewährleistung des vorbeugenden Hochwasserschutzes Vorranggebiete Hochwasserschutz räumlich festgelegt.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind nur dort zulässig, soweit sie mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind, insbesondere die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird, die Realisierung im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, Alternativstandorte außerhalb der Überschwemmungsgebiete nicht vorhandenen sind und die Belange der Ober- und Unterlieger beachtet werden.

In den vergangenen Jahren kam es in der Stadt Diepholz vermehrt zu Überschwemmungen im Bereich der Lohne. Um die Situation nachhaltig zu verbessern, plant die Stadt die Schaffung neuer Retentionsflächen. In diesem Zusammenhang wird derzeit die Verlegung des innerhalb des Plangebietes liegenden Überschwemmungsgebiets vorbereitet. Diese Maßnahme erfordert in der Konsequenz die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens, da die zeichnerische Festlegung des Überschwemmungsgebiets im RROP angepasst werden muss. Die angestrebte Änderung erfolgt unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, um sowohl die raumordnerischen Zielsetzungen als auch den Hochwasserschutz angemessen zu gewährleisten.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung eines Gewerbegebietes in der Stadt Diepholz.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird gemäß § 14 Abs. 4 BNatSchG ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotopie als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
• Fläche/Boden	
Bundesboden- schutzgesetz inkl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregeln gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen. - Förderung der Bodensanierung - Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
Bundesnatur- schutzgesetz	Böden so erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Pflanzendecken sichern bzw. standortgerechte Vegetationsentwicklung ermöglichen. Vermeidung von Bodenerosionen.
Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch eine sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter
Ersatzbaustoff- verordnung	Rechtsverbindliche Anforderungen an den Schutz von Boden und Grundwasser. Förderung der Ziele der Kreislaufwirtschaft und der Akzeptanz für den Einsatz von Ersatzbaustoffen.

• Gewässer/ Grundwasser	
Wasserhaushalts- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten. Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermeiden.
Niedersächsisches Wassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Bundesnatur- schutzgesetz	Natürliche und naturnahe Gewässer, Rückhalteflächen und Uferzonen erhalten, entwickeln oder wiederherstellen. Änderungen des Grundwasserspiegels vermeiden. Ausbau von Gewässern so naturnah wie möglich gestalten.
Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen	Sicherung der Gewässer als Lebensgrundlage des Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bewirtschaftung des Grundwassers ohne nachhaltige Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes und der daraus gespeisten oberirdischen Gewässer
Bundesraumordnungs- plan Hochwasserschutz	Verringerung der von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren.

• Klima/ Lufthygiene	
Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität. Vermeidung von Emissionen. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
Bundesnatur- schutzgesetz	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.
• Orts-/Land- schaftsbild	
Bundesnatur- schutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild
Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung	Ordnung der Benutzung der freien Landschaft

• Arten/Lebens- gemeinschaften	
Bundesnatur- schutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind zu berücksichtigen.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperrklausel)
FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume

Rechtsquelle	Zielaussage
Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	- Erhaltung für die Tier- und Pflanzenwelt wertvoller Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensgemeinschaften - Nachhaltige Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften - Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen durch Aufbau eines landesweiten Biotopverbundes
Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung	Erhalt, Mehrung und nachhaltige Sicherung des Waldes wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion.
• Mensch/ Gesundheit	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Vermeidung von Emissionen.
Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA-Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll (Orientierungswerte für städtebauliche Planung).
Geruchsimmissionsrichtlinie / VDI Richtlinien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnaturschutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
Landes-Raumordnungsprogramm Nds.	Sicherung und Weiterentwicklung der Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur- und Landschaft in allen Teilräumen

• Kulturgüter/sonstige Sachgüter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz	Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 des Landkreises Diepholz weist den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung überwiegend als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund hohen Ertragspotenzials“ aus. Das bestehende Betriebsgelände ist hingegen nicht farblich dargestellt und erscheint somit „weiß“ – also ohne besondere Festlegung. Im südöstlichen Teil des Plangebiets ist ein „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ ausgewiesen. Weitere zeichnerische Festlegungen für das Plangebiet enthält das RROP nicht.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit der „Diepholzer und Wagenfelder Talsandplatten“. Diese Region ist durch eine stark zersiedelte Siedlungsstruktur sowie eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die geplante Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereichs erfolgt somit in einem Raum, der bereits durch anthropogene Einflüsse stark vorgeprägt ist.

Für den Landkreis Diepholz liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2008 vor, der als übergeordnete naturschutzfachliche Planungsgrundlage dient. Innerhalb des betrachteten Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten oder als besonders schutzwürdig eingestuften Bereiche von Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans wird das Gebiet der Kategorie „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zugeordnet.

Der Landschaftsplan der Stadt Diepholz aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als Entwicklungsbereich „Niederung“ dar.

Diese Einstufung betrifft auch weite Teile des Siedlungsbereichs der Kernstadt Diepholz. Vor diesem Hintergrund bestehen keine naturschutzfachlichen Konflikte zwischen der städtebaulichen Entwicklungsabsicht und den übergeordneten Zielen des Landschaftsrahmenplans. Die geplante Maßnahme ist somit mit den Vorgaben des Naturschutzes vereinbar.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umwelt- auswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Abschätzung zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes gegenüber dem Basisszenario erfolgt, soweit möglich, auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen.

2.1.1 Fläche / Boden

Die Stadt Diepholz liegt nach der geologischen Übersichtskarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) überwiegend im Entstehungsbereich der geologischen Zeitabschnitte der Weichsel-Kaltzeit mit Böden aus Sand, Kies und Flussablagerungen der Niedertrassen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes finden sich Böden aus dem Erdzeitalter des Holozän mit Böden aus Ton, Schluff, Sand und Flussablagerungen (Auelehm, -sand).

Die Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) weist innerhalb des Plangebietes verschiedene Bodenformen aus. Das Plangebiet wird insgesamt der Bodenregion Geest zugeordnet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist der Bodenlandschaft Talsandniederungen sowie der Bodengroßlandschaft Talsandniederungen und Urstromtäler zuzuordnen. Ausgehend von den Darstellungen der BK50 sind innerhalb des Plangebietes keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

Hinsichtlich des Bodentyps gliedert sich das Plangebiet in drei Bereiche. Der Süden des Plangebietes wird durch den Bodentyp „Mittlerer Gley-Polosol“ geprägt. Dieser ist auch im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes dokumentiert. Generell ist der nördliche Teil des Plangebietes jedoch durch den Bodentyp „Sehr tiefer Podsol-Gley“ geprägt. Etwa auf Höhe der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 68 verläuft die generelle Teilung des Plangebietes in Nord und Süd.

In der Bodenübersichtskarte ist die Bodeneinheit Talsandgley (tiefere Bereiche der Talsandniederung), auf flachen Erhebungen Gley-Podsole aus Flugsand über Talsand, teilweise Pseudogley aus Talsand über Geschiebelehm dargestellt.

Altlasten oder Bodenbelastungsverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine

Kriegsluftbilddauswertung beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen durchgeführt. Dabei ergab sich ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel in Teilbereichen des Plangebiets. Eine Beräumung hat bislang nicht stattgefunden, weshalb eine Sondierung der betroffenen Flächen empfohlen worden ist. Diese wird derzeit durchgeführt.

Die Böden im Plangebiet werden fast ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt. Daneben sind geschotterte Feldwege und schmale Gräben vorhanden. Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Verkehrsflächen sind asphaltiert. Die vorhandenen Feldwege sind teilweise mit einer wassergebundenen Decke versehen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin entsprechend ihrer aktuellen Nutzung bestehen bleiben.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Östlich des Plangebietes verläuft die Lohne. Westlich der Straße „Graftlage“ (B51) fließt die Wätering, die ein Nebenfluss der Hunte ist. Sowohl bei der Lohne als auch bei der Wätering handelt es sich um Gewässer 1. Ordnung. Das Plangebiet wird von mehreren Gräben durchzogen, die teilweise als Gewässer 3. Ordnung geführt werden.

Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Einzugsgebietes der Wätring (496174). Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Einzugsgebiet der Alten Hunte (Kennzahl: 496179). Die Teilung des Plangebietes in Nord und Süd verläuft im Bereich des Flurstücks Nr. 102.

In den Umweltkarten des Landes Niedersachsen ist im südlichen Bereich des Plangebietes ein Überschwemmungsgebiet als Verordnungsfläche dargestellt. Hierbei handelt es sich gemäß § 115 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Bei dem Überschwemmungsgebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 96.

Das Überschwemmungsgebiet wird durch ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ergänzt. Das Risikogebiet dehnt das Überschwemmungsgebiet entlang seiner Grenzen geringfügig aus und erweitert es im Südwesten des Plangebiets fast vollständig um die in diesem Bereich liegenden Flächen. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich im Wesentlichen um die Flurstücke Nr. 73/6 und 73/11. Ausgenommen von der Darstellung des Risikogebietes ist das in diesem Bereich vorhandene Gebäude sowie einzelne Nebenanlagen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine allgemeine Baugrunderkundung³ durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die im Untergrund anstehenden, natürlich gewachsenen Sandböden mit einer kf-Wert-Spanne von $8,4 \times 10^{-6}$ bis $1,36 \times 10^{-5}$ m/s die Anforderungen des ATV-Merkblatts erfüllen. Damit sind sie grundsätzlich für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.

³ Ingenieurgeologie Dr. Joachim Lübke GmbH & Co. KG i.A.v. Gewerbepark Süd GbR, Geotechnische Stellungnahme, Allgemeine Baugrunderkundung, Vechta, 08.04.2025

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei einem Planungsverzicht würde das bestehende Gewerbegebiet nicht erweitert werden.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Im Plangebiet ist einerseits aufgrund der Nähe zu vorhandenen Siedlungsbereichen und andererseits zu den Übergängen zur freien Landschaft von einer gesamträumlich relativ ausgeglichenen klimatischen Situation auszugehen.

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 10 °C und einen mittleren Jahresniederschlag von 691 mm. Für die klimatische Wasserbilanz wird ein Wert von 71 mm angegeben und stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar. Sie ist ein Indikator für einen humiden Standort.

Das Plangebiet befindet sich einem ländlich geprägten Raum. Sowohl von den innerhalb des Plangebietes gelegenen als auch von den umliegenden Ackerflächen können bei fachgerechter Bewirtschaftung unvermeidbare Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) auf die nähere Umgebung ausgehen. Lufthygienische Belastungen sind insgesamt jedoch nicht zu erwarten oder nach derzeitigem Kenntnisstand bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung des Planvorhabens würden die derzeitigen klimatischen Gegebenheiten weiterhin beibehalten. Das Klima unterliegt langfristig voraussichtlich dem Klimawandel und der globalen Erwärmung.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Region Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederrung. Ausgewiesene Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet ist dem Naturpark „Dümmer“ zugeordnet. Etwa 2 km östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Wetscher Fladder und Vossen Neufeld“.

Die östlich der Lohne bzw. des Plangebietes gelegenen Flächen werden in den Umweltkarten des Landes Niedersachsen als avifaunistisch wertvolle Bereiche für Brutvögel aufgeführt. Die Flächen sind im Rahmen des niedersächsischen Vogelarten-Erfassungsprogramms nicht eingestuft worden, da keine oder nicht ausreichende Bestandszahlen vorgelegen haben. Die Bewertungseinstufung wird daher mit „Status offen“ angegeben.

Östlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich aus naturschutzfachlicher Sicht besonders bedeutsame Auenbereiche. Im Bereich des Plangebietes handelt es sich überwiegend um

Niedermoorflächen. Betroffen sind insbesondere die südöstlichen Teilbereiche des Flurstücks Nr. 96. Dieses wird im Bestand überwiegend ackerbaulich genutzt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei einem Planungsverzicht ist davon auszugehen, dass aktuelle Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet weiterhin zu finden sind. Trotz dessen sind klimatische und naturräumliche Gegebenheiten zu berücksichtigen, die zu wesentlichen Veränderungen der Lebensgemeinschaften führen können.

2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt und fügt sich in ein von agrarischer Nutzung dominiertes Orts- und Landschaftsbild ein. Im Bereich der Straße „Graftlage“ tritt das bestehende Betriebsgelände als prägendes Element hervor. Nördlich des Plangebiets schließen sich Wohnbauflächen an, während das weitere Umfeld durch offene Landschaftsstrukturen charakterisiert ist. Im Osten wird diese freie Landschaft durch den Verlauf der Lohne gegliedert.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei einem Planungsverzicht würde das Orts- und Landschaftsbild voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen erfahren. Die landwirtschaftliche Nutzung bliebe insofern voraussichtlich bestehen, da keine verbindliche Bauleitplanung vorläge.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen resultieren temporäre Emissionen, die dessen unmittelbaren Nahbereich zum Beispiel mit Gerüchen oder Stäuben zeitweise beeinflussen. Die Beeinflussungen sind als ortsüblich zu betrachten.

Die das Plangebiet begrenzenden landwirtschaftlichen Wege, werden insbesondere von den umliegenden Anwohnern für eine aktive Erholung genutzt. Auch die durch das Plangebiet verlaufende Straße „Graftlage“ wird insbesondere von Fußgängern und Radfahrern genutzt, um zum Dümmer See zu gelangen. Entlang der Lohne sind keine öffentlichen Wege vorhanden, sodass in diesem Zusammenhang nur die umgebende Landschaft einen gewissen Freizeit- und Erholungswert besitzt. Die Ackerflächen im Plangebiet tragen als Teil der freien Landschaft zu deren Gesamteindruck bei.

Für das bestehende Betriebsgelände (außerhalb des Plangeltungsbereiches) liegen bereits mehrere rechtskräftige Bebauungspläne (B-Plan Nr. 89 „Graftlage Süd“, B-Plan Nr. 101 „Graftlage-Ost“) vor. Im Rahmen der Aufstellung von diesen sind schalltechnische Untersuchungen durchgeführt wurden. Diese zeigten auf, dass die Orientierungswerte für den Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes tags und nachts sowohl in den festgesetzten Gewerbe- als auch in den Mischgebieten unterschritten werden. Auf Grundlage dieser Gutachten wurden insbesondere die nördlichen Bereiche des Betriebsgeländes mit Lärmkontingenten belegt, um eine geordnete und verträgliche Nutzung sicherzustellen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei einem Planungsverzicht würden keine weiteren Emissionen verursacht werden. Die beschriebene Situation bliebe für das Plangebiet sowie die nahe Umgebung unverändert.

2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine archäologische Sondierung durchgeführt. *Die Ergebnisse werden zur Veröffentlichung (Offenlage) ergänzt.*

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

-

2.1.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

2.2.1 Fläche / Boden

Durch die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ wird eine erhebliche Versiegelung von Flächen vorbereitet. Mit einer Flächeninanspruchnahme erfolgt in der Regel eine Verlagerung des Oberbodens und der vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u.a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) können in Teilen verloren gehen. Die bauliche Dichte nimmt entsprechend der für „Gemischte Bauflächen“ anzunehmenden Versiegelung in Richtung Nordosten ab.

Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktion teilweise verhindert werden. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens.

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Flächeninanspruchnahme wird bei Umsetzung der verbindlichen Planung die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt. Es kann bei Durchführung der Planung in diesem Bereich zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer reduzierten Grundwasseranreicherung kommen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sind. Darüber hinaus wird die Geländeoberfläche modelliert, um die Ableitung des anfallenden Regenwassers gezielt zu steuern. Die vorhandenen Gewässer im Plangebiet werden größtenteils aufgehoben und teilweise in ihrer Lage angepasst, um die geplante Betriebserweiterung optimal umsetzen zu können.

Perspektivisch ist eine Verlagerung des überlagerten Überschwemmungsgebiets vorgesehen. Der entsprechende Antrag wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Die Planung ermöglicht eine Verschiebung des Siedlungsrandes der Stadt Diepholz in Richtung Süden. Eine bislang offene, landwirtschaftlich genutzte Fläche wird klimawirksam.

In Folge der Planung sind damit Beeinträchtigungen zu erwarten. Aufgrund von Bebauung können sich immer lokalklimatische Veränderungen einstellen, die sich sowohl auf die angrenzenden Gebiete wie auch das Plangebiet auswirken können. Auf den versiegelten Flächen ist z.B. teilweise von erhöhten Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch unwahrscheinlich. Auch weiterhin stehen in ausreichendem Maß Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der vom Siedlungskörper verursachten Klimaeffekte zur Verfügung. Wichtige Durchlüftungsschneisen der Stadt werden nicht überplant.

2.2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Artenschutzprüfung der Stufe II erstellt worden. Die Ergebnisse sind in Kapitel 3.5 der Begründung dokumentiert.

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die vorbereitete Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes erfolgt am Ortseingang und nimmt bislang landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in Anspruch. Um die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild möglichst verträglich zu gestalten, wird empfohlen die Gebäudehöhe in südlicher Richtung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu staffeln und so ein harmonischer Übergang

zu der umliegenden Bebauung zu schaffen. Zusätzlich wird empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein allseitiges Pflanzgebot festzusetzen, das eine landschaftsverträgliche Einbindung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig deren Sichtbarkeit aus dem öffentlichen Raum reduziert.

Die baulichen Anlagen werden durch die geplante Lage des umlaufenden Regenrückhaltegrabens sowie die begleitende Bepflanzung deutlich vom Rand des Geltungsbereichs und damit von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zurücktreten. Dadurch entsteht ein gestalterischer Puffer, der die Wirkung der Bebauung im Landschaftsbild abmildert und zur Gliederung des Übergangs zwischen Siedlungs- und Freifläche beiträgt.

Im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Dies ermöglicht eine abgestufte bauliche Entwicklung, sowohl hinsichtlich der Nutzungsintensität als auch der Gebäudehöhe, und schafft einen harmonischen Übergang zu dem sich südlich anschließenden Gewerbegebiet.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Die landwirtschaftlichen Wege, die das Plangebiet im Osten und Südosten begrenzen, bleiben erhalten. Dadurch stehen sie den Anwohnerinnen und Anwohnern weiterhin für Spaziergänge, Radtouren und andere Formen der aktiven Erholung zur Verfügung.

Entlang der Bundesstraße B 51 ist die Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radwegs vorgesehen. Dieser verschwenkt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, um eine direkte Anbindung an die Gemeindestraße „Graftlage“ herzustellen. Dadurch entsteht eine durchgängige, Umweg freie Verbindung in Richtung Dümmer See, die sowohl für den Alltagsverkehr als auch für Freizeitaktivitäten attraktiv ist.

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse werden zur Veröffentlichung (Offenlage) ergänzt.

Auftretende Geruchseignisse aus der Landwirtschaft / Tierhaltung sind nicht erheblich und als ortsüblich einzustufen.

2.2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Im Rahmen des Planverfahrens wird archäologische Sondierung durchgeführt. Die Ergebnisse werden zur Veröffentlichung (Offenlage) ergänzt.

2.2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen

Da zur Deckung des bestehenden Gewerbeflächenbedarfs eine zusätzliche Ausweisung erforderlich ist, stellt die Maßnahme eine notwendige städtebauliche Entwicklung dar. Mit der vorliegenden Änderung wird im Sinne der kommunalen Zielsetzung eine maßvolle und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbestandorts ermöglicht. Zur Vermeidung negativer Einwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung werden im Nordosten des Plangebietes „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Durch die für die Maßnahme erforderliche Bodeninanspruchnahme wird ein Eingriff bewirkt, der allenfalls in kleinen Teilen im Gebiet selbst ausgeglichen werden kann. Für die vollständige Kompensation müssen somit externe Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Der von der Art der Maßnahme abhängige Umfang wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegt eine überschlägige Eingriffsermittlung bei.

2.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von Ackerflächen. Eine konkrete Ermittlung des planungsrechtlich zulässigen Eingriffs erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Bestand			
Ackerfläche	393.000 m ²	1,0	393.000 WE
Gesamtfläche	393.000 m²		
Planung			
Gemischte Bauflächen	(60.000) m ²		
davon versiegelt (60 %)	36.000	0,0	0 WE
davon unversiegelt (40 %)	24.000	1,0	24.000 WE
Gewerbliche Bauflächen	(333.000)		
davon versiegelt (80 %)	266.400	0,0	0 WE
davon unversiegelt (20 %)	66.600	1,0	66.600 WE
Gesamtfläche	393.000 m²		
Kompensationswert			302.400 WE

Überschlägig ist voraussichtlich ein externer Ausgleich zwischen 250.000 und 350.000 Werteinheiten (WE) erforderlich. Der Ausgleich soll voraussichtlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet erfolgen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Im Rahmen der Prüfung möglicher Alternativen zur geplanten Betriebserweiterung wurde insbesondere die Standortwahl eingehend betrachtet. Die Entscheidung für die Erweiterung am bestehenden Standort basiert maßgeblich auf der bereits vorhandenen betrieblichen Infrastruktur. Dazu zählen sowohl die verkehrstechnische Anbindung als auch die Nähe zu qualifizierten Fachkräften, die für den Betrieb unerlässlich sind.

Ein alternativer Standort würde erhebliche logistische Herausforderungen mit sich bringen, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung bestehender Produktions- und Lagerkapazitäten. Die Herstellung und Lagerung großformatiger und schwerer Produkte erfordert kurze innerbetriebliche Transportwege, die an einem anderen Standort nur mit hohem Aufwand und zusätzlichen Transportmitteln wie LKW und Gabelstaplern realisierbar wären. Dies würde nicht nur zu deutlich höheren Betriebskosten führen, sondern auch die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens nachhaltig beeinträchtigen.

Darüber hinaus wären zusätzliche Transporte mit einem erhöhten Energieverbrauch und entsprechenden Emissionen verbunden, was sich negativ auf Umwelt- und Klimaschutzaspekte auswirken würde. Die Erweiterung am bestehenden Standort trägt somit auch zur Vermeidung von Umweltbelastungen bei.

Auch aus sicherheitstechnischer Sicht ist ein alternativer Standort mit erheblichen Nachteilen verbunden. Eine Standortverlagerung würde ein umfassendes, kostenintensives Re-Zertifizierungsverfahren seitens der Kunden erforderlich machen. Die Erweiterung am bestehenden Standort hingegen ermöglicht eine Fortführung der bestehenden Zertifizierungen und minimiert den Aufwand für sicherheitsrelevante Anpassungen.

Die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes erfolgt gezielt nach Osten, da die natürliche Gegebenheit der Löhne sowie die südlich verlaufende Bahnlinie eine klare räumliche Begrenzung des Plangebiets darstellen. Nach Norden wird die Erweiterung entlang der bestehenden Betriebskante vorgenommen, wobei ein angemessener Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung eingehalten wird, um städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Zur funktionalen und gestalterischen Abstufung soll in diesem Übergangsbereich eine „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen werden, das eine verträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht. Die Erweiterung orientiert sich insgesamt an den aktuellen betrieblichen Anforderungen und gewährleistet eine bedarfsgerechte und zukunftsfähige Entwicklung am bestehenden Standort.

III. Zusätzliche Angaben / Verfahren

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf vorliegenden Angaben der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Zudem erfolgte im April 2025 eine Ortsbegehung.

Im Rahmen des Planverfahrens sind eine Artenschutzprüfung (Stufe II), eine Verkehrsuntersuchung sowie ein Bodengutachten erstellt worden. *Im weiteren Verfahren werden eine wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, eine schalltechnische Untersuchung, eine archäologische Sondierung und eine Kampfmittelsondierung erstellt. Die Ergebnisse werden zur Veröffentlichung (Offenlegung) ergänzt.*

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Derzeit sind mit Ausnahme der Beeinträchtigung des Plangebietes als Lebensraum für Tierarten keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar, weshalb hier auf die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung dieser Beeinträchtigungen bei Durchführung des Bauleitplans verzichtet wird. Besondere Instrumente eines Monitorings sind nicht vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Konkretisierung und Realisierung der neuen Nutzung in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren geprüft.

3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Süden des Diepholzer Stadtgebiets befindet sich ein langjährig genutzter Gewerbestandort, der bereits durch planungsrechtlich gesichert und erweitert wurde. Das Betriebsgelände liegt verkehrsgünstig mit direkter Anbindung an die B 51 und wird über die Gemeindestraße „Graftlage“ erschlossen.

Mit der 94. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandes ermöglicht werden. Ziel ist es, ein angemessenes Angebot an Gewerbegrundstücken für den kurz- und mittelfristigen Bedarf zu sichern und gleichzeitig einer Zersiedlung der Landschaft vorzubeugen. Die Ausweisung als „Gewerbliche Bauflächen“ bietet

insbesondere dem benachbart ansässigen Unternehmen langfristige Planungssicherheit. Zur Vermeidung negativer Einwirkungen auf die nördlich des Plangebietes gelegenen „Wohnbauflächen“ werden im Nordosten des Plangebietes „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Bei ökologischen Teilaspekten sind voraussichtlich kleinräumig relevante Belastungswirkungen durch eine Realisierung der Planungsmaßnahmen zu erwarten. Dies ist insbesondere bei der durch die Versiegelung bewirkten Bodeninanspruchnahme der Fall.

Aufgestellt:
Osnabrück, 07.11.2025
Bg/We-24167011-05

Planungsbüro Hahm GmbH