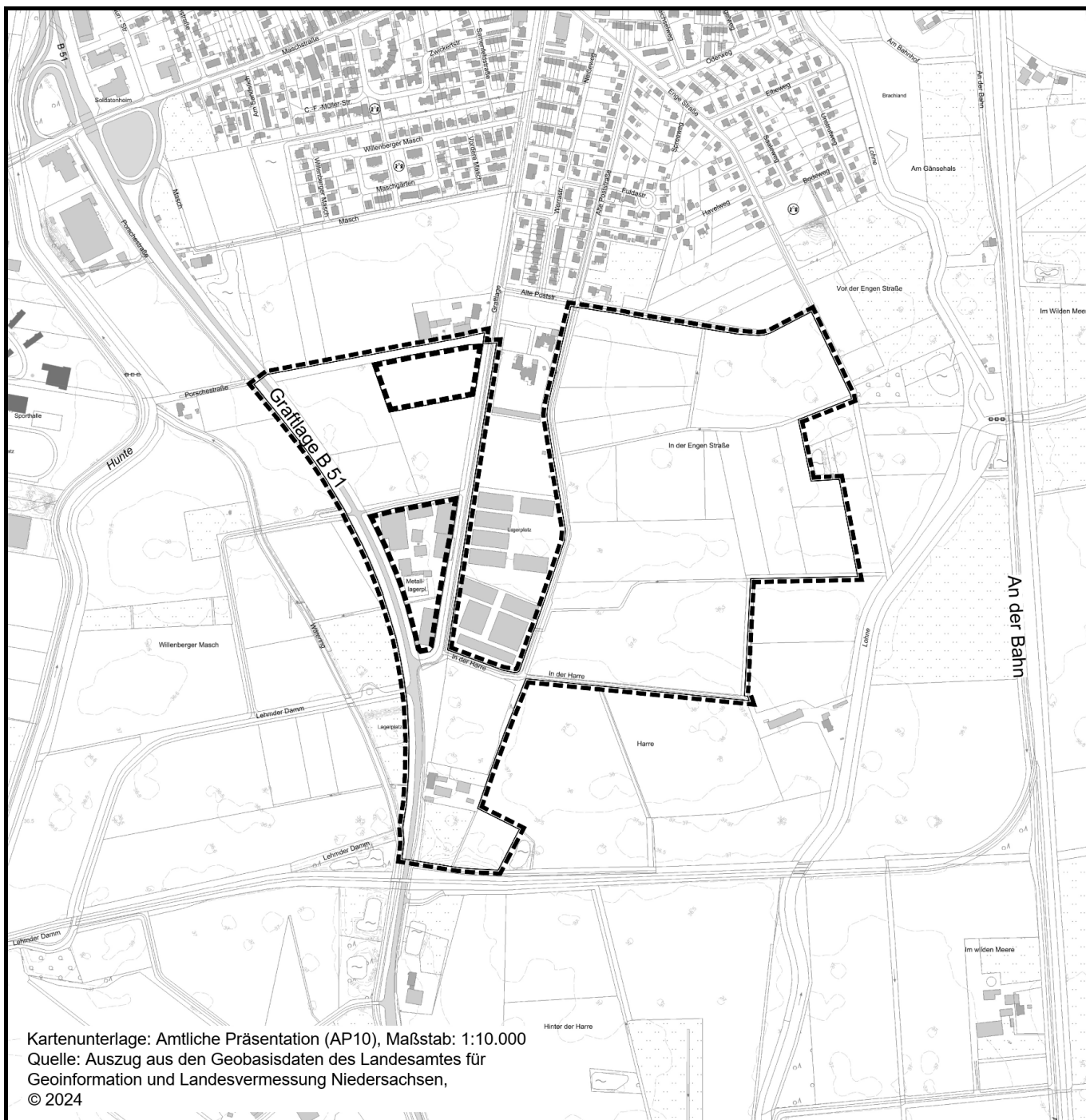




Stadt Diepholz

Bebauungsplan Nr. 112 "Graftlage"

Begründung zum Vorentwurf



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
Landkreis Diepholz
Bebauungsplan Nr. 112 „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-24167011-07 / 07.11.2025

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	5
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	5
3.	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
4.	Ausgangssituation	7
5.	Konzeption.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4	Örtliche Bauvorschriften.....	12
6.	Erschließung	13
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung	13
6.2	Ver- und Entsorgung	15
7.	Immissionsschutz	17
8.	Altlasten / Kampfmittel.....	18
9.	Natur und Landschaft / Begrünung	18
10.	Hochwasserschutz	21
11.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	22
12.	Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten	23
13.	Flächenbilanz.....	24
II.	Umweltbericht.....	25
1.	Einleitung	25
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	25
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.	25

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umwelt- auswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	32
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	32
2.1.1 Fläche / Boden	32
2.1.2 Gewässer / Grundwasser	33
2.1.3 Klima / Lufthygiene	34
2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	34
2.1.5 Orts- / Landschaftsbild	35
2.1.6 Mensch / Gesundheit	36
2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter	36
2.1.8 Wechselwirkungen	37
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	37
2.2.1 Fläche / Boden	37
2.2.2 Gewässer / Grundwasser	38
2.2.3 Klima / Lufthygiene	39
2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	39
2.2.5 Orts- / Landschaftsbild	40
2.2.6 Mensch / Gesundheit	40
2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter	41
2.2.8 Wechselwirkungen	41
2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	41
2.3.1 Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen	41
2.3.2 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	42
2.3.3 Überwachungsmaßnahmen	48
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	48
2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	49
3. Zusätzliche Angaben	50
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	50
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	50
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	50

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat am 02.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 „Graftlage“ im Regelverfahren beschlossen. Die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Vorbereitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt im Parallelverfahren.

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses wurde zwischenzeitlich aufgrund von Überlegungen zum Umgang mit dem darin liegenden Überschwemmungsgebiet angepasst. Die Stadt Diepholz strebt eine Verlagerung des Überschwemmungsgebietes an. Da auf den ursprünglich im östlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen eine Verlagerung des Überschwemmungsgebietes angestrebt wird, wurde die betreffende Fläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Im Nordwesten sind dafür weitere Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen worden, sodass das Plangebiet nun eine Größe von etwa 39,4 ha hat. Es ist in der Planzeichnung und auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte, zur Verfügung gestellt vom LGLN am 24.11.2024.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll die Erweiterung des in diesem Bereich vorhandenen Gewerbebetriebes vorbereitet werden. Der Diepholzer Familienbetrieb geht ursprünglich auf einen Schrottbetrieb bzw. Handelsunternehmen zurück, der sich über die Jahrzehnte zu einem deutschlandweit einzigartigen Betrieb mit Spezialisierung auf die Verwertung- und Aufbereitung von Metallteilen weiterentwickelt hat. Das Unternehmen arbeitet im Bereich Logistik und lagert verschiedene Einzelteile. Neben der Logistik bietet das Unternehmen zudem die Instandsetzung von verschiedenen Bauteilen an. Die überarbeiteten Teile werden an verschiedene Kunden in Deutschland geliefert. Der ursprüngliche Schrottbetrieb bzw. das Handelsunternehmen ist auch heute noch ein untergeordneter Teil des Unternehmens.

Aufgrund des kontinuierlichen Wachstums ist das Unternehmen mit weiteren Entwicklungsabsichten und Flächenerfordernissen an die Stadt Diepholz herangetreten. Zusätzliche gewerbliche Bauten können auf den bestehenden Betriebsflächen nicht im erforderlichen Umfang untergebracht werden. Für einen effizienteren Betriebsablauf sollen alle bestehende Betriebszweige des Unternehmens sowie bisher von externen Dienstleistern in Anspruch genommene Leistungen als neue Betriebszweige am Firmenstandort in Diepholz an der Graftlage zentriert werden.

Im Jahr 2014 wurde der bestehende Gewerbebetrieb mit Hallen und Verwaltungsgebäuden planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan Nr. 89 „Graftlage Süd“ gesichert sowie weitere bauliche Erweiterungsmaßnahmen ermöglicht. Eine zusätzliche Erweiterung des Betriebsgeländes wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 101 „Graftlage Ost“ im Jahr 2020 ermöglicht. Die gewerblichen Erweiterungsflächen entlang der Graftlage wurden bereits vollständig mit Hallen bebaut, in denen

gebrauchte, instandgesetzte und neue Ersatzteile lagern. Das planungsrechtlich gesicherte Flächenpotenzial ist bereits vollständig ausgeschöpft.

Die Stadt Diepholz erarbeitet seit dem Jahr 2007 einen Stadtentwicklungsplan (STEP), der als informelles Planungsinstrument der mittelfristigen Steuerung städtebaulicher Entwicklungen dient. Der STEP wird regelmäßig fortgeschrieben, zuletzt im Jahr 2023. Im Rahmen der Bauleitplanung ist er zu berücksichtigen.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs stellt der Stadtentwicklungsplan eine potenzielle gewerbliche Entwicklungsfläche zur Siedlungserweiterung bzw. Arrondierung dar. Dies betrifft insbesondere die Flächen östlich der Bundesstraße B 51, die nahezu vollständig vom Plangebiet erfasst werden. Der Entwicklungshorizont wird im STEP mit langfristig beschrieben.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Diepholz das Ziel, die am Standort ansässigen Unternehmen in ihrer Entwicklung zu unterstützen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung eines etablierten und wachsenden Gewerbebetriebs. Da im Stadtgebiet keine alternativen Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zum Betriebsstandort zur Verfügung stehen, würde eine Verlagerung nicht nur dem Ziel eines effizienten Betriebsablaufs widersprechen, sondern auch die wirtschaftliche Entwicklung am Standort beeinträchtigen.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 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 Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen. Aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zu entwickeln.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestandes sowie zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt und entspricht somit nicht den angestrebten Nutzungszielen.

Im östlich angrenzenden Bereich des bestehenden Betriebsstandortes sind mehrere archäologische Fundstellen verzeichnet. Zudem verläuft im südlichen Abschnitt des Plangebietes eine Erdgasleitung.

Der bestehende Betriebsstandort ist im Flächennutzungsplan überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Teilbereiche im Westen sowie im mittleren östlichen Abschnitt sind mit einem Pflanzgebot versehen, während der nordöstliche Betriebsteil als „Gemischte Baufläche“ dargestellt wird. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb einer ausgewiesenen Luftverkehrsfläche.

Die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Die Änderung ist erforderlich, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

4. Ausgangssituation

Im Süden des Diepholzer Stadtgebietes befindet sich ein langjähriger Standort eines Gewerbebetriebes. Bereits im Jahr 2014 wurde das Betriebsgelände mit dem Bebauungsplan Nr. 89 „Graftlage Süd“ planungsrechtlich gesichert. Im Jahr 2020 wurde das Betriebsgelände mit dem Bebauungsplan Nr. 101 „Graftlage Ost“ erweitert. 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.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine bauliche Anlage. Diese soll perspektivisch abgebrochen werden, um eine geordnete gewerbliche Entwicklung des Standortes zu ermöglichen und Nutzungskonflikte zu vermeiden.

5. Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielrichtung wird der überwiegende Teil des Plangebietes als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird ein „Mischgebiet“ festgesetzt, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zu der angrenzenden – außerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen – Wohnnutzung zu schaffen.

Mischgebiete

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird ein Mischgebiet festgesetzt, das den Übergang zum angrenzenden Wohngebiet im Norden bildet. Diese Festsetzung dient dazu, eine städtebaulich sinnvolle Verbindung zum bereits bestehenden Mischgebiet im Westen herzustellen. Dabei orientiert sich die südliche Grenze des festgesetzten Mischgebietes an dem im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 101 festgesetzten Mischgebiet. Innerhalb dieses Bebauungsplanes wird die südliche Grenze des Mischgebietes durch die Lage der Versickerungsanlage definiert. Das festgesetzte Mischgebiet fungiert als Pufferzone, die die Wohnnutzung im Norden wirksam vom südlich gelegenen Gewerbegebiet abschirmt und so potenzielle Nutzungskonflikte reduziert.

Das geplante Mischgebiet dient vorrangig der Unterbringung von Betriebsteilen, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Dazu zählen beispielsweise Betriebsleiterwohnungen sowie Geschäfts- und Bürogebäude und Hallen mit geringer Störwirkung.

Aufgrund der begrenzten Breite der Verkehrsflächen nördlich des Plangebietes und der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen wurden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe bewusst ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind häufig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen sowie mit Lärm- und Geruchsemissionen verbunden und entsprechen damit nicht dem angestrebten Charakter des geplanten „Mischgebietes“.

Die in „Mischgebieten“ allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Sie sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration, mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Die in „Mischgebieten“ allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Stadtgebiets und liegt deutlich entfernt von zentralen Lagen. Es handelt sich um eine typische Ortsrandlage, die zwar im Norden an bestehende Siedlungsstrukturen anschließt, jedoch nur geringe funktionale und räumliche Verbindungen zum Stadtkern aufweist. Nutzungen der genannten Art sind in der Regel auf eine enge Einbindung in das städtische Umfeld angewiesen, da sie der Versorgung angrenzender Bereiche dienen. Diese Voraussetzungen sind am vorliegenden Standort nicht gegeben. Im übrigen Stadtgebiet stehen ausreichend geeignete Alternativflächen für entsprechende Nutzungen zur Verfügung.

Einzelhandelsnutzungen sind innerhalb der festgesetzten „Mischgebiete“ ausgeschlossen. Diese Regelung dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt. Im Stadtzentrum sowie in angrenzenden Lagen befinden sich bereits etablierte Standorte für die (Nah-)Versorgung, die sich durch ihre räumliche Nähe gegenseitig ergänzen und stärken. Eine zusätzliche Einzelhandelsansiedlung in peripheren Lagen wie dem Plangebiet könnte diese zentralen Standortgemeinschaften schwächen und ihre Funktion beeinträchtigen. Daher ist die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht vorgesehen. Diese Festsetzung orientiert sich an den Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans sowie an den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 89 und 101, die das bestehende Betriebsgelände betreffen.

Auch gastronomische Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Plangebiet nicht zulässig. Diese Nutzungen sollen vorrangig in

zentralen Versorgungsbereichen gebündelt werden, um dort Synergien zu fördern und eine lebendige Stadtstruktur zu unterstützen. Eine Ansiedlung an einem peripheren Standort wie dem vorliegenden würde diesem Ziel entgegenstehen.

Des Weiteren sind in den „Mischgebieten“ Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes) unzulässig.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung, die Werbeanlagen für Fremdgewerbezwecke als eigenständige gewerbliche Anlage (Hauptnutzung) definiert bzw. einstuft (u.a. VG Minden, Urteil vom 13. Juni 2013 – 9 K 1624/12 -), sind diese als „sonstige Gewerbebetriebe“ bzw. „Gewerbebetriebe aller Art“ in den Baugebieten nach BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

Um negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entgegenzuwirken, werden Werbeanlagen für Fremdgewerbezwecke als eigenständige gewerbliche Anlagen in den „Mischgebieten“ ausgeschlossen. Durch diesen Ausschluss soll auch die lokale Werbung der Betriebe vor Ort gestärkt werden, da so die ansässigen Betriebe eine stärkere Wahrnehmbarkeit erreichen. Deshalb wird die Werbung an der Stätte der eigenen Leistung weiterhin zugelassen. Es sind lediglich die sogenannten Fremdwerbungen von dieser Festsetzung betroffen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Hinweisschilder auf wichtige städtische Funktionen und Versorgungseinrichtungen (bspw. Rathaus oder Wochenmarkt) als städtische Leitsysteme bzw. Orientierungshilfen definiert und nicht als Werbung einstuft. Somit wird das Aufstellen von Hinweisschildern auf entsprechende Nutzungen weiterhin ermöglicht.

Gewerbegebiete

Entsprechend der Zielsetzung soll der überwiegende Teil des Plangebietes zur Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes dienen und wird daher als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Wie bereits in den „Mischgebieten“ vorgesehen, sind auch in den „Gewerbegebieten“ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die Begründung hierfür gilt unverändert: Solche Nutzungen stehen nicht im Einklang mit den angestrebten städtebaulichen Zielen und dem Charakter des Plangebiets.

Im Gewerbegebiet ist die Errichtung von Biogasanlagen nicht zulässig. Diese Festsetzung wird aus Gründen der planerischen Einheitlichkeit aus den westlich angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 89 und 101 übernommen. Darüber hinaus verfügen Biogasanlagen aufgrund ihres privilegierten Status nach § 35 BauGB grundsätzlich über erweiterte Möglichkeiten zur Realisierung im Außenbereich. Ihnen stehen somit deutlich mehr potenzielle Standorte zur Verfügung als anderen gewerblichen Nutzungen. Eine Ansiedlung innerhalb des Plangebiets ist daher weder erforderlich noch städtebaulich sinnvoll.

Am 08.07.2025 hat die Stadt Diepholz einen Grundsatzbeschluss zum Umgang mit Anträgen und Anfragen zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen (FFPV) gefasst. Darin wird festgelegt, dass für

raumbedeutsame wie auch nicht raumbedeutsame FFPV-Projekte keine Bauleitplanung mehr betrieben wird. Hintergrund ist, dass im Planungsraum des Landkreises Diepholz bereits eine ausreichende Flächenkulisse für großflächige FFPV-Anlagen zur Verfügung steht. Da solche Anlagen grundsätzlich in Gewerbegebieten zulässig wären, findet der Grundsatzbeschluss auch im vorliegenden Plangebiet Anwendung. Folglich ist der Ausschluss von FFPV-Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen.

Die nach § 8 Abs.3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebsleiterwohnungen und Vergnügungsstätten, werden im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet des Plangebietes ausgeschlossen. Unter Vergnügungsstätten können in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Sie sind häufig mit städtebaulichen und sozialen Beeinträchtigungen verbunden. Dazu zählen etwa eine negative Wirkung auf das Orts- und Straßenbild durch auffällige Außenwerbung, bauliche Abschottung oder mangelnde Integration in das Umfeld. Solche Entwicklungen widersprechen den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde und der angestrebten funktionalen Ausrichtung des Gewerbegebiets. Der Ausschluss erfolgt daher im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung eines verträglichen Erscheinungsbildes.

Die Ansiedlung von Betriebsleiterwohnungen wird mit dem festgesetzten „Mischgebiet“ gezielt gefördert. Diese Wohnnutzung ist funktional mit gewerblichen Betrieben verknüpft und trägt dazu bei, einen verträglichen Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen. Die Konzentration dieser Nutzung an der Schnittstelle zwischen Gewerbe und Wohnen unterstützt die städtebauliche Integration der geplanten Betriebserweiterung und fördert eine ausgewogene Gebietsstruktur. Die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen innerhalb des „Gewerbegebietes“ ist damit nicht erforderlich oder städtebaulich gewünscht.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der störsensiblen Nutzungen im Umfeld (u.a. nördlich liegende Wohngebiete) durch Gewerbelärmimmissionen zu vermeiden, werden für das Gewerbegebiet Einschränkungen in Form von Lärmkontingenten getroffen. Diese werden in Kapitel 7 näher begründet.

Die festgesetzten „Gewerbegebiete“ werden aufgrund von unterschiedlichen Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie den Immissionsverhalten in GE1, GE2, GE3 und GE4 gegliedert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiete

In den als „Mischgebiet“ (MI) ausgewiesenen Bereichen wird, unter Berücksichtigung des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 101, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese Werte entsprechen den Orientierungswerten zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist zur Entwicklung eines durchgrünten Baugebietes nicht zulässig. Es ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche zulässig.

Westlich des Plangebiets befindet sich bereits ein bestehendes Mischgebiet. Die dort festgelegte maximale Gebäudehöhe von 8,30 m wird für das neue Plangebiet übernommen. Dadurch entsteht ein stimmiger Übergang zwischen der Wohnbebauung im Norden (außerhalb des Plangebietes), dem angrenzenden Mischgebiet und dem südlich gelegenen Gewerbegebiet.

Die maximale Gebäudehöhe wird über Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt. Damit sollen starke Höhenschwankungen vermieden werden. Die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens orientiert sich am Geländeniveau, welches im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Planung modelliert wird. Vorgesehen ist die Auffüllung des Geländes mit einer Neigung in südlicher Richtung. Der Ermittlung wird die vorgesehene Geländemodellierung zugrunde gelegt.

Gewerbegebiete

In den „Gewerbegebieten“ (GE) wird unter Berücksichtigung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 101 eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO definierten Orientierungswerte eingehalten.

Der Plangeltungsbereich liegt ca. 1.500 m bis 2.400 m östlich des Flugplatzbezugspunktes, innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG und Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG des Flugplatzes Diepholz. Ferner befindet sich das Plangebiet unmittelbar im Endanflug des Anfluges 26.

Von Seiten des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird darauf hingewiesen, dass eine Errichtung von Gebäuden hier mit entsprechenden Beschränkungen möglich ist. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz und des Standortes innerhalb der Anflugfläche der Landebahn 26 gemäß NfL 328/01 „Richtlinie über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb des BMVBW“ vom 02. November 2021, beträgt die maximale Bauhöhe 53 m über Normalhöhennull (NHN).

In den „Gewerbegebieten“ erfolgt zur Vermeidung möglicher optischer Auswirkungen im Verhältnis zu der umliegend vorhandenen Bebauung eine differenzierte Höhenbeschränkung. Im Ergebnis wird damit eine Staffelung der Gebäudehöhen in südlicher Richtung erreicht.

Die maximale Gebäudehöhe wird über Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt. Damit sollen starke Höhengschwankungen vermieden werden. Die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens orientiert sich am Geländeniveau, welches im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Planung modelliert wird. Vorgesehen ist die Auffüllung des Geländes mit einer Neigung in östlicher Richtung. Der Ermittlung wird die vorgesehene Geländemodellierung zugrunde gelegt.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Damit der zu erweiternde Gewerbebetrieb nach seinen Bedürfnissen eine zweckmäßige Baukörperanordnung vornehmen kann, wurde eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht. So können z.B. auch Einzelbaukörper von mehr als 50 m Gesamtlänge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird gleichermaßen die individuelle Gestaltungsfreiheit und der städtebauliche Gesamtzusammenhang berücksichtigt. Im Bereich GE4 wird das Baufenster mit Rücksicht auf den angrenzenden Fuß- und Radweg von diesem zurückgenommen. Dadurch soll verhindert werden, dass bauliche Anlagen zu nah an die Wegeverbindung heranrücken und eine bedrängende Wirkung auf Fußgänger und Radfahrer entsteht.

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um u.a. eine Überfrachtung des Gewerbegebietes mit Gebäuden und baulichen Anlagen zu vermeiden. Mit der Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 sowie den durch Baugrenzen gefassten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine effiziente bauliche Nutzung des Plangebietes in angemessener städtebaulicher Dichte möglich, sodass auf eine Bebauung in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet werden soll. Entlang der Bundesstraße B 51 dient diese Einschränkung insbesondere auch zur Vermeidung von Unfallgefahren, da unmittelbar an die Verkehrsfläche grenzende Nebenanlagen und Garagen oftmals zu Verkehrs- und Sichtbehinderungen führen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Harmonisierung des Gesamteindrucks werden Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden formuliert. Reflektierende oder fluoreszierende Farben sind aufgrund ihrer bedrängenden Wirkung unzulässig. Die Errichtung von beweglichen und beleuchteten Werbeanlagen führt zu einer Überfrachtung des Stadtbildes mit heterogenen Werbeanlagen, die eine störende Dominanz ausüben können. Die Bauvorschriften zu Werbeanlagen bewahren das Orts- und Landschaftsbild vor negativen Beeinträchtigungen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

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 Unfallophäufen. 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 Vorgriff auf diese Maßnahme wurde bereits die Abfahrt „Maschstraße“ ausgebaut und so dimensioniert, dass sie den 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. In Abstimmung mit dem NLStBV wurde die Bundesstraße B 51 in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgenommen, da dieser an dieser Stelle eine planfeststellungsersetzende Funktion übernimmt.

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. Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der nördlich angrenzenden Ackerflächen darf der Fuß- und Radweg in dem mit „A“ gekennzeichneten Bereich von Anliegern der Flurstücke Nr. 51, 52, 53/1 und 53/2 befahren werden.

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 des „Mischgebietes“ 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

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

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.“

6.2 Ver- und Entsorgung

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 sickertfähigem 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.“

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

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.

Im Rahmen der aktuellen Planung wird das nordöstlich gelegene „Mischgebiet“ durch eine Versickerungsanlage vom südlich angrenzenden „Gewerbegebiet“ getrennt. Diese Anlage dient der Aufnahme von Niederschlagswasser aus dem „Mischgebiet“. Die „Fläche für die Wasserwirtschaft“ wird überlagernd zu dem „Mischgebiet“ festgesetzt. Dadurch ist es beispielsweise möglich, überfahrbare Rigolen zu integrieren. Gleichzeitig übernimmt sie die Funktion einer Abstandsfläche, wodurch eine räumliche und funktionale Trennung zwischen dem „Mischgebiet“ und dem „Gewerbegebiet“ gewährleistet wird.

Im Osten des Gewerbegebiets ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das über Regenrückhaltegräben aus nördlicher und südlicher Richtung gespeist wird. Der nördliche Teil dieser Grabenstruktur verläuft dabei entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Mischgebietes. Er dient im Bereich des Mischgebietes jedoch ausschließlich als Rückstauraum. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser erfolgt in diesem Bereich nicht.

Über Kanalsysteme wird das Regenwasser den Regenrückhaltegräben bzw. den Regenrückhaltebecken mit einem entsprechenden Regenklärbecken als Vorreinigung zugeführt. Diese entwässerungstechnische Systematik wird im gesamten Plangebiet einheitlich angewendet.

Im nordöstlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes sind technische Einrichtungen zur Regenwasserbewirtschaftung in Form von Versickerungsanlagen vorgesehen. Die Mulde im Nordosten übernimmt dabei zusätzlich eine funktionale Rolle als räumliche Trennung zwischen dem geplanten Mischgebiet und dem angrenzenden Gewerbegebiet, wodurch eine klare Gliederung der Nutzungsstrukturen unterstützt wird.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird die Lage der geplanten Versickerungsanlage durch den Verlauf einer bestehenden Gasleitung beeinflusst. Um eine aufwendige und technisch anspruchsvolle Querung dieser Leitung zu vermeiden, wird das Regenwassermanagementbauwerk in unmittelbarer Nähe zur Leitungstrasse positioniert und deren Verlauf bei der Planung berücksichtigt. Die „Fläche für die Wasserwirtschaft“ wird überlagernd zu dem „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Dadurch ist es beispielsweise möglich, überfahrbare Rigolen zu integrieren, sodass die Fläche trotz der wasserwirtschaftlichen Nutzung weiterhin uneingeschränkt gewerblich genutzt werden kann.

Ergänzend übernimmt der parallel zur B 51 verlaufende Regenrückhaltegraben im Süden des Geltungsbereichs eine Rückstaufunktion. In die übrigen Gräben innerhalb des Plangebiets erfolgt eine gezielte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers.

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.

7. Immissionsschutz

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 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 wird das festgesetzte Gewerbegebiet durch Lärmkontingente gegliedert. Bei Einhaltung der festgesetzten Vorgaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch Gewerbelärm auf den Menschen zu erwarten.

Mit der Differenzierung des Gewerbegebietes werden die Möglichkeiten des § 1 BauNVO genutzt. Danach können z.B. mehrere Gewerbe- und Industriegebiete einer Kommune baugebietsübergreifend im Verhältnis zueinander gegliedert werden nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

Eine Gliederung liegt erst dann vor, wenn das im Plangebiet liegende Gewerbegebiet in mindestens zwei Teilflächen mit unterschiedlichen Lärmkontingenten aufgeteilt wird.

Innerhalb des Plangebietes - oder alternativ dazu in einem anderen Gewerbegebiet der Kommune („Ergänzungsgebiet“) - ist jeder nicht erheblich belästigende Gewerbebetrieb nach § 8 BauNVO zulässig. Dies bedeutet, das Gewerbegebiet bzw. der Teilbereich des Gewerbegebietes ist nicht mit Lärmkontingenten belegt oder nur mit Lärmkontingenten belegt, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Die Bedingung Nr. 1 wird erfüllt, da im geplanten Gewerbegebiet (GE) vier Teilbereiche mit unterschiedlichen Lärmkontingenten festgesetzt werden.

Innerhalb der Stadt Diepholz sind weiterhin „Gewerbegebiete“ vorgesehen, die keine Einschränkungen aufweisen und nach aktueller Rechtsprechung hinsichtlich der erlaubten Lärmemissionen als uneingeschränkt gelten. Diese Flächen sieht die Gemeinde als sinnvolle Ergänzung zu dem Planungsbereich dieses Bebauungsplanes an. Die betreffenden Flächen sind mit dem Bebauungsplan Nr. 29 „Masch II“ – 1. Änderung umfasst.

Hiermit wird auch die 2. Bedingung des BVerwG-Urteils eingehalten und es an anderer Stelle in der Kommune Gewerbegebiete gibt, die Lärmemissionen zulassen, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

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.

8. Altlasten / Kampfmittel

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 Krieglufbildauswertung 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 Sondierung durchgeführt. Die Ergebnisse werden zur Veröffentlichung (Offenlage) ergänzt.

9. Natur und Landschaft / Begrünung

Durch die neuen Nutzungsmöglichkeiten werden planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten in Natur und Landschaft bewirkt. Dieses betrifft durch die ermöglichte Befestigung insbesondere den Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die ökologische Gesamtbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichtes.

Ausgewiesene Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Plans 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 dieses Planverfahrens 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 zur im Süden festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche 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 zu diesem Planverfahren die entsprechenden Anträge vorbereitet. Mit Ausnahme des im Südosten des Plangebiets verlaufenden Gewässers erfolgt daher keine Festsetzung der bestehenden Gewässerstrukturen.

Das Plangebiet wird vollständig von einem Regenrückhaltegraben umschlossen, der der Sicherstellung der Entwässerung dient. Parallel zu diesem Graben wird eine private Grünfläche zur Unterhaltung der Rückhaltegräben sowie der angrenzenden Heckenstruktur festgesetzt. Diese ist im Rahmen eines Pflanzgebotes herzustellen. Die Heckenstruktur dient sowohl zur landschaftlichen Einbindung des Betriebsgeländes in die umgebende freie Landschaft als auch zur Reduzierung der Einsehbarkeit des Betriebsgeländes. Dadurch wird ein harmonischer Übergang zum benachbarten Freiraum gewährleistet. Innerhalb des Pflanzstreifens ist die Errichtung einer Einfriedung zulässig, sofern diese durch die Pflanzungen verdeckt wird und eine Querbarkeit für Kleinwild gewährleistet ist.

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Artenschutzprüfung³ der Stufe II erstellt worden. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Für die Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Vorkommen von Brutvögeln erfasst und das Lebensraumpotenzial für andere Tiergruppen (v. a. Fledermäuse und Amphibien) sowie das Umfeld bewertet.“

Von März bis Juni 2025 wurden die vorkommenden Brutvögel erfasst. Im Plangebiet wurden elf Arten als Brutvögel festgestellt. Hiervon stehen Feldlerche und Bluthänfling auf der Roten Liste Deutschlands und Niedersachsens; sie werden als „gefährdet“ eingestuft. Zusätzlich gelangen vom Kiebitz Brutzeitbeobachtungen im März.

Während der Erfassungen wurden elf Arten auf der Fläche als Nahrungsgast dokumentiert, bei dem Graureiher, der Rauchschwalbe und dem Star handelt es sich um weitere Arten der Roten Liste. Der Mäusebussard ist eine streng geschützte Art nach BNatSchG.

Zwölf Arten konnten im Umfeld an das Plangebiet kartiert werden. Der Kuckuck und die Löffelente konnten jeweils mit einem Brutpaar festgestellt werden, beide sind auf der Roten Liste Deutschland und Niedersachsen, geführt.

Unter Einhaltung der Bauzeitregelung können für einen Großteil der festgestellten Arten Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden, dennoch werden durch die Planungen ein-

³ BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 112 „Graftlage“, Stadt Diepholz, Belm, 05.11.2025

zelne Arten (Rauchschwalbe, Star, Bluthänfling) zumindest einen Teillebensraum (Nahrungshabitat) verlieren.

Die beiden Arten Feldlerche und Kiebitz werden durch die Planung (potenzielle) Brutplätze verlieren. Hier sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Es werden Vorschläge für mögliche Maßnahmen beschrieben, die im weiteren Verlauf der Planungen noch konkretisiert werden müssen.

Das Plangebiet hat ein geringes Potenzial für die Fledermausfauna. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen kann im Hinblick auf Fledermäuse eine artenschutzrechtliche Relevanz nur bei einer BeEs ist anzunehmen, dass der Eingriffsbereich sowie das Umfeld von Fledermäusen als sommerliches Jagdhabitat genutzt werden.

In den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen ist mit gebäudebewohnenden Fledermausarten wie Zwerg- oder Breitflügelfledermaus zu rechnen. In den randlichen Strauch-Baumstrukturen können Fledermäuse potenzielle (Tages-) Quartiere in Gehölzen mit Höhlen, Faulstellen oder Rindenabspaltungen auffinden.

Flugrouten mit Transferfunktionen zwischen Quartier- und Jagdhabitaten sind östlich des Plangebietes entlang der Lohne zu erwarten.

Im Plangebiet liegen keine Stillgewässer und die vorhandenen Gräben sind nicht als Fortpflanzungsgewässer für Amphibien geeignet.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Süden und Osten Stillgewässer. Sie sind von Gehölzbeständen umgeben, die einen geeigneten Landlebensraum bilden. Mögliche Wander- und Austauschbeziehungen verlaufen eher östlich entlang der Lohne als durch das strukturarme Plangebiet.

Die Baufelddräumung und Gehölzentnahmen sind als Vermeidungsmaßnahme auf die Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu beschränken (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG liegen bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nicht vor. Es werden Empfehlungen und naturschutzfachliche Hinweise zur Gestaltung des Plangebietes und insbesondere zu einer fledermaus- und insektenschonenden Beleuchtung gegeben.“

Im Südwesten des Plangebietes, östlich der Bundesstraße B 51, befindet sich ein Gehölzbestand. Nach Auskunft des Landkreises Diepholz gelten diese Flächen derzeit nicht als Wald im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldG). Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass in diesem Bereich keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen wurden.

Bereits im Bestand sind die Gehölze erheblichen negativen Einflüssen durch die angrenzende Bundesstraße ausgesetzt, etwa durch Lärm, Schadstoffe und Lichtimmissionen. Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebiets würden weitere Belastungen hinzukommen.

Zudem ist der Gehölzstreifen sehr schmal und strukturell wenig geeignet, um langfristig ökologische Funktionen wie Lebensraumvernetzung oder effektiven Sicht- und Immissionsschutz zu erfüllen. Eine

Erhaltung wäre daher weder ökologisch sinnvoll noch mit den geplanten Nutzungen vereinbar. Aus diesen Gründen wird auf eine Erhaltung des Gehölzes verzichtet.

10. 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.

Das Regionale Raumordnungsprogramm legt im Bereich des zu verlegenden Überschwemmungsgebietes ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz fest. Im weiteren Verfahren wird zur Anpassung der übergeordneten Planung daher ein Zielabweichungsverfahren angestrebt.

11. Denkmalschutz / Denkmalpflege

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.

12. Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten

Bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind nicht erforderlich. Die Flächen stehen für die planungsrechtlich ermöglichte Nutzung zur Verfügung.

13. Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe In ha ca.	In % ca.
Mischgebiete	4,1	10
Gewerbegebiete	26,1	66
Verkehrsflächen	3,2	8
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,6	1
Grünfläche (öffentlich)	0,2	0
Grünfläche (privat)	4,9	13
Wasserflächen	0,3	1
Gesamtgröße	39,4	100

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 Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist zudem die Errichtung von wohn- und gewerblichen Nutzungen vorgesehen, um einen Übergang zu den sich nördlich anschließenden Wohnnutzungen zu schaffen. Ergänzend sollen das Plangebiet umschließende Rückhaltegräben errichtet werden, um die Entwässerung des Gebietes sicherzustellen. Die geplanten Maßnahmen betreffen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die teilweise von Fließgewässern durchzogen sind.

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 Biotop 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 - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässer- verunreinigungen. - Förderung der Bodensanierung - Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungs- verträglichkeiten
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 (Umwidmungssperre)
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 Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung	- 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 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 des Bebauungsplans 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 Erkenntnisse.

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 Krieglufbildauswertung 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 einer Nichtdurchführung der Planung würde sich eine bauliche Inanspruchnahme nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) richten, da keine verbindliche Bauleitplanung vorläge. Die Böden unterlagen ansonsten weiterhin den wechselnden Beeinflussungen der landwirtschaftlichen Bearbeitung.

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 Baugrunderkundung⁴ 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.

⁴ 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

Ein Planungsverzicht würde keine Betriebserweiterung und damit keine Versiegelungen ermöglichen, sodass das Wasser im Planungsbereich weiterhin auf den Flächen selbst versickern kann, sofern keine Flächeninanspruchnahme auf Basis § 35 BauGB erfolgt.

2.1.3 Klima / Luftthygiene

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. Luftthygienische Belastungen sind insgesamt jedoch nicht zu erwarten oder nach derzeitigem Kenntnisstand bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Beibehaltung der derzeitigen klimatischen Situation und den landwirtschaftlichen Gerüchen zu prognostizieren. 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.

Das Plangebiet ist durch die Nähe zur Bundesstraße B 51, dem bestehenden Gewerbegebiet und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet.

Im Rahmen der Erstellung der Artenschutzprüfung⁵ zu diesem Planverfahren wurden im Plangebiet elf Brutvogelarten festgestellt, darunter Feldlerche und Bluthänfling, die als „gefährdet“ auf der Roten Liste Deutschlands und Niedersachsens stehen. Auch vom Kiebitz wurden Hinweise auf Brutaktivität beobachtet.

Zusätzlich wurden elf Arten als Nahrungsgäste dokumentiert, darunter weitere gefährdete Arten wie Graureiher, Rauchschwalbe und Star. Der Mäusebussard zählt zu den streng geschützten Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Im Umfeld des Plangebiets wurden zwölf weitere Arten kartiert. Der Kuckuck und die Löffelente konnten jeweils mit einem Brutpaar nachgewiesen werden und stehen ebenfalls auf der Roten Liste.

Das Plangebiet weist nur ein geringes Potenzial für Fledermäuse auf. Es wird jedoch angenommen, dass die Fläche und ihr Umfeld als sommerliches Jagdgebiet genutzt werden. In angrenzenden Siedlungen sind gebäudebewohnende Arten wie Zwerg- und Breitflügelfledermaus zu erwarten. Strauch- und Baumstrukturen bieten potenzielle Tagesquartiere. Flugrouten mit Verbindungsfunktion zwischen Quartier- und Jagdgebieten verlaufen vermutlich östlich entlang der Lohne.

Im Plangebiet selbst fehlen geeignete Stillgewässer für Amphibien. Südlich und östlich angrenzende Gewässer mit umgebenden Gehölzen bieten hingegen geeignete Lebensräume. Wanderbewegungen verlaufen eher entlang der Lohne als durch das strukturarme Plangebiet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung, ist von den jetzigen Arten und Lebensgemeinschaften sowie ihren Lebensräumen auszugehen, sofern sich die randlichen Lebensbedingungen nicht wesentlich ändern.

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

⁵ BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 112 „Graftlage“, Stadt Diepholz, Belm, 05.11.2025

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

Eine Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich zu keinen wesentlichen Änderungen führen.

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 jedoch 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 Menschen 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

Die Planung bereitet die erstmalige bauliche Inanspruchnahme der Ackerfläche vor und ermöglicht im Bereich des heutigen Wohngebietes mit der Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ eine weitere Verdichtung. Die bauliche Dichte nimmt entsprechend der für die „Mischgebiete“ festgesetzten Grundflächenzahl in Richtung Nordosten ab.

Die Planung ermöglicht eine Überformung des gesamten Plangebietes. Dabei ist das Eintreten von Beeinträchtigungen insbesondere der natürlichen Bodenfunktionen wie bei fast allen Bauvorhaben wahrscheinlich.

In Vorbereitung baulicher Maßnahmen ist von großflächigem Bodenabtrag und Bodenaustausch auszugehen. In der Regel werden die nicht tragfähigen Oberbodenschichten (Mutterboden) abgetragen und ausgetauscht. Dies stellt einen erheblichen Eingriff dar. Der Auftrag bzw. die Überdeckung des vorhandenen Bodens mit Material, das meist andere Eigenschaften als der bestehende Boden aufweist (häufig Füllsand), kann in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung die ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen des Boden erheblich beeinträchtigen.

In Folge baulicher Maßnahmen ist mit dem Entstehen von Versiegelung zu rechnen, was die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Entsprechend der Festsetzungen ist innerhalb der Gewerbegebiete eine Versiegelung von bis zu 80 %, auf den Mischgebietsflächen von bis zu 60 % auszugehen. Beim Befahren mit Baufahrzeugen und Anlegen von Bauwegen und Lagerplätzen in der Bauphase können auch die versiegelten Bereiche hinaus Bodenverdichtungen eintreten.

Bau- und Betriebsbedingt können Schadstoffeinträge in den Boden auftreten, die sich ihrerseits negativ auf das Schutzgut Boden, ggf. aber auch auf weitere Schutzgüter (z.B. Trinkwasser) auswirken können. Bau und Betrieb von Anlagen folgen jedoch den aktuellen technischen Standards und werden unter

Einhaltung aller geltenden Regelwerke und Gesetze durchgeführt, sodass hier keine besonderen Beeinträchtigungen wahrscheinlich sind. Gegenüber den Einträgen aus der intensiven Ackerbewirtschaftung können sich ggf. sogar Verbesserungen einstellen.

Die benannten, möglichen Beeinträchtigungen sind bei allen Bauvorhaben als typisch zu bewerten. Sie werden im Planfall dadurch begrenzt, dass auf den Mischgebietsflächen zum Teil geringere Versiegelungsgrade festgesetzt werden, sodass hier vom Erhalt größerer Offenbodenbereiche auszugehen ist. Auch im Bereich der privaten Grünflächen ist von weitgehenden Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Dennoch wird in Folge der Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ermöglicht.

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

Baubedingte Auswirkungen

Bei der Umsetzung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut (Boden) überbaut. Eine Inanspruchnahme des Schutzgutes ist baubedingt unausweichlich und stellt eine Beeinträchtigung dar. Erhebliche und nachhaltige Verlust für die Böden des Gebietes entstehen durch Neuversiegelung von Verkehrsfläche und bebaubare Fläche (Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen). Durch das Befahren des Baufeldes mit Baufahrzeugen können lokale Bodenverdichtungen entstehen – insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen – die nur schwer wieder lockerbar sind. Bei der Anlage von Grünflächen ist auf eine Lockerung des Untergrundes und gegebenenfalls eine Verbesserung des Wasser-/Lufthaushaltes des Bodens wieder herzustellen.

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Im Rahmen der durch diese Planung ermöglichten Flächeninanspruchnahme wird bei Realisierung des Vorhabens die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt. Dies kann dazu führen, dass der Oberflächenabfluss auf den versiegelten Bereichen zunimmt und die Grundwasserneubildung reduziert wird.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzliche Flächen zur Rückhaltung 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.

Baubedingte Auswirkungen

Die Planung ermöglicht mit der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten eine zusätzliche und großflächige Versiegelung des Areals. Anfallendes Oberflächenwasser kann infolgedessen nicht mehr

wie bisher uneingeschränkt auf den Flächen innerhalb des Plangebietes versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushaltes darstellt.

Im Rahmen des Planverfahrens wird ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt. Die aktuellen Überlegungen sind in Kapitel 6.2 der Begründung dargestellt.

Die Ausarbeitung des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz. Die geplanten Maßnahmen sind geeignet, um die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser weitgehend abzumindern. Die verbleibenden Auswirkungen sind als bautypisch zu bezeichnen und in Folge fast jeden Planvorhabens zu erwarten.

2.2.3 Klima / Luftthygiene

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.

Baubedingte Auswirkungen

Die absehbaren baubedingten Auswirkungen bestehen u.a. in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen. Durch den Flächenverbrauch gehen reale und potenzielle Grünflächen (Bindung von CO₂) verloren.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Bei Einhaltung der Bauzeitregelungen können für die meisten festgestellten Arten keine Verstöße gegen § 44 (1) BNatSchG festgestellt werden. Dennoch verlieren einige Arten wie Rauchschwalbe, Star und Bluthänfling Teile ihres Nahrungshabitats. Feldlerche und Kiebitz sind stärker betroffen, da sie potenzielle Brutplätze verlieren. Für diese beiden Arten sind CEF-Maßnahmen (dauerhafte Ersatzlebensräume) erforderlich. Erste Vorschläge für solche Maßnahmen liegen vor und müssen im weiteren Planungsverlauf konkretisiert werden. Sie sind in Kapitel 2.3.2.4 beschrieben.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden.

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die geplante 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 die Gebäudehöhe in südlicher Richtung gestaffelt und so ein harmonischer Übergang zu der umliegenden Bebauung geschaffen. Zusätzlich wird ein allseitiges Pflanzgebot festgesetzt, das eine landschaftsverträgliche Einbindung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig deren Sichtbarkeit aus dem öffentlichen Raum reduziert.

Die baulichen Anlagen treten durch die Lage des umlaufenden Regenrückhaltegrabens sowie die begleitende Bepflanzung deutlich vom Rand des Geltungsbereichs und damit von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zurück. 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 ein „Mischgebiet“ festgesetzt. 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.

Baubedingte Auswirkungen

Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres vorübergehenden Einflusses nicht erheblich sind, zu erwarten.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Die landwirtschaftlichen Wege, die das Plangebiet im Osten und Südosten begrenzen, bleiben als öffentliche Verkehrsflächen 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.

Die geplante Bebauung wird hinter einem neu anzulegenden Regenrückhaltegraben sowie einer begleitenden Grünfläche zurückgesetzt. Diese gestalterische Maßnahme sorgt dafür, dass die Bebauung optisch von der Grenze des Geltungsbereichs abrückt.

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

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist neben verstärkter Betriebsamkeit grundsätzlich mit verschiedenen Immissionen wie Lärm, Luftschadstoffen, Staub und Erschütterungen durch An- und Abfahrt, sowie Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen zu rechnen. Die dadurch entstehenden Störungen wirken temporär sind daher als nicht erheblich zu bewerten.

2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

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

Baubedingte Auswirkungen

Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Beeinträchtigungen aus der Bautätigkeit sind nicht erkennbar.

2.2.8 Wechselwirkungen

Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen die aus dieser Nutzungsform resultierenden Einflüsse. Im Zuge dessen entstehen neue Einflüsse insbesondere durch die Versiegelung auf Klima, Boden und Grundwasser. Besondere Beeinträchtigungen sind durch diese veränderten Wechselwirkungen allerdings nicht zu erwarten.

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

Zur Reduzierung möglicher negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Sicherstellung einer verträglichen Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung werden verschiedene Maßnahmen vorgesehen.

Eine randliche Eingrünung durch private Grünflächen entlang der Plangebietsgrenzen trägt zur optischen Abschirmung und zur landschaftlichen Einbindung der gewerblichen Nutzung bei. Darüber hinaus sind die Baufenster bewusst deutlich von den Grenzen des Geltungsbereichs zurückgesetzt, um die visuelle Wirkung der neuen Bebauung zu minimieren und eine gestaffelte Übergangszone zur angrenzenden Landschaft zu schaffen.

Zur Steuerung der von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen und zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Norden wird das Plangebiet durch die Festsetzung von Immissionskontingenten gegliedert. Diese Maßnahme dient der Begrenzung potenzieller Lärm- und Schadstoffemissionen und unterstützt eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Gleichzeitig trägt sie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen gewerblichen und sensiblen Nutzungen bei.

Durch die für die Maßnahme erforderliche Bodeninanspruchnahme wird ein Eingriff bewirkt, der allenfalls in kleinen Teilen im Gebiet selbst durch das festgesetzte Pflanzgebot ausgeglichen werden kann. Es ist somit ein externer Ausgleich erforderlich.

2.3.2 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Auf Grundlage dessen ist entsprechend der Vorschriften und Ausführungen des Baugesetzbuches (BauGB) über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Innerhalb dieser ökologischen Prüfung wird der rechtlich zulässige Eingriff erfasst, bewertet und dem zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenübergestellt.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von landwirtschaftlichen Ackerflächen.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses sieht die Bestandsaufnahme und Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung eines gegebenenfalls bereits vorhandenen Bebauungsplanes sowie des Flächenbedarfs für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert)
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Planfläche) durch die Planmaßnahmen (Kompensationswert)
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können

Der Eingriff wird zunächst auf Grundlage der Annahme berechnet, dass ein vollständiger, 100%iger Verlust der Eingriffsfläche vorliegt. Dementsprechend bezieht sich die Berechnung des Kompensationsbedarfs ebenfalls auf die Gesamtfläche, um ein vergleichbares Ergebnis erzielen zu können.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen ist neben dem Umfang insbesondere auch die Art der Maßnahme entscheidend für die Bewertung. Zum einen leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch Schaffung neuer Lebensräume; zum anderen reichern sie die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen an.

Hierdurch lassen sich die mit dem geplanten Bauvorhaben einhergehenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Die Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Diese sind bereits in der vorbereiteten Planung zu berücksichtigen (z.B. durch Standortwahl) und sollten durch gezielte Vorgaben, wie z.B. durch Baumschutz- und Unterhaltungsmaßnahmen, Reduzierung von Zufahrten in sensiblen Bereichen, umgesetzt werden. Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Siedlungsbereiches festgestellt werden, um die generelle planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahmen

Zielsetzung ist die funktionsbezogene Kompensation des Verlustes von Lebensräumen durch die Herstellung von adäquaten, angemessenen Strukturen. Ausgleichsmaßnahmen können z.B. über eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotential des jeweiligen Standortes – sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich im Bestand ohne anthropogene Einflüsse oder Störungen eingestellt hätten. Bei Verwendung der Arten dieser individuellen Gesellschaft kann ein Höchstmaß an Wüchsigkeit, Standortgerechtigkeit und Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Minimierung von Pflegeaufwand erreicht und nachhaltig gesichert werden.

Diesbezüglich besteht die Möglichkeit zur Schaffung von art- und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Ausbildung von funktionsfähigen Biozönosen innerhalb des Ökosystems.

Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind für den Fall vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollumfänglich ausgeglichen werden kann und / oder andere Belange, denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Rangfolge vorstehen. Anderenfalls ist der Eingriff als unzulässig zu bewerten.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entsteht, ist durch die Berechnung des Kompensationsbedarfs innerhalb des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln. In Abhängigkeit des daraus hervorgehenden Ergebnisses, sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Der durch die angestrebte Baumaßnahme zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft, sollte durch die Stärkung von vorhandenen Strukturen sowie Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet ausgeglichen werden können.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, unter Berücksichtigung der Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet. Bodenrelevante Kriterien (wie Relief, Exposition, Nährstoffverhältnisse, Pufferkapazität, Wiederherstellbarkeit, kulturhistorische Bedeutung) sind in die Bewertung einzubeziehen.

Innerhalb dieser Bewertung entsprechend des vorgenannten Osnabrücker Kompensationsmodells, werden den unterschiedlichen Biotoptypen nach ihrer Ausprägung Werte zugeordnet, die im Einzelfall gegebenenfalls zu konkretisieren sind. Die hierbei angewandte Differenzierung der ökologischen Wertigkeit ist gegliedert in die Kategorien 0 bis 5, d.h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biotoptyp gesondert vorgenommen.

2.3.2.1 Eingriffsermittlung

Verlust des Biotops Ackerfläche

Im Geltungsbereich befindet sich eine große Ackerfläche. Die Ackerfläche unterliegt intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und lässt keine besonderen Entwicklungsstufen erkennen. Durch Pestizid- und Düngemiteleininsatz muss mit negativen Einflüssen auf Bodenleben und Wasserhaushalt gerechnet werden. Es wird ein Wertfaktor von 1,0 angesetzt.

Verlust des Biotops Vorhandene Grundstücksfläche

Ein Kompensationspotenzial bilden die nicht versiegelten Flächen der vorhandenen Grundstücksfläche. Für die versiegelten Flächen, die als wertlos einzustufen sind, wird der Wertfaktor 0 angesetzt.

Die sonstigen Grünflächen auf dem Grundstück sind als Rasenfläche ausgebildet. Die Flächen werden als weniger empfindliche Bereiche mit einem Wertfaktor von 0,8 bewertet.

Verlust des Biotops Gehölzbestand

Im Südosten des Plangeltungsbereiches ist ein Teil der Flächen mit Feldgehölzen bewachsen. Die Gehölze befinden sich unmittelbar angrenzend zur Bundesstraße. Es wird ein Wertfaktor von 1,8 angenommen.

Verlust des Biotops Grünland

Ein Teil der in Anspruch genommenen Flächen besteht aus artenarmem Intensivgrünland. Durch Pestizid- und Düngemiteleininsatz sowie mechanische Bearbeitung durch landwirtschaftliche Maschinen muss mit negativen Einflüssen auf Bodenleben und Wasserhaushalt gerechnet werden. Aufgrund ihrer Lage unterliegt die Fläche den negativen Einflüssen der angrenzenden Verkehrsflächen. Es wird daher ein Wertfaktor von 1,2 angenommen.

Verlust des Biotops Verkehrsfläche (Bundesstraße (B 51), Gemeindestraße (Graftlage))

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind zum größten Teil mit einer Bitumdecke oder Betonsteinpflaster befestigt und stellen somit eine 100 %ige Versiegelung dar, die entsprechend dem Kompensationsmodell als wertlos mit dem Grundwert P und dem Faktor 0 einzustufen sind.

Etwa 10 % der vorhandenen Verkehrsflächen ist als Grünfläche angelegt. Diese Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün mehr oder weniger stark ausgeprägt gärtnerisch gestaltet. Sie unterliegen jedoch den negativen Einflüssen der angrenzenden Verkehrsflächen. Die Flächen werden mit einem Wertfaktor von 0,8 bewertet.

Verlust des Biotops Wirtschaftswege

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind mehrere Wirtschaftswege mit einer wassergebundenen Wegedecke vorhanden. Sie werden mit einem Wertfaktor von 0,1 bewertet.

Verlust des Biotops Gewässer

Innerhalb des Plangeltungsbereiches verlaufen mehrere offene Gewässer. Diese weisen überwiegend den Charakter eines Entwässerungsgrabens auf. Aufgrund der Beschaffenheit und Lage der Gewässer ist davon auszugehen, dass sie potenziell belastete Abwässer aufnehmen. Aus diesem Grund werden sie mit einem Wertfaktor von 1,2 bewertet.

Biototyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Ackerfläche	306.285	1,0	306.285 WE
Vorhandene Grundstücksfläche	(6.480)		
davon versiegelt	2.340	0,0	0 WE
davon unversiegelt	4.140	0,8	3.312 WE
Gehölzbestand	3.825	1,8	6.885 WE
Grünland	13.833	1,2	16.600 WE
Verkehrsfläche (Bundesstraße (B 51), Stadtstraße (Graftlage))	(30.933)		
davon versiegelt	27.840	0,0	0 WE
davon unversiegelt	3.093	0,8	2.475 WE
Wirtschaftswege	19.775	0,1	1.978 WE
Gewässer	12.333	1,2	14.800 WE
Eingriffsflächenwert	393.464 m²		352.333 WE

2.3.2.2 Kompensationsermittlung

Zur Bewertung der vom Eingriff betroffenen Baugebiete innerhalb des Eingriffsraumes bedarf zunächst einer Einschätzung des Versiegelungsgrades.

Mischgebiet

Ein Kompensationspotenzial bilden die nicht versiegelten Flächen der Mischgebiete (MI). Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bietet hier den Ansatz den Umfang der Versiegelung festzustellen. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist planungsrechtlich ausgeschlossen worden. Für die versiegelten Flächen, die als wertlos einzustufen sind, wird der Wertfaktor 0 angesetzt.

Die sonstigen Grünflächen auf den Baugrundstücken werden in ortsüblicher Art und Weise ausgebildet. Grünflächen im Gewerbegebiet sind lt. Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche mit einem Wertfaktor von 0,8 zu bewerten.

Gewerbegebiet

Ein Kompensationspotenzial bilden die nicht versiegelten Flächen der Gewerbegebiete (GE). Die Grundflächenzahl (GRZ) für die GEs von 0,8 bietet hier den Ansatz den Umfang der Versiegelung festzustellen. Für die versiegelten Flächen, die als wertlos einzustufen sind, wird der Wertfaktor 0 angesetzt.

Die sonstigen Grünflächen auf den Baugrundstücken werden in ortsüblicher Art und Weise ausgebildet. Grünflächen im Gewerbegebiet sind lt. Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche mit einem Wertfaktor von 0,8 zu bewerten.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden zum größten Teil mit einer Bitumdecke oder Betonsteinpflaster befestigt und stellen somit eine 100 %ige Versiegelung dar, die entsprechend dem Kompensationsmodell als wertlos mit dem Grundwert P und dem Faktor 0 einzustufen sind.

Etwa 10 % der ausgewiesenen Verkehrsflächen wird als Grünfläche angelegt bzw. gewertet. Diese Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün mehr oder weniger stark ausgeprägt gärtnerisch gestaltet. Sie unterliegen jedoch den negativen Einflüssen der angrenzenden Verkehrsflächen. Die Flächen werden mit einem Wertfaktor von 0,8 bewertet.

Flächen für die Wasserwirtschaft

Das Plangebiet wird vollständig von Regenrückhalteanlagen umschlossen, die der kontrollierten Ableitung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser dienen. Die entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verlaufenden Gräben münden in ein zentrales Regenrückhaltebecken, das als Sammel- und Pufferstruktur fungiert. Ergänzend zu den Rückhalteflächen sind Versickerungsanlagen vorgesehen, die eine dezentrale Versickerung ermöglichen.

Die Rückhalteflächen werden in den Randbereichen des Plangebiets durch gezielte Begrünungsmaßnahmen landschaftlich eingebunden. Vorgesehen sind Raseneinsaaten. Durch diese Maßnahmen wird die visuelle Wirkung der technischen Anlagen reduziert und eine harmonische Integration in das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Aufgrund ihrer ökologischen Funktion werden die Flächen mit einem Wertfaktor von 0,8 bewertet.

Private Grünfläche (abzüglich der Flächen für die Wasserwirtschaft)

Die ausgewiesenen Flächen für die Wasserwirtschaft liegen über privaten Grünflächen. Um eine doppelte Bewertung zu vermeiden, werden diese überlagerten Grünflächen nicht erneut berücksichtigt. Vorgesehen sind Raseneinsaaten sowie die Pflanzung von Heckenstrukturen, die nicht nur der optischen Abschirmung dienen, sondern auch ökologische Funktionen erfüllen können. Durch diese Maßnahmen wird die visuelle Präsenz der technischen Anlagen deutlich gemindert. Die Flächen werden mit einem Wertfaktor von 0,8 bewertet.

Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)

Im Übergang des Fuß- und Radweges zur Bundesstraße B 51 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Es ist anzunehmen, dass die Grünfläche als Straßenbegleitgrün mehr oder weniger stark ausgeprägt gärtnerisch gestaltet wird und den negativen Einflüssen der angrenzenden Verkehrsfläche unterliegt. Die Flächen wird mit einem Wertfaktor von 0,8 bewertet.

Gewässer

Entlang der südlichen bzw. südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein offenes Gewässer festgesetzt. Dabei handelt es sich um ein verlegtes und begradigtes Gewässer, das den Charakter eines Entwässerungsgrabens aufweist. Aufgrund der Beschaffenheit und Lage des Gewässers ist davon auszugehen, dass es potenziell belastete Abwässer aufnimmt. Aus diesem Grund wird es mit einem Wertfaktor von 1,2 bewertet.

Biototyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Mischgebiet (GRZ: 0,6)	(50.476) m ²		
davon versiegelt (60 %)	30.286 m ²	0,0	0 WE
davon unversiegelt (40 %)	20.190 m ²	0,8	16.152 WE
Gewerbegebiet (GRZ: 0,8)	(260.982) m ²		
davon versiegelt (80 %)	208.786 m ²	0,0	0 WE
davon unversiegelt (20 %)	52.196 m ²	0,8	41.757 WE
Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	(37.160) m ²		
davon versiegelt (90 %)	33.444 m ²	0,0	0 WE
davon unversiegelt (10 %)	3.716 m ²	0,8	2.973 WE
Flächen für die Wasserwirtschaft	35.716 m ²	0,8	28.573 WE
Private Grünfläche (abzüglich Flächen für die Wasserwirtschaft)	4.613 m ²	0,8	3.690 WE
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	1.829 m ²	0,8	1.463 WE
Gewässer	2.688 m ²	1,2	3.226 WE
Kompensationswert	393.464 m²		97.834 WE

2.3.2.3 Kompensationsergebnis

Eingriffsflächenwert	352.333	WE
Kompensationswert	97.834	WE
Kompensationsdefizit	-254.499	WE

Es wurde ein Kompensationsdefizit von 254.499 Werteinheiten ermittelt.

2.3.2.4 Kompensationsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich soll im unmittelbaren Nahbereich auf Flächen des Vorhabenträgers erfolgen. Eine detaillierte Maßnahmenplanung befindet sich derzeit in Vorbereitung. Im Rahmen dieser Planung werden sowohl die Verlagerung des Überschwemmungsgebiets als auch die erforderlichen CEF-Maßnahmen für Kiebitz und Feldlerche auf den Flächen berücksichtigt.

Die konkrete Maßnahmenbeschreibung wird zur Veröffentlichung (Offenlegung) ergänzt.

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Artenschutzprüfung⁶ erstellt worden. In dieser werden folgende CEF-Maßnahmen benannt:

„Für ein Brutpaar der Feldlerche und zwei potenzielle Kiebitzbrutplätze sind Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang vorzusehen:

- *Eine Möglichkeit ist die Anlage einer Feldvogelinsel in einer Ackerfläche in einer Größe von etwa 50 x 100 m. Sie liegt als Teilschlag innerhalb eines Ackerschlags, der zu Beginn der Brutzeit keine oder nur eine sehr lückige Vegetation aufweist. Der Abstand zu vertikalen Strukturen, wie Gebäuden oder höheren Gehölzen, sollte mindestens 50 m betragen. Es ist eine Bewirtschaftungsruhe ab der Brutzeit bis zur Ernte der angrenzenden Hauptfrucht bzw. bis spätestens zum Herbst einzuhalten. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.*
- *Eine andere Möglichkeit bietet sich im Bereich zwischen dem Plangebiet und der Lohne an. Hier soll durch Abschieben des Bodens neuer Retentionsraum geschaffen werden. Wenn diese Flächen so gepflegt werden, dass sie im Frühjahr eine kurze und lückige Vegetation aufweisen, sind sie ebenfalls als Brutplatz für Kiebitz und Feldlerche geeignet.“*

2.3.3 Überwachungsmaßnahmen

Gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen sind Kapitel 3.2 zu entnehmen. Erhebliche Auswirkungen werden allerdings nicht erwartet, weshalb keine besonderen Instrumente des Monitorings vorgesehen werden.

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

⁶ BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 112 „Graftlage“, Stadt Diepholz, Belm, 05.11.2025

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 wird in diesem Übergangsbereich ein Mischgebiet ausgewiesen, 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.

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen werden nicht erwartet. Ebenso werden durch die umliegenden Nutzungen keine Beeinträchtigungen auf das Plangebiet gesehen.

Insofern kann auf die Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung schwerer Vorfälle oder Katastrophen auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle verzichtet werden.

3. Zusätzliche Angaben

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

Bei Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar, weshalb hier auf die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung dieser Beeinträchtigungen bei der 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 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Süden des Diepholzer Stadtgebiets befindet sich ein langjährig genutzter Gewerbestandort, der bereits durch die Bebauungspläne Nr. 89 „Graftlage Süd“ (2014) und Nr. 101 „Graftlage Ost“ (2020) planungsrechtlich gesichert und erweitert wurde. Das Betriebsgelände liegt verkehrsgünstig mit direkter Anbindung an die B 51 und wird über die Gemeindestraße „Graftlage“ erschlossen.

Der Bebauungsplan dient der weiteren Entwicklung eines ortsansässigen Familienunternehmens, das sich aus einem Schrottbetrieb bzw. Handelsunternehmen zu einem spezialisierten Anbieter für die Verwertung, Aufbereitung und Instandsetzung von Metallteilen entwickelt hat. Aufgrund des kontinuierlichen Wachstums und des begrenzten Flächenpotenzials auf dem bestehenden Gelände ist eine Erweiterung erforderlich, um alle Betriebszweige am Standort zu bündeln und externe Dienstleistungen zu integrieren.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände, wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegt gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Es wird im Osten durch Ackerflächen und Feldwege begrenzt, wobei ein südöstlich verlaufender Feldweg eine wichtige Erschließungsfunktion für eine angrenzende Hofstelle übernimmt.

Die baulichen Anlagen im Süden soll perspektivisch aufgegeben werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine geordnete gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Der innerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Abschnitt der Gemeindestraße „Graftlage“ soll zugunsten der Betriebserweiterung entfallen. Für den Fuß- und Radverkehr werden alternative, umwegfreie Wegeverbindungen geschaffen. Die Abwicklung des motorisierten Verkehrs erfolgt über eine rund einen Kilometer entfernte, dafür ausgelegte Anschlussstelle.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt gemäß Fachplanung über eine vollständige Umfassung des Betriebsgeländes mit Regenrückhaltegräben. Bestehende Gewässer im Plangebiet werden überwiegend aufgehoben, ein Gewässer wird verlegt.

Aufgestellt:
Osnabrück, 07.11.2025
Bg/We-24167011-07

Planungsbüro Hahm GmbH