

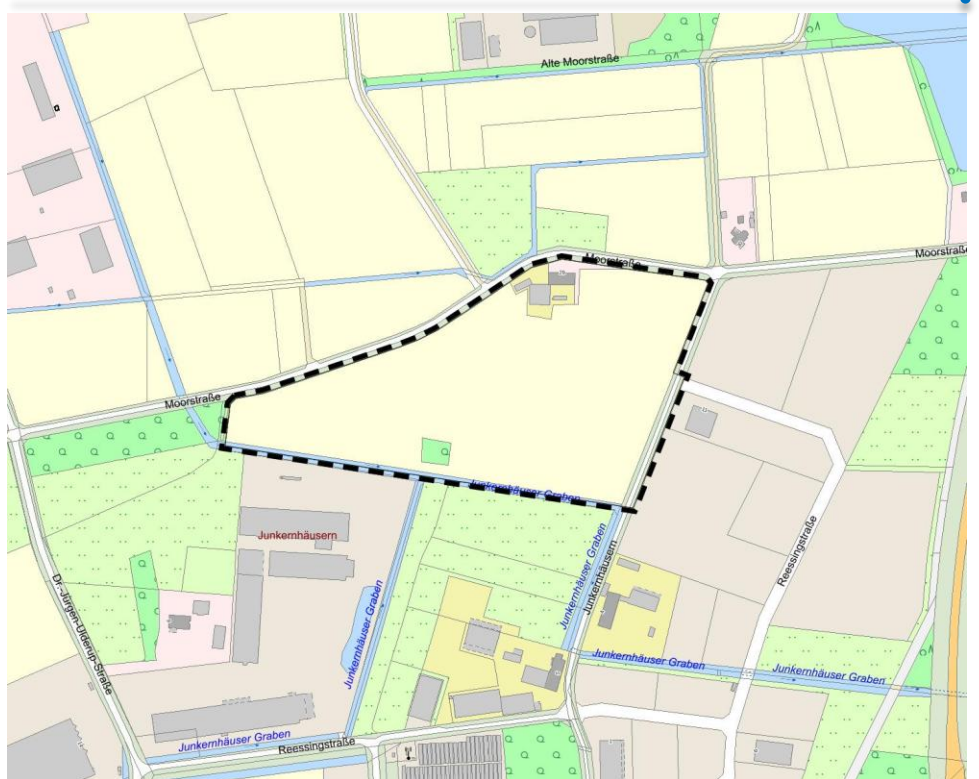
Stadt Diepholz

Landkreis Diepholz



Begründung

Bebauungsplan Nr. 111 „Junkernhäusern“



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

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

Vorentwurf – Stand 10/2025

Im Auftrag:



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

Begründung.....	2
1 Anlass / Ziel / Planerfordernis	2
2 Planungsgrundlagen	3
3 Planziele / Prüfung der Belange / Abwägung	7
3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / sozial stabiler Bewohnerstrukturen	10
3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / Bildung / von Sport / Erholung / Freizeit	10
3.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen	10
3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	11
3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	12
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	12
3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	19
3.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	20
3.10 Belange des Verkehrs	25
3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	29
3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	33
3.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft	35
3.14 Belange von Flüchtlingen / Asylbegehrenden	40
3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	40
4 Inhalte des Bebauungsplans Planänderung	40
4.1 Art / Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen	40
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick	43
4.3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen	46
5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	48

Begründung

1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

Anlass

Der westliche Diepholzer Stadtrand ist großflächig gewerblich geprägt. Vom nördlich gelegenen *Kielweg* bis zur *Maschstraße* mit dem angrenzenden Gelände des Fliegerhorstes besteht ein breites Spektrum gewerblicher Flächen und Nutzungen. Zuletzt wurde das Flächenangebot mit dem Bebauungsplan Nr. 85 „Reessingstraße“ aus dem Jahr 2017 erweitert. Aufgrund der hohen Flächennachfrage besteht jedoch weiterhin Bedarf an Bauflächen. Die Stadt Diepholz sieht daher die Entwicklung einer weiteren Fläche vor, die im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Das Areal schließt unmittelbar westlich an das Plangebiet „Reessingstraße“ an und kann über die Straße *Junkernhäusern* erschlossen werden.

Ziel Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung des Gebiets als Gewerbegebiet (GE). Weitere Regelungen sind bezüglich der Wasserwirtschaft und der Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltebereiche, Schutz eines Grabens) sowie zum Lärmschutz zu treffen. Zwei zentral durch das Gebiet verlaufende Gasleitungen werden in den Plan aufgenommen und entsprechend der geltenden Schutzbestimmung vor Überbauung und sonstigen Beeinträchtigungen geschützt. Am nördlichen Rand des Gebiets soll, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans eine Eingrünung entlang der *Moorstraße* entstehen. Ein innerhalb der Fläche gelegenes Feldgehölz soll erhalten werden, um ökologische oder artenschutzrechtlich nachteilige Entwicklungen zu vermeiden. Der Abschnitt der Straße *Junkernhäusern*, von dem aus die Zufahrt ins Gebiet erfolgen soll, wird als Straßenverkehrsfläche in den Plan aufgenommen.

Planerfordernis Die überplante Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Zur Umsetzung der verfolgten städtebaulichen Ziele ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Areal bereits als gewerbliche Baufläche dar, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB).

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Junkernhäusern“ in seiner Sitzung am beschlossen. Mit Beschluss vom erfolgte eine Erweiterung des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereichs, für den als Bebauungsplan Nr. 108 „An der Moorstraße“ 27.09.2021 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Umfasst waren das Plangebiet und größerer Bereich nördlich der Moorstraße. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 111 ermöglicht es, den so überplanten Teilbereich herausgelöst und unabhängig dieser größeren Gesamtplanung bedarfsorientiert zu entwickeln.

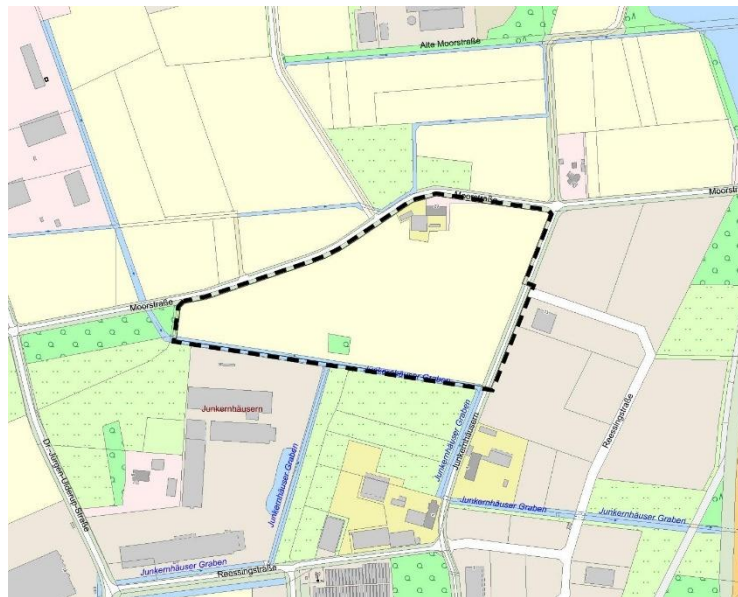
Lage und Größe Das Plangebiet liegt im Westen des Diepholzer Stadtgebiets. Es ist insgesamt 67.090 m² groß. Östlich des Plangebiets ist das Gewerbegebiet *Reessingstraße* gelegen. Südlich finden sich weitere Bestands-Gewerbelagen.

Im Norden begrenzt die *Moorstraße* den Geltungsbereich, im Osten die Straße *Junkernhäusern*. Die südliche Gebietsgrenze verläuft durch einen dort vorhandenen Graben. Im Westen reicht es bis an eine benachbarte Gehölzfläche heran.

Der Geltungsbereich begrenzt sich wie folgt (wenn nicht anders angegeben Flur 5, Gemarkung Diepholz):

- Im Norden entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 99/3 (Flur 4, Gemarkung Diepholz – Straßenparzelle der Moorstraße),
- Im Osten entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 105 (Straßenparzelle Junkernhäusern), dann diese Parzelle auf Höhe der nördlichen Grenze des Flurstücks 7/6 schneidend, entlang der westlichen Grenze der Flurstücke Nr. 7/6, 7/7, 7/10; am südlichen Rand wieder das Flurstück 105 in Verlängerung der Grenze des Flurstücks Nr. 4/3 schneidend,
- Im Süden entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 123/1,
- Im Westen entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 104/2 und 104/1.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs



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

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 5, Gemarkung Diepholz umfasst: 4/2, 4/3 (Grabenparzelle), 105 (tlw.).

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

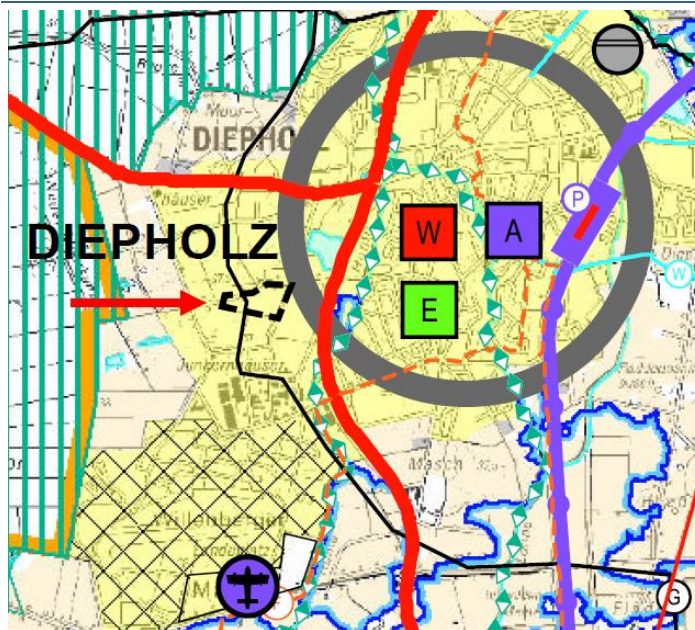
Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LRÖP)**¹ werden berücksichtigt bzw. stehen der vorgesehenen kleinteiligen Planung nicht entgegen.

Kreis (RRÖP)

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

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



Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets.

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

Weitere zeichnerische Ausweisungen werden nicht vorgenommen.

Im RRÖP wird weiterhin zur Entwicklung von Gewerbegebieten bzw. zur gewerblichen Entwicklung des Landkreises folgendes ausgeführt:

- 1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur
- 2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2016 / erneute Bekanntmachung vom 01.04.2019

- RROP Landkreis Diepholz, Kapitel 1.1-04 - Im Landkreis Diepholz soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Die Planung schafft mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen Grundvoraussetzungen für eine aktive Wirtschafts- und Gewerbepolitik der Stadt und damit auch für die Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung. Die Flächen sind in der direkten Umgebung bestehender Gewerbelagen vorgesehen, was positive Synergien schaffen und besondere Standortpotentiale ausbilden kann.

- RROP Landkreis Diepholz, Kapitel 2.1-05 - Vor der Ausweisung von neuen Gewerbe- und Industriegebieten soll geprüft werden, ob vorhandene Altgewerbe- und Altindustriegebiete und Konversionsflächen genutzt werden können.

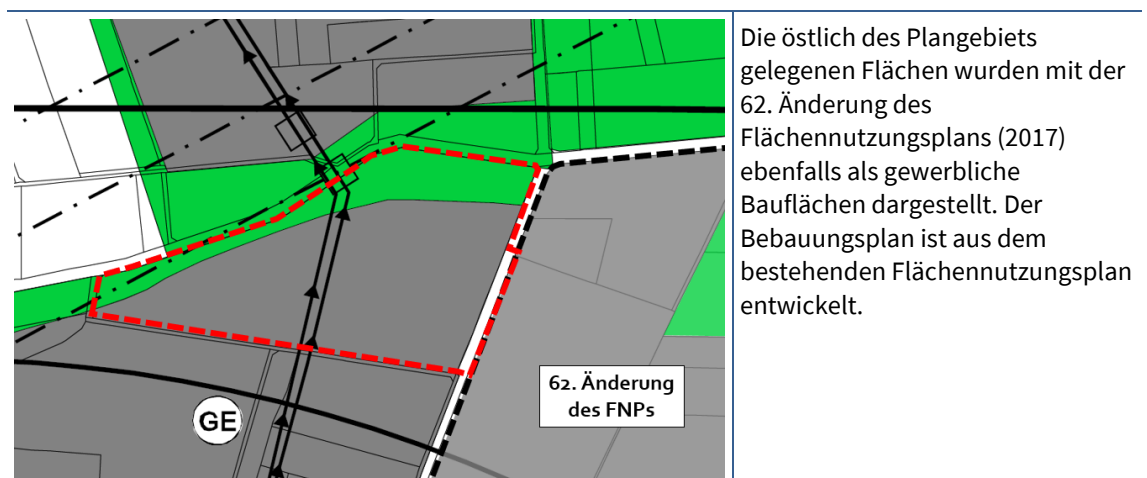
Altgewerbe- oder Altindustriegebiete bestehen in der Stadt Diepholz nicht, ebenso keine weiteren Areale, die durch Konversion oder sonstige Maßnahmen für eine gewerbliche Entwicklung zugänglich gemacht werden könnten. Flächenpotentiale in Bestandsgebieten werden von der Stadt, sofern ihr zugänglich, laufend überprüft und nach Möglichkeit vermittelt. Das benachbarte Gewerbegebiet Reessingstraße befindet sich in der Entwicklung und ist bereits zu mehr als 2/3 reserviert oder verkauft.

Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen. Die Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets zeigt, dass dieser Bereich grundsätzlich als Baufläche und Entwicklungsbereich vorgesehen ist. Die raumordnerischen Grundsätze und Ziele sind berücksichtigt.

Stadt (FNP)

Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt (2010)** stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Im Norden, entlang der *Moorstraße*, besteht eine Darstellung als Grünfläche, die sich auch auf die angrenzenden Flächen ausweitet. Der FNP weist hiermit die Entwicklung und Erhaltung einer Grünachse begleitend zur *Moorstraße* als Entwicklungsziel aus. Des Weiteren sind zwei das Gebiet mittig in Nord-Süd-Richtung kreuzende Leitungstrassen innerhalb des Geltungsbereichs verzeichnet (siehe hierzu Kapitel 3.9).

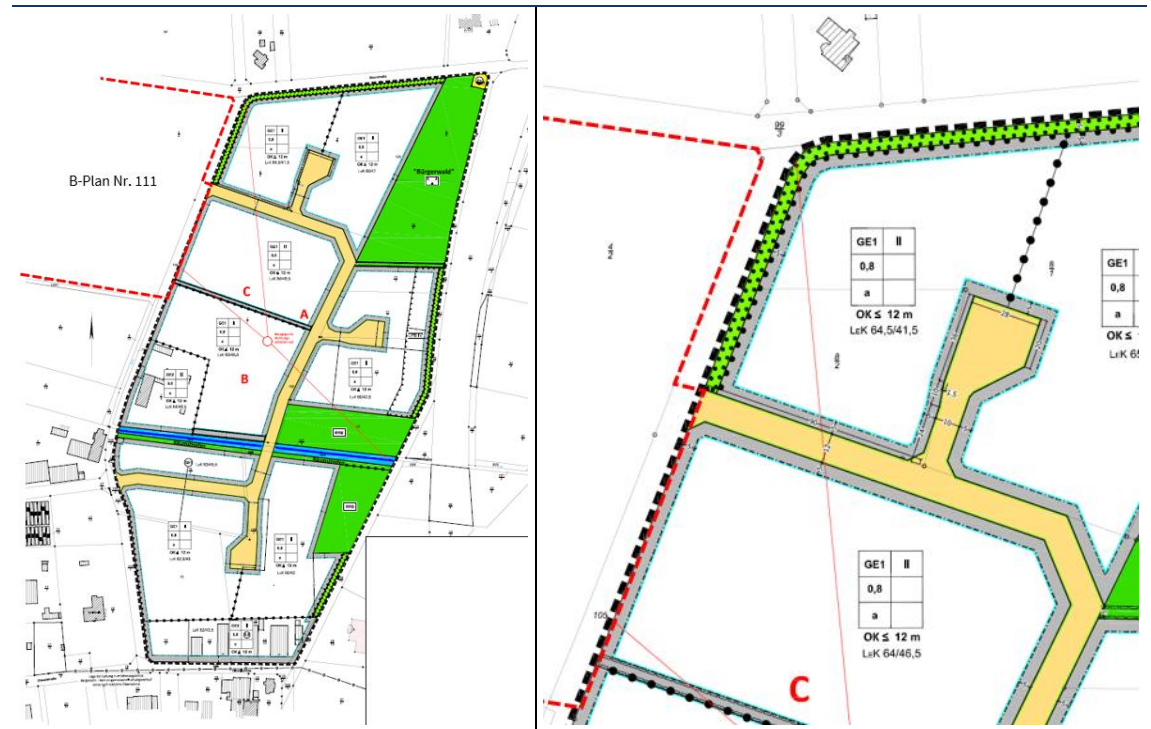
Abb. 3 Darstellung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet



Bebauungs- pläne

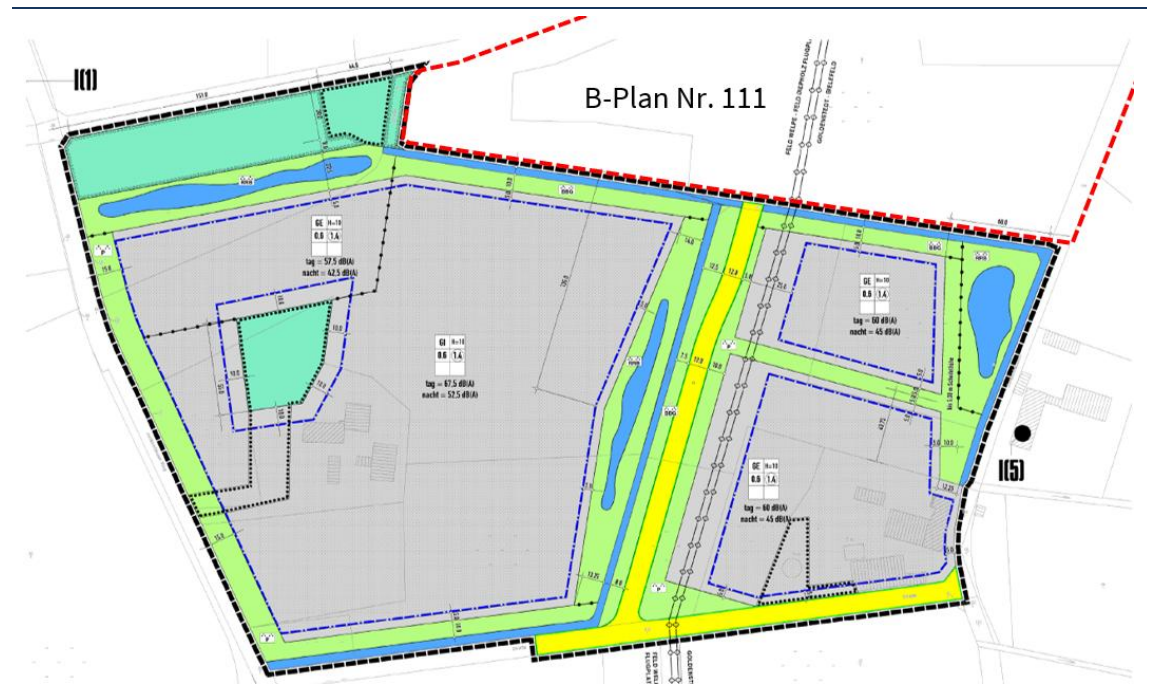
Für das Plangebiet besteht bislang kein Bebauungsplan. Die östlich und südlich angrenzenden Gewerbelagen sind dagegen bereits mit Bebauungsplänen gesichert. Die wesentlichen Regelungen der Pläne wurden bei der vorliegenden Planaufstellung berücksichtigt.

Abb. 4 Östlich gelegener Bebauungsplan Nr. 85 „Reessingstraße“ (2017), rechts: Teilausschnitt des nördlichen Bereichs gegenüber des Plangebiets



Die östlich angrenzenden Flächen sind mit dem Bebauungsplan Nr. 85 „Reessingstraße“ aus dem Jahr 2017 gesichert. Festgesetzt werden Gewerbegebiete (GE). Für die Erschließung des Gebiets sind Planstraßen mit einer Parzellenbreite von 12 m vorgesehen, Teilflächen werden über kleinere Stiche mit Wendeanlagen erschlossen. Für die Belange der Oberflächenentwässerung sind zwei Regenrückhaltebereiche begleitend zu einem das Gebiet querenden Graben vorgesehen, die mittels öffentlicher Grünflächen festgesetzt wurden. Aus Gründen des Immissionsschutzes weist das Gebiet eine interne Gliederung auf. Den Flächen wurden Lärmemissionskontingente zugewiesen. Im Nordosten setzt der Plan eine öffentliche Grünfläche als sogenannter Bürgerwald für Anpflanzungen fest. Gegenüber der Moorstraße und dem nördlichen Abschnitt der Straße *Junkernhäusern* sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze wurden Festsetzungen zur Gebietseingrünung getroffen.

Abb. 5 Südlich gelegener Bebauungsplan Nr. 72 „Junkernhäusern“ (2006)



Im Süden und Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 72 „Junkernhäuser“ an das Plangebiet an. Auch dieser setzt im östlichen Teilbereich Gewerbegebiete, im Westen zudem ein Industriegebiet fest, wobei für alle Teilflächen Lärmemissionskontingente vergeben werden. Abgrenzend zum Plangebiet ist der dort verlaufende Graben als Wasserfläche einschließlich Begleitgrün festgesetzt. Der Verlauf zweier unterirdischer Gasleitungen ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und wird mit den getroffenen Festsetzungen dauerhaft von Bebauung freigehalten. Begleitend hierzu ist eine Straßenverkehrsfläche verzeichnet, die bis zum Rand des neuen Plangebiets geführt wird. Im Nordosten ist ein Regenrückhaltebereich festgesetzt. Die Straße besteht in der Örtlichkeit nicht. Das unmittelbar an das Plangebiet heranreichende RRB war bislang nicht erforderlich, da noch nicht alle Gewerbebauflächen entwickelt wurden.

3 Planziele / Prüfung der Belange / Abwägung

Bestand

Das Plangebiet liegt im westlichen Diepholzer Stadtgebiet und wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Norden besteht eine ehemalige Hofstelle, die zuletzt zu Wohnzwecken genutzt wurde. Im Süden, innerhalb der Ackerfläche, besteht ein kleines Feldgehölz, am südlichen Gebietsrand verläuft ein Graben.

Planung

Die Stadt plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE), um das Areal einer gewerblichen Entwicklung zugänglich zu machen. Aufgrund des Flächenzuschnitts wird keine interne Erschließung vorgesehen. Die Zufahrt soll über die Straße *Junkernhäusern* erfolgen. Bei der Inanspruchnahme durch mehrere Betriebe ist die interne Erschließung privatrechtlich zu organisieren.

Am nördlichen Gebietsrand, begleitend zur *Moorstraße*, ist die Anlage eines einfassenden Grünsaums vorgesehen. Am südlichen Gebietsrand, parallel zum dortigen Graben, sollen Flächen für die Regenrückhaltung entstehen. Aufgrund der zentral durch das Gebiet verlaufenden Gasleitungen ist dabei eine Aufteilung auf zwei Rückhalteflächen erforderlich,

da eine Querung der Leitung nur mit hohem technischem und finanziellem Aufwand möglich ist.

Abb. 6 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 111



Berührte
Belange

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

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / Bildung / von Sport, Erholung, Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1 a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / Asylbegehrenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Immissionen /
Lärm

Das Plangebiet liegt in einem gewerblich geprägten Umfeld, das damit in Hinblick auf (Gewerbe-)Lärm vorbelastet ist. In den umliegenden Plänen sind zum Teil Festsetzungen zum Schallschutz getroffen (Emissionskontingente, zum Teil auch richtungsabhängige Zusatzkontingente).

Als nächstgelegene, schutzbedürftige Nutzung stellt sich das Wohngebäude *Moorstraße 30* dar, das unmittelbar nordöstlich des Plangebiets liegt.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um zu ermitteln, ob bzw. welche Einwirkungen sich durch zusätzliche Gewerbenutzungen auf die umliegenden, schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen ergeben und wie erheblichen Veränderungen vorgebeugt werden kann. Die vorhandene Vorbelastung findet dabei Berücksichtigung. Es wird überprüft, welche Anforderungen zu berücksichtigen sind, um ein den Rechtsvorgaben (Immissionsrichtwerte/-grenzwerte) entsprechendes Nebeneinander von Gewerbe und Wohnnutzungen (vornehmlich die umliegenden Einzelwohnlagen) sicherzustellen.

Basierend auf den Ergebnissen werden bei erkanntem Bedarf Festsetzungen in den Plan aufgenommen. Die Stadt wird dabei abwägen, welche Maßnahmen erforderlich und geeignet sind, um die Belange der Gewerbeentwicklung mit den Schutzansprüchen und -bedürfnisses der betroffenen Anlieger in Einklang zu bringen. Nach einer ersten Einschätzung ist von einer Lärm-Kontingentierung der Bauflächen auszugehen, bei der Teile des Gebiets (insb. im Nordosten auf den der umliegenden Wohnbebauung am nächsten gelegenen Flächen) evtl. sogar als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) ausgewiesen werden.

Ebenfalls ist zu überprüfen, ob sich aufgrund des zu erwartenden Verkehrszuwachses weitere Anforderungen an den Schallschutz ergeben (Verkehrslärm, ggf. auch Verkehrslärm-fernwirkung).

Immissionen /
Luftschadstoffe
und Gerüche

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Einrichtungen oder Betriebe bekannt, von denen erhebliche Geruchsemissionen oder sonstige Luftschadstoffe ausgestoßen werden. Die nächstgelegene landwirtschaftliche Tierhaltungsanlage befindet sich im Norden an der *Steinfelder Straße*, rund 700 m entfernt und damit deutlich außerhalb des in der Regel relevanten Einwirkungsraumes. Die umliegenden gewerblichen Betriebe befinden sich innerhalb planungsrechtlich gesicherter Gewerbegebiete, was das zulässige Emissionsverhalten begrenzt. Auch hier sind keine erheblichen Einwirkungen auf das Gebiet zu erwarten.

Altlasten

Mit Schreiben vom 23.05.2023 teilt der Landkreis Diepholz (Fachdienst Umwelt und Straße / Abfall und Bodenschutz) mit, dass keines der Flurstücke innerhalb des Plangebiets im Altlastenkataster des Landkreises verzeichnet ist. Somit befinden sich auf den Flächen derzeit keine erfassten Altlasten oder Verdachtsfläche. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist immer unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

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

Ziel der Planung ist die Ausweisung flexibel nutzbarer, gewerblicher Bauflächen in Form von Gewerbegebieten, in denen typische Nutzungen möglichst uneingeschränkt umsetzbar sind. Dies kann auch lärmintensive Betriebe umfassen. Die Umgebung des Plangebiets ist weitgehend frei von Wohnbebauung, so dass nur wenige Bestandsnutzungen bei gewerblichen Entwicklungen zu berücksichtigen sind. Mit dem Ausschluss der sonst ausnahmsweise zulässigen Sonderwohnformen des betriebsbezogenen Wohnens soll dem Entstehen potentieller neuer Konflikte vorgebeugt werden. Dieses Ziel wird von der Stadt höher gewichtet, als die unter Umständen durch einzelne Gewerbetreibenden artikulierten Bedürfnisse nach betriebsbezogenem Wohnen. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind ausreichend berücksichtigt und werden bei der Festsetzung von Gewerbegebieten nicht weiter berührt.

3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / Bildung / von Sport / Erholung / Freizeit

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein, Anlagen für sportliche Zwecke sind allgemein zulässig (§ 8 Abs. 3 BauNVO). Die Belange werden nicht in besonderer Weise berührt.

3.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Die überplante Fläche wird bislang als Acker bewirtschaftet. Sie liegt nördlich des Gewerbegebiets Masch und westlich des neuen Gewerbegebiets *Reessingstraße*. Im Norden bestehen mit dem Gewerbegebiet *Kielweg* weitere gewerblich genutzte Bauflächen, die allerdings nicht bis unmittelbar an das Plangebiet heranreichen, sondern zur *Moorstraße* noch einen Abstand von rund 200 m aufweisen.

Die vom Plangebiet knapp 300 m östlich gelegene Bundesstraße, die auf diesem Abschnitt erhöht auf einem Damm geführt wird, stellt eine deutliche Abgrenzung zwischen dem wohnbaulich geprägten Siedlungskörper der Stadt (östlich) und den überwiegend gewerblich genutzten Bereichen (westlich) dar. Die das Plangebiet im Norden begrenzende *Moorstraße* fungiert als wichtige Grünverbindung zwischen den (Wohn-)Siedlungslagen und der offenen Kultur- und Moorlandschaft im Westen.

Die Stadt schafft mit der Planung die Voraussetzung zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen. Entsprechend der nachbarschaftlichen Prägung sowie der übergeordneten Entwicklungsziele, wie der Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, wird eine Weiterentwicklung des Gewerbeflächenangebots angestrebt. Die erst in jüngerer Vergangenheit entwickelten Bauflächen im Bereich *Reessingstraße*, direkt östlich an das neue Plangebiet angrenzend, sind bereits zu 2/3 reserviert oder verkauft, so dass die Flächenreserve gerade für größere, zusammenhängende Bauflächen stark begrenzt ist. Aus diesem Grund wird eine zusätzliche Flächenentwicklung in Anknüpfung an die vorhandenen

Gebiete und Strukturen vorgesehen. Die Bündelung der großflächigen, gewerblichen Flächen bleibt dabei erklärtes Entwicklungsziel der Stadt Diepholz, um sowohl das Entstehen von Synergieeffekte zwischen den gewerblichen Nutzungen zu begünstigen, als auch Emissionen auf möglichst wenige Standorte zu konzentrieren. Das neue Plangebiet bietet aufgrund seiner Größe und des Zuschnitts zudem die Möglichkeit, bei entsprechender Nachfrage von einem einzelnen Gewerbetreibenden entwickelt zu werden, so dass hier ein deutlich größerer Betriebsstandort entstehen könnte, als in den eher kleinteilig aufgeteilten Bestandsgebieten.

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele für die *Moorstraße* als Grünverbindung zwischen Siedlungsraum und offener Landschaft wird am nördlichen Plangebietsrand ein 10 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Die Stadt wird hier eine zweireihige Bepflanzung mit Bäumen sowie dazwischen gelegene Strauchpflanzungen vornehmen, um einen dichten Grünsaum auszubilden. Damit wird die Funktion der *Moorstraße* gestärkt und die Wahrnehmbarkeit der gewerblichen Nutzungen deutlich minimiert.

Die Planung stellt die Weiterentwicklung der bereits bestehenden Gewerbelagen dar, berücksichtigt aber auch die grünordnerischen Belange und die Zielsetzung für die *Moorstraße*. Den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird entsprochen. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sind berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Baukultur

Wie bei allen Planvorhaben ist sicherzustellen, dass sich neue Gebiete in die gewachsenen Nachbarschaften einfügen und in ihrer Gesamtheit aus öffentlichen und privaten Flächen einen qualitativ hochwertigen Raum schaffen. Das Umfeld ist baulich insbesondere durch großflächige gewerbliche Nutzungen und Baukörper geprägt und baukulturelle Besonderheiten, prägende Strukturen und Eigenarten bestehen nicht. Eine Inanspruchnahme des Bereichs für gewerbliche Zwecke wird vom Flächennutzungsplan bereits langfristig vorgesehen. Die Festsetzungen zur Dimensionierung der Gebäude und zur baulichen Ausnutzbarkeit orientieren sich an den Festsetzungen und gewerblichen Ausprägungen in der Umgebung.

Baudenkmal- schutz

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

Archäologischer Denkmalschutz

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege teilt mit Schreiben vom 20.04.2023 mit, dass für das Plangebiet selbst keine Funde bekannt sind. Bei lediglich ackerbaulich genutzten Flächen müsse aber immer mit deren Vorhandensein gerechnet werden. Die nächstgelegenen bekannten Fundstellen sind eine Fundstreuung mit jungsteinzeitlichen Feuersteinartefakten etwa 660 m nordwestlich sowie einer Fundstreuung mit mittelsteinzeitlichen Feuersteinartefakten und frühgeschichtlichen Wölbackerbeeten etwa 660 m südwestlich des Planbereichs. Eine harte Prospektion innerhalb des Geltungsbereichs des benachbarten B-Plans Nr. 85 "Reessingstraße" hatte keine Hinweise auf archäologische Funde erbracht.

Dennoch wird vom Landesamt im Vorfeld der Planung empfohlen, eine Prospektion vorzunehmen. Einer der Schnitte sollte hierbei durch eine im Luftbild erkennbare Anomalie gehen. Im Gegensatz zu anderen Verfärbungen, bei denen es sich um den Standort eines in der Preußischen Landesaufnahme noch verzeichneten Stalles handelt, hat das Landesamt für diese Anomalie noch keine Erklärung.

Die Stadt folgt der Empfehlung und wird entsprechende Untersuchungen vornehmen lassen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Prospektion ab November 2025 vorgesehen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verlauf des Verfahrens in die Planunterlagen aufgenommen.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde jeglicher Art (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) bleiben immer meldepflichtig. Ein entsprechender allgemeiner Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen und ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

Ortsbild

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

Auf den östlich sowie südlich angrenzenden Flächen ist eine vergleichbare bauliche Nutzung bereits heute möglich. Lediglich nordöstlich des Geltungsbereichs finden sich zwei Einzelwohnlagen im Außenbereich, die kleinteiliger ausfallen.

Für eine effiziente gewerbliche Nutzung ist die Ausbildung vergleichsweise großer Baukörper von hoher Bedeutung. Diesbezügliche Einschränkungen werden daher von der Stadt Diepholz nicht als zielführend erachtet. Zwischen dem kleinteiliger geprägten Siedlungsbereich der Stadt im Osten und den großflächig bebauten Gewerbeareale verläuft mit der B 51 eine klare, räumliche Zäsur. Nach Norden, und damit auch in Richtung des nächstgelegenen Wohngebäudes, wird parallel zur *Moorstraße* ein 10 m breiter Grünstreifen mit einer durchgehenden Anpflanzung (Bäume und Sträucher) vorgesehen. So wird ein blickdichter Grünsaum ausgebildet, was die räumlich-gestalterische Wirkung der gewerblichen Hallen abmindert.

Die Planung ermöglicht eine Veränderung des Ortsbildes, die jedoch aufgrund der Lage und gewerblichen Nachbarschaft als nicht erheblich bewertet wird. Es werden keine Entwicklungen ermöglicht, die deutlich vom Bestand abweichen. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds sind berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange werden von der Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen sowie Artenschutz, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Die Planung erfasst ein etwa 67.090 m² großes Areal, das eine überwiegende Nutzung als Acker aufweist. Im Gebiet liegen zudem ein Feldgehölz und eine ehemalige Hofstelle. Im Süden begrenzt ein Graben das Plangebiet.

Schutzgut Pflanzen

Für das **Schutzgut Pflanzen** sind keine erheblichen Beeinträchtigungen in Folge der Planung zu erwarten. Die heutige Flächennutzung als Ackerfläche lässt keine bedeutsamen Vorkommen erwarten. Das Feldgehölz wird als wertvollere Fläche im Bestand mit der Aufnahme in den Bebauungsplan dauerhaft gesichert.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets wird mit der Festsetzung eines 10 m breiten Gehölzstreifens die Neupflanzung einer Strauch-Baum-Hecke vorgesehen. Entlang des südlichen Grabens, der erhalten wird, wird ein 5 m breiter Räumstreifen festgesetzt. Hier ist von einer extensiven Unterhaltung auszugehen, bei der neu aufkommende Gehölze jedoch entfernt werden, um die Grabenunterhaltung nicht zu beeinträchtigen.

Innerhalb der unversiegelt zu erhaltenden 20% der Grundstücksfläche (GRZ 0,8) entstehen in der Regel Grünbereiche, deren naturschutzfachliche Wertigkeit jedoch üblicherweise eher gering ist (betriebszugehörige Grünanlagen, Scherrasenflächen usw.).

Die straßenbegleitende Baumreihe im in den Plan aufgenommenen Straßenabschnitt *Junkernhäusern* soll unverändert erhalten bleiben. Die Stadt wird die Baumstandorte bei der Gebieterschließung und der Anordnung der Zufahrten berücksichtigen. Wenn hier Eingriffe erforderlich werden (Einzelbäume), wird dies vorhabengenaug geprüft und ggf. ausgeglichen. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bekannt ist, wie viele Grundstücke innerhalb der Fläche geschaffen werden und welche Erschließungsanforderungen es dabei zu berücksichtigen gilt, kann der Bebauungsplan hierzu keine näheren Bestimmungen treffen.

Insgesamt löst die Planung keine deutlichen, als erheblich zu bewertenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen aus. Die Ackerfläche wird überformt, aber die prägenden Grünstrukturen erhalten und um weitere Anpflanzungen ergänzt.

Schutzgut Tiere

Für das **Schutzgut Tiere** können Beeinträchtigungen aufgrund einer veränderten Beanspruchung potentieller Nahrungshabitate auftreten. Bei der derzeitigen Ackernutzung handelt es sich um Biotoptypen mittlerer ökologischer Qualität, die vornehmlich als Nahrungshabitat für die Avifauna dienen. Hinweise auf das Vorkommen von Freiland- oder weitere, störungsempfindliche Arten liegen nicht vor und sind aufgrund der umgebenden Strukturen (Gewerbegebiete, Gehölzstrukturen in unmittelbarer Nähe) nicht wahrscheinlich.

Im Plangebiet wurde das dortige Feldgehölz als wichtigstes Habitat identifiziert. Mit der getroffenen Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche bleibt dieses Areal dauerhaft erhalten, so dass weder für die festgestellten Brutvögel, noch für die potentiell zu erwartenden Fledermausvorkommen Beeinträchtigungen eintreten. Die Festsetzungen stellen sicher, dass neue Bebauung nicht unmittelbar an das Gehölz heranrückt. Um die eingemessene Gehölzgrenze wird umlaufend ein 3 m breiter Streifen mit als Teil der Grünfläche festgesetzt. Die Baugrenzen der daran anschließenden Gewerbegebiete halten weitere 5 m Abstand ein. Zudem wird mit den Regenrückhaltebereichen östlich und westlich des Gehölzes eine größere Fläche von Bebauung freigehalten, so dass das Gehölz für alle Arten gut erreichbar bleibt und als Trittstein innerhalb der ansonsten überwiegend gewerblich geprägten Nachbarschaft wirken kann. Am nördlichen Rand des Gebiets wird, ergänzend zur bestehenden Begrünung der *Moorstraße*, ein Gehölzstreifen festgesetzt, der sich mittelfristig ebenfalls als Quartier für die Avifauna und ggf. auch Fledermäuse etablieren kann.

Die alte Hofstelle kann, wie alle älteren Gebäude, potentiell Habitate für Fledermäuse und auch gebäudebewohnende Vögel vorhalten. Dies kann nur unmittelbar vor dem Abbruch sicher überprüft werden. Bei Feststellungen sind geeignete Maßnahmen umzusetzen (siehe Belange des Artenschutzes).

Hinweise auf das Vorkommen von Amphibien im Plangebiet liegen nicht vor.

Die neuen Gewerbenutzungen können zusätzliche Störungen für Vögel und Fledermäuse auslösen. Das Plangebiet befindet sich jedoch schon heute in direkter Nachbarschaft zu intensiven Gewerbenutzungen. Auch die westlich anschließende Gehölzfläche ist durch das südlich gelegene Gewerbe- und Industriegebiet deutlichen Vorbelastungen ausgesetzt. Es werden damit keine wesentlichen, neuen Beeinträchtigungen geschaffen, so dass auch nicht davon auszugehen ist, dass es für Schutzgut Tiere erhebliche Veränderungen eintreten. Es kann vornehmlich vom Vorkommen typischer Siedlungs- und störungstoleranter Arten ausgegangen werden.

Die **Belange des Artenschutzes** sind bei der Durchführung aller Maßnahmen zu beachten. Sie stehen der Planung nicht entgegen. Es werden keine Strukturen von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft überplant. Das Feldgehölz wird dauerhaft erhalten. Die aktuelle Flächennutzung führte nicht zur Herausbildung bedeutender Habitats. Bei ggf. erforderlichen Eingriffen ist über geeignete Maßnahmen (Prüfung der betroffenen Strukturen/Gebäude, Rückschnitt und sonstige Eingriffe nur außerhalb sensibler Zeiträume und ähnliche Maßnahmen) sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. Bei Feststellungen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Eintreten der Verbotstatbestände auszuschließen. Ggf. ist die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen. Bei allen baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Wie im Umweltbericht dargelegt, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden, die vorhabenbezogen zu bestimmen und umzusetzen sind.

Eingriffe und Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen können bei der erstmaligen Überplanung zuvor unbebauter Flächen nie vollständig ausgeschlossen werden. Zur Umsetzung des Planziels und vor dem Hintergrund einer möglichst effizienten Flächennutzung erkennt die Stadt keine weiteren Möglichkeiten, etwa noch zusätzliche Grün- und Freiraumstrukturen innerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen.

Die Planung ermöglicht die erstmalige bauliche Inanspruchnahme **des rund 67.090 m² großen Areals** und dessen großflächige Bebauung und Versiegelung. Die Fläche wird damit dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Der Flächennutzungsplan der Stadt weist den Bereich jedoch schon langjährig als gewerbliche Baufläche aus. Die nun vorgesehene Nutzung entspricht damit der übergeordneten Planung der Stadt. Auch auf Ebene des Regionalen Raumordnungsprogramms ist das Plangebiet als Teil des zentralen Siedlungsgebiets ausgewiesen.

Zwar ist jede zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich als Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche zu bewerten, im Planfall fällt die Erheblichkeit jedoch eher gering aus. Die Stadt überplant ausschließlich Flächen, die auf den übergeordneten Planungsstufen bereits langfristig für eine Entwicklung vorgesehen sind. Sie gewichtet ferner die verfolgten städtebaulichen Ziele zur Schaffung weiterer Gewerbegebiete höher, als die verbleibenden Beeinträchtigungen.

Eine **Baugrunduntersuchung** des Plangebiets liegt vor³. Diese kommt zu der Bewertung, dass das Gelände aus bautechnischer Sicht grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist. Bodenaustausch ist im üblichen Rahmen erforderlich. Der Oberboden ist nicht tragfähig, zudem treten punktuell im Gebiet auch innerhalb der darunter anstehenden Sandschichten Materialien auf, die vor einer Bebauung entfernt werden müssen (Torfe, Holz- und Wurzelreste). Darüber hinaus sind die Sandböden nach Verdichtung grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Allerdings müssen die Bodenverhältnisse immer vorhabenbezogen

Schutzgut
Fläche

Schutzgut
Boden

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

überprüft werden, da in manchen Bereichen auch im Untergrund organische Torf- und Mudde-Zwischenlagen angetroffen wurden. Diese setzen die Gesamttragfähigkeit des Baugrundes stark herab. Bei setzungsempfindlichen Gebäuden und hohen Fundamentlasten können ggf. Tiefgründungsmaßnahmen wie z. B. eine Pfahlgründung erforderlich werden. Gebäude mit geringen Einzel- und Flächenlasten oder setzungsunempfindliche Gebäude können wegen der geringen Tiefenwirkung flach ohne weitere Baugrundverbesserung gegründet werden.

Genaue Beurteilungen können nur auf Vorhabenebene in Kenntnis der Gebäude, ihrer genauen Lage, Dimension usw. getroffen werden. Die allgemeine Baugrunduntersuchung gibt hierzu Hinweise, stellt jedoch auch heraus, dass eine individuelle und lagegenaue Überprüfung erforderlich ist. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass das Areal aufgrund seiner Bodenverhältnisse nicht oder nur mit besonderem Aufwand nutzbar wäre.

Bezüglich des Schutzgutes Boden stellt der Umweltbericht heraus, dass es sich überwiegend um Böden mit durchschnittlichen Wertigkeiten handelt. Eine Archiv- oder Klimafunktion kommt den Böden nicht zu. Für die Lebensraumfunktion und die Naturnähe ergibt sich auf Grundlage der Ausweisungen des NIBIS-Kartenservers jeweils die Wertstufe 3 – mittlere Wertigkeit.

Die Stadt ist bei allen Planungen um einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Bei der planungsrechtlichen Sicherung von Böden für gewerbliche Bauzwecke ist jedoch ein hoher Versiegelungsgrad und damit auch eine oftmals weitgehende Überformung des Gebiets mit entsprechenden Eingriffen in das Schutzgut Boden kaum vermeidbar.

Um eine effiziente gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, sind regelmäßig hohe Grundflächenzahlen erforderlich. Die Grundstücke werden in der Regel intensiv bebaut, wobei auch die Außenbereiche als Lager- und Rangierflächen o. ä. in Anspruch genommen werden. Dies hat unausweichlich auch erhebliche Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen zur Folge. Grundsätzlich sind durch Bodenarbeiten, Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Dies ist allerdings nutzungstypisch und tritt auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Die gewählte Fläche weist keine herausgehobene Wertigkeit auf, so dass die Eingriffe als vergleichsweise gering bewertet werden können.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass maximal 80 % der Baugrundstücke überbaut und versiegelt werden dürfen. 20 % der Bauflächen sind damit als unversiegelte, nicht überbaute Flächen zu erhalten. Ergänzend wird am nördlichen Rand ein 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die vollständig von Versiegelung freizuhalten ist. Im südlichen Plangebiet bleibt ein Feldgehölz erhalten. Angrenzend werden Regenrückhaltebereiche festgesetzt. Diese müssen jedoch voraussichtlich abgedichtet werden, so dass es auch hier zu Eingriffen in den Boden kommt.

Die Planung ermöglicht erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden, die sich auf die natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG) auswirken können. Das übergeordnete städtische Interesse wird in der Abwägung jedoch höher gewichtet, als die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Weitere Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe, etwa die Herabsenkung einer geringeren Grundflächenzahl (GRZ) stehen dem Planziel entgegen und sind aus Sicht einer flächeneffizienten Planung und einem sparsamen Umgang mit Fläche und Boden nicht zielführend.

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen **Wasserhaushalt** im Plangebiet. Die natürliche Versickerung im Gebiet wird durch die Planung verändert. Zum Ausgleich dieses Defizits sind Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgesehen. In Kapitel 3.13 wird

dargelegt, dass für die Oberflächenentwässerung zwei Regenrückhaltebecken am südlichen Gebietsrand vorgesehen werden, über die das Wasser gesammelt, bedarfsentsprechend vorbehandelt und dann gedrosselt abgeleitet werden kann. Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts werden damit weitgehend minimiert. Aufgrund hoher Grundwasserstände ist die in Hinblick auf das Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildung) zu bevorzugende Versickerung im Plangebiet nicht möglich.

Der am südlichen Rand des Gebiets bestehende Graben wird mit den getroffenen Festsetzungen gesichert und dauerhaft erhalten. Begleitend wird ein Gewässerrandstreifen festgesetzt. Damit wird die Bewirtschaftung des Gewässers jederzeit ermöglicht. Es kann sich ein Uferbereich ausbilden, der im Gegensatz zu der bisher bis an den Graben heranreichenden landwirtschaftlichen Nutzung als positiv für das Schutzgut Wasser zu bewerten ist.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Überformung einer heutigen Ackerfläche, die damit von einer kaltluftproduzierenden Fläche zu einer selbst klimawirksamen wird. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen lassen.

Im Fall der vorliegenden Planung sind die zu erwartenden Effekte als bautypisch und nicht erheblich zu bewerten. Die im Umfeld verbleibenden Freiflächen werden weiterhin das Freilandklima prägen. Die Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen kann in der Stadt ausschließlich durch Neuinanspruchnahme von Fläche erfolgen und wäre daher auch bei einer Verlagerung an eine andere Stelle des Stadtgebiets vergleichbar klimawirksam. Die Inanspruchnahme von Flächen, die an gewerbliche Lagen angrenzen, konzentriert mögliche Emissionsquellen auf einen Standort und hält so andere Bereiche der Stadt frei von neuen, erstmaligen Emissionen. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden in Kapitel 3.8 thematisiert. Die Gemeinde gewichtet die unausweichlichen Beeinträchtigungen geringer, als das verfolgte Entwicklungsziel.

Dem Plangebiet kommt keine gesteigerte Bedeutung für das **Landschaftsbild** zu. Es handelt sich um einen durch die großflächige Gewerbelagen im Osten und Süden vorgeprägte Fläche. Nach Norden schafft die *Moorstraße* mit der beidseitigen Begrünung einen Abschluss. Die Planung arrondiert die Gewerbelagen, reicht aber nicht in den freien Landschaftsraum herein oder durchschneidet bedeutsame Sichtachsen. Zur *Moorstraße* wird ein dichter Gehölzsaum ausgebildet, der eine weitere Abgrenzung nach Norden schafft und die Qualitäten der Straße als Grünachse weiter stärkt. Die Gebäudehöhen werden auf max. 12 m begrenzt, womit sie sich in die Umgebungsbebauung einfügen und gut von den umliegenden und geplanten Gehölzen abgemindert werden.

Ein im Plangebiet vorhandenes Feldgehölz wird mit Aufnahme in den Plan dauerhaft geschützt. Andere regionaltypische Strukturen befinden sich nicht im Gebiet. In Folge der Planung werden keine Entwicklungen ermöglicht, die erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild ermöglichen. Eher sind die Belange des Ortsbildes für die Planung von Relevanz. Die festgesetzte randliche Eingrünung trägt zu einer besseren Einbindung des Gebiets in seine Umgebung bei und ist aus Sicht des Landschaftsbildes positiv zu bewerten.

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung unbebauter Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden. Die Planung ermöglicht die Überformung einer bislang weitgehend unbebauten Ackerfläche. Trotz des Erhalts eines Gehölzes und der vorgesehenen Neuanlage eines Grünstreifens im Norden verbleibt ein bilanzielles Wertdefizit, das Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich macht.

Unter Betrachtung der gebietsinternen Minderungsmaßnahmen ergibt sich in der bilanziellen Erhebung des Umweltberichts ein **Wertpunktedefizit von 35.685 Wertpunkten**. Die

Schutzgüter
Luft / Klima

Schutzgut
Landschaftsbild

Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich/Ersatz

Auswirkungen betreffen dabei im Wesentlichen die Schutzgüter Boden und Fläche, aber auch Tiere und Pflanzen sind durch die ermöglichte Überformung der (Nahrungs-)Habitate (Ackerfläche) betroffen. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt können mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung deutlich abgemindert werden und sind dadurch nicht mehr als erheblich zu betrachten. Das Landschaftsbild wird aufgrund der Lage und Abgrenzung des Gebiets nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Das ermittelte Wertdefizit soll zum überwiegenden Teil im Kompensationsflächenpool „Beeke“ abgegolten werden. Da die der Stadt hier zur Verfügung stehenden Wertpunkte nicht für eine vollständige Deckung ausreichen, wird das Verfahren zudem den Flächenpools „Modellvorhaben Heede“ sowie „Lange Wand III“ zugeordnet. Die Kompensationsflächenpools „Beeke“ und „Modellvorhaben Heede“ sind damit vollständig verrechnet. Im Flächenpool „Lange Wand III“ können weiterhin 469 Wertpunkte (Osnabrücker Modell) für andere Verfahren herangezogen werden.

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzgebiete.

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

Bei den durch das Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes. Die hierzu vorgenommenen Erhebungen, Abwägungen und vorgesehenen Schutzmaßnahmen sind im Kapitel 3.1 dargestellt.

Die schalltechnische Beurteilung wird im weiteren Verfahren anhand eines Fachgutachtens ermittelt und beschrieben. Der Bebauungsplan wird mittels Festsetzungen sicherstellen, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden Bewohner kommt.

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

Baudenkmale bestehen im Plangebiet oder dessen Umfeld nicht.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist die Durchführung einer Prospektion vorgesehen, um zu prüfen, um das Plangebiet auf Vorkommen archäologischer Bodenfunde zu überprüfen (siehe Kapitel 3.5).

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

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

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

Der Bebauungsplan trifft keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien, die getroffenen Festsetzungen stehen der Umsetzung entsprechender Maßnahmen nicht entgegen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist z. B. eine solaroptimiert ausgerichtete Bebauung möglich. Für gewerbliche Bauvorhaben gilt seit dem 01.01.2023 nach § 32 a NBauO planungsunabhängig eine Pflicht zur Ausstattung mit Solaranlagen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzgebiets der Verteidigungsanlage 200 Nds. der Bundeswehr. In diesem Bereich können bestimmte Anforderungen an u. a. technische Anlagen, insbesondere auch Photovoltaikanlagen gestellt werden. Der Einbau von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden ist daher i. d. R. mit der Bundeswehr abzustimmen (siehe hierzu auch Kapitel 3.11).

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

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

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

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

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

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind nicht bekannt.

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

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

Störfallbetriebe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Entstehen nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe (GE) gemäß § 8 BauNVO ermöglicht. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keine Zulässigkeit einzelner Vorhaben begründet, sondern lediglich den planungsrechtlichen Rahmen definiert. Das Entstehen von Störfallbetrieben ist innerhalb von Gewerbegebieten (GE) nicht prinzipiell ausgeschlossen. Sie unterliegen dabei immer dem übergeordnet geltenden Recht, das über die Regelungsvorschriften eines Bebauungsplans hinausgeht.

Die geplanten Gewerbegebiete liegen kompakt im westlichen Stadtgebiet und in deutlichem Abstand zu den nächstgelegenen, größeren Wohnlagen östlich der B 51. Zwei Einzelwohnlagen im Außenbereich entlang der *Moorstraße* sowie betriebsbezogene Wohnformen in den angrenzenden Baugebieten liegen näher zu den geplanten gewerblichen Bauflächen.

Die Lage des Gebiets und trägt zu einer grundsätzlichen Risikominimierung bei. Der Stadt liegen keine Voranfragen für die Errichtung eines Störfallbetriebes im Plangebiet vor. Im Bebauungsplan werden daher keine weiteren Festsetzungen getroffen. Aus vorbeugender Sicht im Zuge einer Angebotsbebauungsplanung findet der Belang hinreichend Berücksichtigung.

3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen und Festsetzungen vor, um die Klimawirksamkeit des Planvorhabens zu minimieren und das Gebiet besser an die schon heute auftretenden Folgen des Klimawandels anzupassen:

- Die festgesetzte GRZ von 0,8 ermöglicht eine weitgehende Überbauung des Grundstücks. Lediglich 20% sind als unbebaute und nicht versiegelte Freiflächen zu erhalten. Da diese Versiegelungsgrade für eine effiziente gewerbliche Flächennutzung regelmäßig erforderlich sind und der Zuschnitt des Grundstücks (die Tiefe des Areals nimmt in Richtung Westen stark ab, Leitungstrassen zentral im Plangebiet, Gehölzerhalt) die bauliche Nutzbarkeit bereits deutlich einschränken, sieht die Stadt hier keine weiteren Minderungsmöglichkeiten.
- Am nördlichen Gebietsrand ist die Anlage eines 10 m breiten öffentlichen Pflanzstreifens vorgesehen, in dem mittels Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ein dichter, dauerhafter Grünsaum entstehen soll. Begleitend zur schon heute beidseitig mit Straßenbäumen bestandenen *Moorstraße* soll hier ein das Gebiet einfassender, bepflanzter Grünsaum entstehen, der Straße, Landschaftsraum und Gewerbeflächen trennt. Neben der so erreichten Abschirmung des Plangebiets aus gestalterischen Gesichtspunkten kann so eine verbesserte Gebietsdurchgrünung erreicht werden, was positive Effekte auf das lokale Klima erwarten lässt. Weitere Grünfestsetzungen sichern den Erhalt eines im Gebiet vorhandenen Feldgehölzes sowie eines Gewässerrandstreifens. Allen Bäumen kommt eine Bedeutung hinsichtlich ihrer Filterwirkungen für Staubpartikel und der von ihnen ausgehenden Regulationseffekte für die lokale Temperatur (Verschattung) und Luftfeuchte zu.
- Für die Oberflächenentwässerung werden zwei Regenrückhaltebereiche in Form öffentlicher Grünflächen festgesetzt. Regenwasser wird hier gesammelt, vorgereinigt und gedrosselt in die Vorflut abgegeben. Auch der im Süden verlaufende Graben wird dauerhaft geschützt und als offenes Gewässer erhalten. Wasserflächen wirken sich positiv auf das örtliche Kleinklima aus, da sie über Verdunstung lokale Abkühlungseffekte generieren.
- Bei allen gewerblichen Neubauvorhaben sind mindestens 50% der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierzu nicht erforderlich, da das Landesrecht diese Vorgaben für alle Neubauvorhaben trifft (§ 32a NBauO). Die Festsetzungen stehen einer solaroptimierten Ausrichtung aller neuen Gebäude nicht entgegen.
- Freistehende Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen und Biogasanlagen werden im Plangebiet ausgeschlossen. Zwar sind diese Anlagen zur Produktion erneuerbarer Energien grundsätzlich als positiv anzusehen, es stehen jedoch andere Flächen zur Verfügung, auf denen solche flächenintensiven Anlagen besser errichtet werden können (siehe hierzu auch Kapitel 3.12). Die gewerblichen Bauflächen sollen für Gewerbebetriebe (z. B. produzierendes Gewerbe, Handwerk usw.) vorgehalten werden. Die Nutzung von Dachflächen sowie die Bestimmungen des § 14 BauNVO (Anlagen für die erneuerbare Energiegewinnung auf Dach- und Außenwandflächen, auch wenn sie nicht nur zur Deckung des eigenen Energiebedarfs genutzt werden) bleiben unverändert bestehen. Alle im Gebiet verfügbaren Flächen dürfen so für eine dem Hauptbetrieb untergeordnete energetische Nutzung in Anspruch genommen werden.

Klimafolgen, Klimaanpassung – Das Plangebiet liegt in Risikogebiet für Hochwasser außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (siehe Kapitel 3.13). Es handelt sich dabei

um eine Gebietsausweisung, in der bauliche Vorhaben nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind, jedoch den Anforderungen an hochwasserangepasstes Bauen ein besonderes Augenmerk zukommen muss. Gerade da zukünftig vermehrt mit Extremwetterlagen und dabei ggf. auch mit Hochwasserereignissen zu rechnen ist, kommt diesem Aspekt eine besondere Bedeutung zu. Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen innerhalb des Baugebiets mindestens auf einer Höhe von 37,5 m NN liegen müssen. In Abgleich mit den vorliegenden Informationen über die hier möglichen extremen Pegelstände ist so dafür Sorge getragen, dass neue Gebäude oberhalb der angenommenen Hochwasserlinie liegen. Es empfiehlt sich bei allen Bauvorhaben, ggf. weitere Vorsorgemaßnahmen (z. B. Überflutungsschutz bei der Anlage von unterhalb der Oberfläche gelegenen Gebäudeteilen durch erhöhte Eingänge oder Fensterschächte, keine bodenstehende Installation von technischen Geräten usw.) zu berücksichtigen.

Baustandards – Nutzungsvorgaben für bestimmte Energieträger oder Festsetzungen zum einzuhaltenden energetischen Baustandard von Gebäuden können in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden. Diese werden durch Landes- und Bundesrechts reglementiert und wurden in den vergangenen Jahren kontinuierlich verschärft. Bei Neubauten ist daher von der Einhaltung hoher Mindeststandards entsprechend der aktuell geltenden Rechtslage auszugehen.

Es sind Maßnahmen zur Minimierung der Klimawirksamkeit des Plangebiets und zur Anpassung an den Klimawandel im Plan berücksichtigt. Aufgrund des verfolgten Planziels können jedoch nur in begrenztem Umfang Maßnahmen vorgesehen werden. Eine weitere Minderung der Klimawirksamkeit wäre z. B. nur durch eine weniger intensive Flächennutzung möglich, was ein größeres Gebiet bzw. eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle erfordern würde. Weitere Minderungsmaßnahmen (z. B. die Art der Primärenergieversorgung) können nicht verbindlich im Bebauungsplan geregelt werden. Die Stadt gewichtet das Ziel der Gewerbeentwicklung höher, als die so verbleibenden Auswirkungen hinsichtlich des Klimaschutzes.

3.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

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

Die Planung dient der Fortentwicklung der Gewerbelagen im Diepholzer Westen. Die umliegenden Bereiche sind bereits als großflächige gewerbliche Bauflächen entwickelt und weisen ein breites Nutzungsspektrum auf. Die Infrastruktur ist auf Gewerbeverkehr ausgelegt. Das übergeordnete Straßennetz kann auf kurzen Wegen und ohne Beeinträchtigungen für größere Wohnbaulagen erreicht werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine weitere Ausweitung des Gewerbegebiets entsprechend der bestehenden Nachfrage ermöglicht. Ohne wesentlichen verkehrlichen Erschließungsaufwand können zusätzliche Bauflächen geschaffen werden. Die vorhandene, auf den Gewerbeverkehr ausgelegte Erschließungsstraße des Nachbargebiets kann mitgenutzt werden. Damit kann die Stadt Diepholz weiterhin im Sinne einer aktiven Flächenpolitik sowohl für Bestandsbetriebe (Verlagerungen, Erweiterungen) als auch für Neuansiedlungen Flächen vorhalten. Das Plangebiet arrondiert die Gewerbelagen an der Straße *Junkernhäusern*.

Die getroffenen Festsetzungen eröffnen weite Spielräume für die Ausgestaltung der Bauflächen. Es können vielfältige gewerblicher Nutzungen realisiert werden, für die an anderer Stelle des Stadtgebiets keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Dabei werden im Plangebiet jedoch großflächige Anlagen zur Energiegewinnung (eigenständige

Solaranlagen, Windenergieanlagen, Biogasanlagen) sowie Tierhaltungs- und Stallanlagen ausgeschlossen. Zwar handelt es sich auch bei diesen Nutzungen regelmäßig um Gewerbebetriebe, sie sind jedoch häufig flächenintensiv, weisen ein erhebliches Emissionsverhalten auf und können üblicherweise bzw. auf andere Standorte (z. T. auch im Außenbereich) ausweichen bzw. werden planungsrechtlich eigenständig gesteuert. Um Konflikten vorzubeugen, wird dieser Ausschluss festgesetzt. Es sollen Flächen entstehen, die z. B. von produzierenden Betrieben, Handwerksunternehmen, Lager- oder Logistikfirmen in Anspruch genommen werden können. Diese können regelmäßig ausschließlich in Gewerbegebieten untergebracht werden, weshalb eine Flächenkonkurrenz mit den zuvor benannten Anlagen vermieden werden soll. Zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen und Freiflächensolaranlagen wird ergänzend auf Kapitel 3.12 (städtebauliche Entwicklungskonzepte) verwiesen.

Trotz der in den vergangenen Jahren bereits erfolgten Gewerbeneuweisungen, insbesondere in Form des östlich angrenzenden Gewerbegebiets Reessingstraße, verzeichnet die Stadt weiterhin eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Die Grundstücke im benachbarten Gebiet sind bereits zu 2/3 verkauft bzw. reserviert. Um weiterhin eine aktive Gewerbeflächenpolitik betreiben zu können und auch große, zusammenhängende Flächen anzubieten, wird der Bebauungsplan Nr. 111 aufgestellt. Die Planung berücksichtigt die Belange der Wirtschaft. Der Wirtschaftsstandort Diepholz wird mit der Planung weiter und bedarfsgerecht gestärkt.

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

Landwirtschaft

Der überwiegende Teil der überplanten Flächen wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Planung bereitet den Wegfall dieser Fläche für Zwecke der Landwirtschaft vor. Im landwirtschaftlichen Fachbeitrag zum RROP des Landkreises Diepholz 2016 werden alle landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Diepholzer Stadtgebiets in der aggregierten wirtschaftlichen Flächenbewertung, zusammen mit der potentiellen ackerbaulichen Ertragskraft, mit 4 von 7 Punkten bewertet⁴.

Die überplanten Ackerflächen sind in Besitz der öffentlichen Hand und werden aktuell verpachtet. Die Stadt wird das Auslaufen der Pachtverhältnisse rechtzeitig mit den Betrieben abstimmen. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung erhebliche Beeinträchtigungen für einzelne Betriebe auslöst. Der Verlust einzelner Wirtschaftsflächen wird in der Abwägung hinter dem Ziel der großflächigen und langfristigen Gewerbegebietsentwicklung zurückgestellt.

Bei allen Planungen ist die Stadt um einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden bemüht. Landwirtschaftliche Fläche soll erhalten bleiben, was jedoch nicht immer mit den weiteren städtebaulichen Zielen vereinbar ist. Im Planfall gewichtet sie die zusätzliche Ausweisung von Gewerbegebieten höher, als den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche. Aufgrund der hohen Nachfrage und des damit einhergehenden Unterangebots im Stadtgebiet ist dies von hoher Bedeutung. Die gewählten Flächen liegen günstig zu den bestehenden, gewerblichen Bauflächen, weshalb die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestands aus städtebaulichen Gründen angestrebt wird.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz zählt die überplanten Flächen bereits heute dem zentralen Siedlungsgebiet der Stadt zu. Der Flächennutzungsplan stellt das Areal als gewerbliche Baufläche dar. Die Entwicklung wird damit an einer Stelle des Stadtgebiets vorgesehen, die in der überörtlichen, langfristigen Betrachtung nicht als kulturlandschaftlicher Raum zu erhalten, sondern für die bedarfsorientierte

⁴ Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2015, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Karte 3.6 – Gesamtbewertung unter Einbeziehung der natürlichen Ertragskraft

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

Forstwirtschaft

Im Plangebiet oder daran angrenzend finden sich keine wirtschaftlich genutzten Waldflächen.

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

Die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) trägt zur Erhaltung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Diepholz bei. Die Stadt schafft mit einer aktiven Gewerbeflächenpolitik Entwicklungsperspektiven für Bestandsbetriebe sowie Flächenangebote für Neuansiedlungen.

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

Nicht in besonderer Weise berührt.

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

Trinkwasser	Wasserversorgungsträger: Stadtwerke EVB Huntetal Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich. Versorgungsleitungen liegen in der Straße <i>Junkernhäusern</i> sowie der <i>Moorstraße</i> .
Schmutzwasser	Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Diepholz ist möglich. Im städtischen Klärwerk bestehen ausreichende Kapazitätsreserven. Bedürfnisse von Betrieben mit besonderem Abwasseraufkommen sind auf Vorhabenebene zu klären.
Oberflächenwasser	Siehe Kapitel 3.13.
Elektrizität	Ein Anschluss an das Niederspannungsnetz/Mittelspannungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH ist möglich.
Gas / Nahwärme	Die Gasversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich. Versorgungsleitungen liegen in der Straße <i>Junkernhäusern</i> und auch der <i>Reessingstraße</i> (benachbartes Gewerbegebiet).
Telekommunikation	Private Anbieter / kein spezifischer Regelungsbedarf.
Abfälle	Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH des Landkreises Diepholz.
Allgemeiner Leitungsschutz	Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger (u. a. Versorgungsleitungen, i. d. R. im Straßenraum) sind bei der Umsetzung aller Bauvorhaben zu berücksichtigen. Ein Hinweis auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Unterbringung von neuen Leitungen innerhalb öffentlicher Straßen ist ggf. frühzeitig abzustimmen.

Überörtliche
Leitungstrassen

Das Plangebiet wird zentral in Nord-Süd-Richtung von mehreren unterirdischen Leitungen gequert:

- ETL 0004.010 Welpen – Haldem Ost, 200 mm Durchmesser, 6,0 m Schutzstreifen, ohne Begleitkabel, Betreiber zum Zeitpunkt der Planaufstellung Gasunie Deutschland Transprot Services GmbH
- Gasleitung 108 St (PE), Betreiber zum Zeitpunkt der Planaufstellung Stadtwerke EVB Huntetal GmbH

Durch das Plangebiet verläuft die Erdgastransportleitung Nr. 0004.010 Welpen - Haldem Ost mit einem Schutzkorridor von 6 m. Mit Schreiben vom 26.04.2023 wies der Leitungsbetreiber darauf hin, dass sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. der Kabel in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen sind. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren.

Es werden folgende Auflagen für Planvorhaben benannt:

- Im Schutzstreifen der Gasunie-Anlagen besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger Anlagen gefährdender Maßnahmen.
- Im Rahmen der Planung sollte ein Ortstermin mit dem zuständigen Gasunie-Standort durchgeführt werden, in dem neben der Abstimmung des Vorhabens auch eine Auspflockung der Gasunie-Anlagen und des damit verbundenen Schutzstreifens erfolgen kann.
- Fundamente / Schächte / Gebäude sind hinsichtlich ihrer Standsicherheit so zu planen bzw. zu errichten, dass ein uneingeschränktes Freilegen der Gasunie-Anlagen auch ohne Verbau jederzeit möglich ist.
- Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen zur Vornahme von betrieblichen Überwachungs- und Unterhaltsmaßnahmen sowie zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit uneingeschränkt auch mit Baufahrzeugen zugänglich ist.
- Das vorhandene Geländenniveau im Schutzstreifen darf nur nach vorheriger Abstimmung mit Gasunie verändert werden.
- Straßen und Zufahrten zu den Grundstücken sind außerhalb des Schutzstreifens der Gasunie-Anlagen anzulegen. Anderenfalls können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.
- Mauern, Gatter, Zäune und dergleichen sind außerhalb des Schutzstreifens zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Abstimmung mit Gasunie notwendig.
- Die Errichtung von Versorgungsleitungen muss mit Gasunie abgestimmt werden.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Gasunie-Anlagen zu planen.
- Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist unzulässig. Außerhalb des Schutzstreifens stehende Bäume und Gehölze müssen daran gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben.

Zudem werden folgende ergänzenden Informationen mitgeteilt:

- Jeder Bauantrag bzw. jede Baumaßnahme in einem Bereich von 50 m beiderseits der Leitungssachse bzw. des Kabels ist Gasunie zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

- Die auf dem Flurstück im Grundbuch in Abt. II eingetragene Dienstbarkeit (Erdgastransportleitungsrecht) ist auf neu entstehende Flurstücke zu übernehmen.
- Pfandentlassungen können nach Vermessung für nicht vom Schutzstreifen der Erdgastransportleitung berührte Flurstücke erfolgen.
- Die Erwerber von Flurstücken, die vom Schutzstreifen der Erdgastransportleitung betroffen sind, sind auf die oben genannten Auflagen hinzuweisen.

Die Kosten für eventuelle Schutzmaßnahmen / Gutachten sind vom Verursacher zu tragen. Die Gasunie ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z. B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) freizuhalten.

Die Hinweise sind, soweit im Rahmen der Bauleitplanung möglich, in den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt. Die Baugrenzen sind in solcher Weise festgesetzt, dass ein Überbauen der Leitung nicht möglich ist. Der Schutzstreifen wird von Bebauung freigehalten, zudem halten die Baugrenzen beidseitig einen weiteren Abstand von jeweils 5 m ein, um ein zu dichtes Heranrücken von Gebäuden an die Leitung zu verhindern. Zudem ist mittels eines Leitungsrechts im Plan ausgewiesen, dass dem Leitungsbetreiber jederzeit ein freier Zugang zu den Leitungstrassen möglich sein muss. Mittels textlicher Festsetzung zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ausdrücklich bestimmt, dass der Leitungsschutzbereich auch von Nebenanlagen, Zäunen usw. freizuhalten ist. Ausgleichs- oder Pflanzgebote sind im Bereich des Schutzstreifens nicht festgesetzt. Die Eingrünung am Gebietsrand ist im Bereich der kreuzenden Gasleitung nicht mit einem Pflanzgebot versehen.

Für die interne Erschließung der Bauflächen, insbesondere der westlich gelegenen Bereiche, ist von mindestens einer Querung der Gasleitung auszugehen. Diese muss von den zukünftigen Vorhabenträgern selbst organisiert und geeigneter Weise hergestellt werden. Die Leitungsbetreiber sind dabei entsprechend ihrer Leitungsschutzanforderungen frühzeitig zu beteiligen. Die Schutzanforderungen sind auf die örtlichen Bedürfnisse abzustimmen.

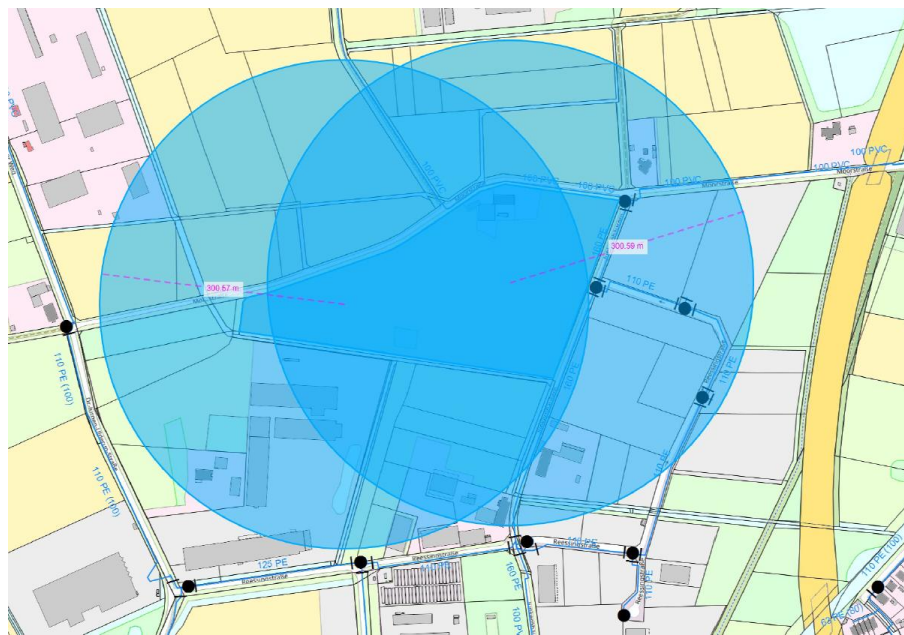
Ergänzend wird ein nachrichtlicher Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Die abschließende Abstimmung kann nur auf Vorhabenebene zwischen den Vorhabenträgern und dem Leitungsbetreiber vorgenommen werden.

Für die Leitung der Stadtwerke liegen keine solchen detaillierten Vorgaben vor. Die getroffenen Festsetzungen stellen dennoch den gleichen Schutz für diese Leitung sicher. Sie wird ebenfalls vom Leitungsrecht umfasst, so dass auch für diesen Betreiber jederzeit ein Zugang zu ermöglichen ist.

Löschwasser

Mit Schreiben vom 16.09.2025 teilen die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH als örtlicher Wasserversorger mit, dass für den Grundschutz über das Leitungsnetz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 maximal 96m³/h für eine maximale Dauer von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Im Umkreis von 300 m um das Plangebiet befinden sich dabei mehrere Unterflurhydranten (Anschlussnennweite DN80).

Abb. 8 Unterflurhydranten im Umfeld des Plangebiets (schwarze Punkte)



Stadtwerke Huntetal Netz, Ausdruck vom 16.09.2025

Die angegebene Entnahmemenge ist an folgende Bedingungen gebunden: Die Wassernetze und die Wasserwerke befinden sich im ungestörten Regelbetrieb. Alle Streckenschieber des Ringnetzes sind geöffnet. Es besteht nur ein Löschwasserentnahmefall zu gleicher Zeit. Eine höhere Menge als angegeben, ist auch bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten nicht möglich. Die Hydranten wurden geprüft und befinden sich im einwandfreien Zustand. Es liegt keine Spitzenabnahme in Hochsommertagen mit warmen Außentemperaturen vor.

Um den Löschwassergrundsatz nach DVGW-W405 im Umkreis von 300 m sicherzustellen, geben die Stadtwerke an, weitere UFH (Unterflurhydranten) bei der öffentlichen Erschließung ausbauen, so dass die Anforderung mit 96 m³/h über 2 Stunden erfüllt werden.

Da im Plangebiet keine Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen ist, wird auf Vorhabenebene geprüft, ob trotzdem weitere Hydranten seitens der Stadtwerke errichtet werden können, oder ob ein Bedarf nach weiteren Löschwasserentnahmestellen durch die Vorhabenträger auf dem Grundstück gedeckt wird.

Sollte ein höherer Löschwasserbedarf bestehen, ist dieser auf Vorhabenebene nachzuweisen. Eine zusätzliche Versorgung kann beispielsweise durch Entnahme aus natürlichen oder künstlichen Gewässern oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt werden.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfelds „Bahrenborstel“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen (Flächennummer 9900). Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG. Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Externe
Erschließung

Das Plangebiet liegt nördlich des Gewerbegebiets *Masch*, das über die *Dieselstraße* und die namensgebende *Maschstraße* an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Die Verbindung zum Gebiet erfolgt über die Straße *Junkernhäusern* und die *Reessingstraße*. Die

nahegelegene Bundesstraße 51 kann so auf kurzen Wegen erreicht werden, ebenso die nördlich gelegene B 214. Zudem ist das Straßenprofil nicht auf den Begegnungsverkehr von LKW ausgelegt. Zum Teil dicht an die Straße heranreichende Gehölzbestände sollen erhalten bleiben. Die Erschließung des Gebiets erfolgt daher, wie schon beim östlich angrenzenden Gebiet *Reessingstraße* über die benannten Zufahrtswege. Als Notzufahrt für die Feuerwehr o. ä. bleibt die Straße jederzeit nutzbar. Im Zugangsbereich der Gasleitungen besteht hier ein von Bepflanzung freizuhaltenen Bereich, der einen entsprechenden Zugang in das Gebiet ermöglicht.

Die nördlich des Gebiets verlaufende *Moorstraße* soll nicht für die Erschließung genutzt werden. Der Straße kommt eine wichtige Bedeutung als Grün- und Erholungsachse zu, die aus diesem Grund frei von Schwerlastverkehr gehalten werden soll. Nach Osten führt sie bis in die Diepholzer Wohnlagen. Eine Freigabe für den LKW-Verkehr könnte hier zu Schleichverkehren mit entsprechenden Beeinträchtigungen der Anwohner führen.

Aufgrund der Lage der Gewerbegebiete verläuft der Zu- und Abfahrtsverkehr abseits der Wohnbaulagen der Stadt.

Interne
Erschließung

Das Plangebiet wird von der Straße *Junkernhäusern* aus verkehrlich erschlossen. Im Zuge der Erschließung des östlich benachbarten Gewerbegebiets um die *Reessingstraße* wurde auch die Straße *Junkernhäusern* ertüchtigt. Derzeit besteht eine Einbahnstraßenregelung. Der Verkehr fährt im Süden über die *Reessingstraße* in das Gebiet ein, folgt dieser durch das neue Gewerbegebiet und gelangt von dort auf die Straße *Junkernhäusern*. Diese kann nur von Nord nach Süd befahren werden.

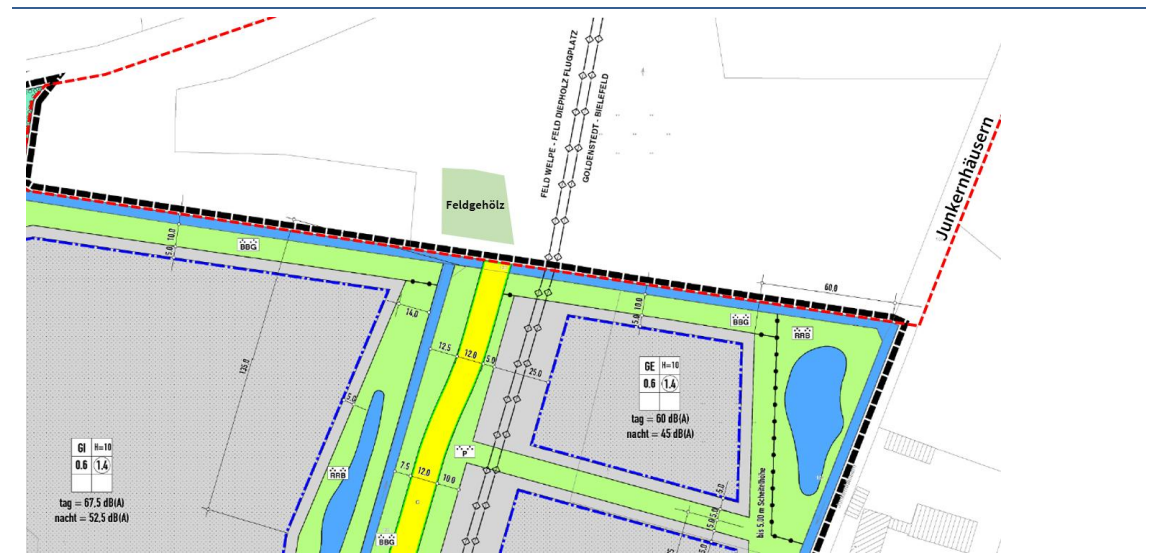
Es ist nicht vorgesehen, im Plangebiet neue Erschließungsstraßen anzulegen. Das Gebiet verjüngt sich nach Westen stark, wodurch die bauliche Ausnutzbarkeit eingeschränkt wird. Dennoch stehen hier größere Bauflächen zur Verfügung, die für manche Betriebe gut geeignet sein können. Im Gegensatz zu anderen Gewerbeflächen ist bei diesem Flächenzuschnitt jedoch weniger absehbar, in welcher Aufteilung die Fläche genutzt wird und ob sich hier nur ein oder mehrere Betriebe ansiedeln. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung einer fest vorgegebenen Erschließungsstraße verzichtet. Als Flächeneigentümerin wird die Stadt bei der Veräußerung der Fläche sicherstellen, dass die Erschließung aller Grundstücke sichergestellt ist, etwa über private Zufahrten oder entsprechende Grundstücksaufteilungen.

Mit der Straße *Junkernhäusern* und im Zusammenspiel mit dem Gewerbegebiet *Reessingstraße* besteht eine leistungsfähige, auf die Belange des gewerblichen Verkehrs ausgerichtete Anbindung. Im Bebauungsplan wird ein Abschnitt von *Junkernhäusern* als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit wird sowohl den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan genügt (§ 30 Abs. 1 BauGB), aber auch klargestellt, über welchen Teilabschnitt die Erschließung der Grundstücke erfolgen soll. Nördlich der gegenüberliegenden Zufahrt, bis zur *Moorstraße*, wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Hier soll kein gewerblicher Verkehr stattfinden. Die *Moorstraße* wird so weiterhin frei von Schwerlastverkehr gehalten, was dem Schutz der Anlieger und ihrer Funktion als Grünverbindung dient. Die Erschließung des Gebiets ist sowohl rechtlich als auch verkehrstechnisch sichergestellt.

Straßenfest-
setzung B-Plan
Nr. 72

Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 72 setzt eine Straßenverkehrsfläche fest, die am südlichen Gebietsrand und etwa 15 m westlich der Gasleitung an das Plangebiet angrenzt.

Abb. 9 Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 72



Die festgesetzte Straße, die aufgrund ihrer im Bebauungsplan verzeichneten Lage auch eine Fortführung im Plangebiet des B-Plans Nr. 111 ermöglichen würde, wird nicht aufgegriffen. Neben den zuvor geschilderten Überlegungen zum Verzicht auf eine interne Erschließung würde eine Anbindung an die Verkehrsparzelle einen Eingriff in das Feldgehölz erfordern. Aus ökologischen Gründen soll dies jedoch erhalten bleiben. Zudem würde eine Verkehrsparzelle die gewerbliche Nutzbarkeit der Fläche weiter einschränken und begleitend zu den vorhandenen Gasleitungen eine weitere Zäsur schaffen.

Die Straße ist zwar planungsrechtlich gesichert, in der Örtlichkeit jedoch bis heute nicht hergestellt worden. Dies hängt auch damit zusammen, dass die (in Privatbesitz befindlichen) Gewerbeflächen östlich der Straße bisher nur teilweise bebaut wurden und ausschließlich von Süden über die *Reessingstraße* erschlossen werden. Weitere zwischenzeitig genehmigte Gewerbevorhaben auf den festgesetzten GE-Flächen sollen ebenfalls von der *Reessingstraße* aus erschlossen werden. Ob bzw. wann eine Erschließung der verbleibenden Bauflächen erfolgt, kann die Stadt nicht beeinflussen. Die Herstellung der im Plan vorgesehenen Erschließung würde bedarfsgerecht geprüft werden.

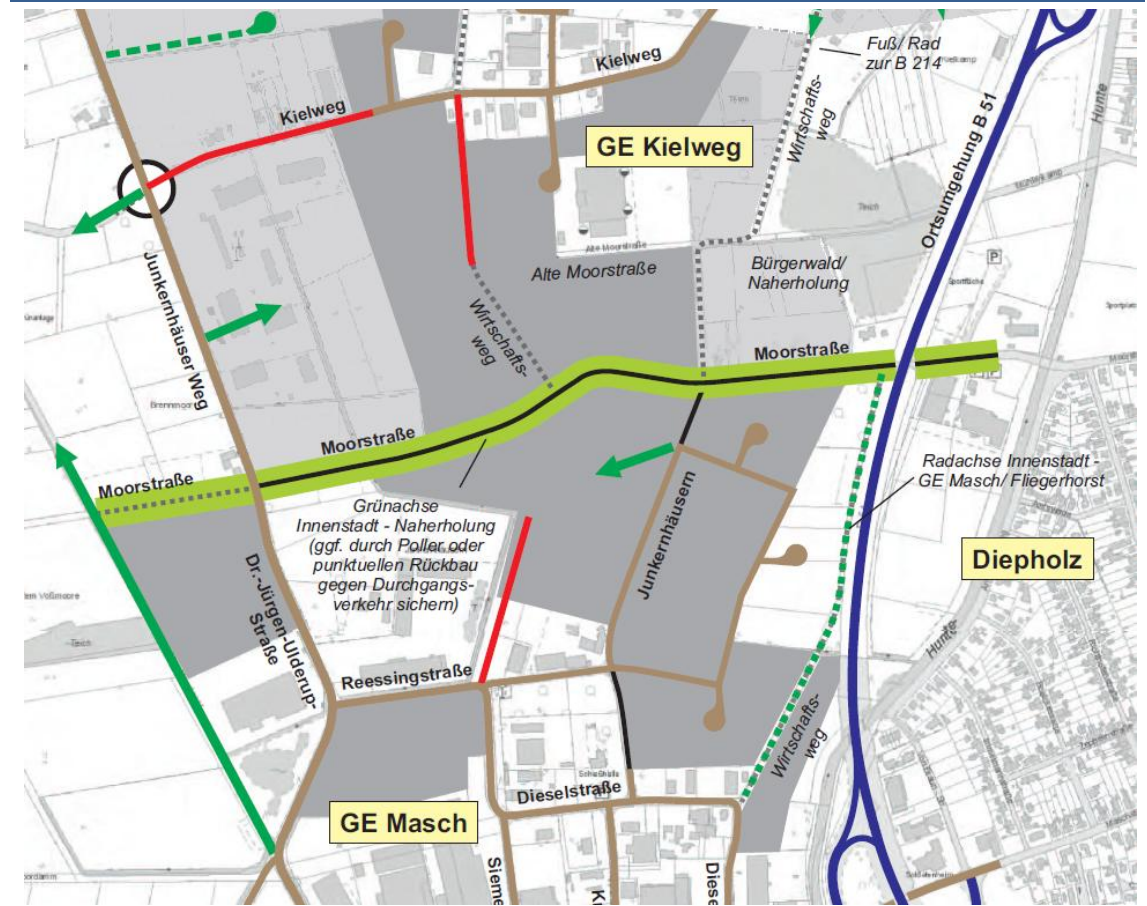
Der Bebauungsplan Nr. 111 schließt nicht an die im Nachbarplan festgesetzte Straße an, löst aber auch keinen Änderungsbedarf des Nachbarplans aus. Die dort vorgesehene Erschließung wird ggf. weiterhin benötigt, um die rückwärtigen Bauflächen zu erschließen. Es steht ausreichend Raum zur Verfügung, um bei Bedarf auch einen Wendehammer oder ähnliches vorzusehen. Der Verzicht auf die Fortführung führt nicht zu einer Nicht-Umsetzbarkeit der dortigen Planung.

In der Vergangenheit bestanden konzeptionelle Überlegungen, die Gewerbegebiete im Diepholzer Westen mit einer weiteren Nord-Süd-Verbindung besser untereinander zu verbinden. Zwischen dem Gewerbegebiet *Masch* im Süden und dem *Kielweg* im Norden sollte, parallel zum vorhandenen *Junkernhäuser Weg*, eine weitere Verbindungsachse vorgesehen werden. Die Straßenparzelle im Süden wäre Teil dieser Konzeption gewesen.

Aus heutiger Sicht wird diese Achse jedoch aus folgenden Gründen nicht mehr als erforderlich erachtet, weshalb die Stadt von dieser ursprünglichen Idee abrückt:

- Ein Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2021⁵ zeigt, dass die in den Gebieten verbleibenden GE-Flächen auch ohne zusätzliche Nord-Süd-Verbindung in geeigneter Weise erschlossen werden können. Es wird dargelegt, dass die randlich gelegenen Flächen jeweils aus den Gebieten heraus anzubinden sind.

Abb. 10 Auszug aus dem Verkehrsgutachten (Zacharias Verkehrsplanungen, 2021)



- Im Zuge der vergangenen gewerblichen Entwicklungen wurde der weiter westlich gelegene *Junkernhäuser Weg* ertüchtigt und im Norden mittels einer Linksabbiegespur verkehrssicher an die B 214 angeschlossen. Über diese Straße können gewerbliche Verkehre gut in Richtung Norden dem übergeordneten Straßennetz zugeführt werden. Zudem besteht in Richtung Südosten über die *Maschstraße* eine Zufahrtsmöglichkeit auf die B 51, die insbesondere Verkehre aus dem Gewerbegebiet Masch nutzen.
- Der *Moorstraße* kommt eine hohe Bedeutung als Grünachse und Frischluftschneise zu, die geschützt und weiter gestärkt werden soll. Die Aufnahme von Gewerbeverkehr ist daher nicht vorgesehen. Auch eine Querung soll aus diesem Grund nicht erfolgen. Dies entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der begleitend zur *Moorstraße* Grünflächen ausweist. Der heutige Straßenausbau der *Moorstraße* ist nicht für den Schwerlastverkehr ausgelegt und ermöglicht keinen Begegnungsverkehr.
- Nördlich angrenzend an die *Moorstraße* hat die Stadt in den vergangenen Jahren mehrere Flächen zu Kompensationsflächen entwickelt und beabsichtigt, dies fortzuführen. Ein direktes Heranrücken von Gewerbenutzungen an die *Moorstraße* aus Richtung Norden ist

⁵ Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrsuntersuchung, Erschließung der Gewerbeflächen westlich der Stadt Diepholz (Kielweg, Masch und Fliegerhorst), Aktualisierung 2021, 01.12.2021

nicht (mehr) beabsichtigt, was die Notwendigkeit einer Verbindung zwischen den Gebieten deutlich minimiert.

- Die gewerblichen Entwicklungspotentiale der unmittelbar an die Moorstraße angrenzenden Flächen sind aufgrund der vorhandenen Einzelwohnlagen aus Gründen des Immissionschutzes begrenzt. Der Verzicht auf eine weitere (Haupt-)Verkehrsachse ist dahingehend als positiv zu bewerten, da diese weitere Emissionen generieren würde.
- Bei der diskutierten Nord-Süd-Achse handelt es sich nur um ein informelles Konzept bzw. eine konzeptionelle Vorüberlegung. Es besteht keine Darstellung im FNP und kein formeller Beschluss als städtebauliches Konzept, so dass ein Abweichen aufgrund der vorgenannten Begründungen problemlos und ohne weiteren Planungsaufwand möglich ist. Auch in Hinblick auf Flächensparsamkeit und den maßvollen Einsatz von Finanzmitteln ist der Verzicht auf eine nicht zwingend erforderliche Verkehrsverbindung als positiv zu bewerten.

Die Belange der verkehrlichen Erschließung sind in der Planung berücksichtigt.

3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Fliegerhorst

Im südlichen Diepholzer Stadtgebiet befindet sich mit dem Fliegerhorst ein Luftwaffenstandort der Bundeswehr. Zwischen dem Fliegerhorst und dem Geltungsbereich liegen rund 1,5 km.

Mit Schreiben vom 22.05.2023 teilt das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit, dass sich der Geltungsbereich innerhalb der lateralen Grenzen des Bauschutzbereichs gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Flugplatzes Diepholz befindet. Nach Ausführungen des Bundesamtes kann in dem Gebiet bis zu einer maximalen Höhe von 15 m über Grund ohne Beeinträchtigungen des Flugplatzbetriebes gebaut werden. Bei Gebäudehöhen zwischen 15 und 25 m über Grund ist in jedem Einzelfall eine Stellungnahme einzuholen, höhere Gebäude sind nicht möglich. Für Kräne (z. B. während Bauphasen) ist jeweils eine gesonderte Genehmigung einzuholen. Hierbei ist zudem mit Auflagen bezüglich der Höhe, der Betriebszeiten oder der Kennzeichnung zu rechnen.

Der Bebauungsplan setzt Gebäudehöhen von maximal 12 m fest und stimmt damit mit dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 85 überein. Hinsichtlich der Bauhöhen sind somit keine Konflikte zu den Belangen der Verteidigung und der Bundeswehr erkennbar.

Verteidigungs-
anlage 200 Nds

Zudem liegt die westliche Hälfte des Plangebiet, ungefähr der Bereich westlich der Gasleitungen, innerhalb des angeordneten Schutzbereichs Zone 2 (grün) / < 1.500 m der Verteidigungsanlage 200 Nds⁶. Der östliche Teilbereich liegt innerhalb des Schutzbereichs Zone 3 (blau) / < 2.500 m. Es sind die Auflagen der Schutzbereichsanordnung zu beachten.

In Zone 2 (grün) gelten gemäß Schutzbereichssatzung folgende Bestimmungen:

- Die Errichtung folgender Bauten und Anlagen sowie deren Änderung und Beseitigung gemäß § 3 Abs. 1 SchBerG ist genehmigungspflichtig: Gewerbebetriebe; Umspannstationen; Anlagen, die HF-Strahlung erzeugen; Schweißmaschinen; Elektrische Weidezäune; Anlagen, die nicht dem EMV-Gesetz entsprechen.
- Neu zu errichtende Gebäude dürfen eine Höhe von 52,4 m nicht überschreiten (entspricht einem Elevationswinkel von 2° vom gedachten Antennenfußpunkt).
- Gebäude dürfen keine großflächigen Metallanteile haben, z. B. Stahlskeletthallen, Stahlbetonbauten, große Stahlbrücke und umfangreiche offene metallische Materiallager.
- Der vorübergehende beabsichtige Aufbau von Anlagen (z. B. Baukräne), die in den Schutzbereich hineinragen, ist genehmigungspflichtig.

In der Zone 3 (blau) sind Freileitungen aller Art, Windkraftanlagen sowie elektrische Bahnen genehmigungspflichtig.

Die Auflagen stehen einer gewerblichen Nutzung der Flächen, auch des westlichen Teilbereichs, nicht entgegen, erfordern jedoch auf Vorhabenebene ggf. besondere Berücksichtigung. Die Höhenbestimmungen werden deutlich eingehalten (max. Gebäudeoberkante 12 m). Jedoch sind die konstruktiven Anforderungen insb. hinsichtlich des Metallanteils bei der Objektplanung frühzeitig zu berücksichtigen. Es bestehen alternative Bauformen (z. B. Holzrahmenbauweise), die eine Bebauung auch für gewerbliche Zwecke möglich machen.

Im Bebauungsplan werden diesbezüglich keine spezifischen Festsetzungen getroffen, da die Schutzbereichssatzung verbindlich alle Regelungen trifft. Zur Klarstellung werden die

Ausführungen jedoch nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, um eindeutig und transparent darzustellen, welche Anforderungen hier zu berücksichtigen sind.

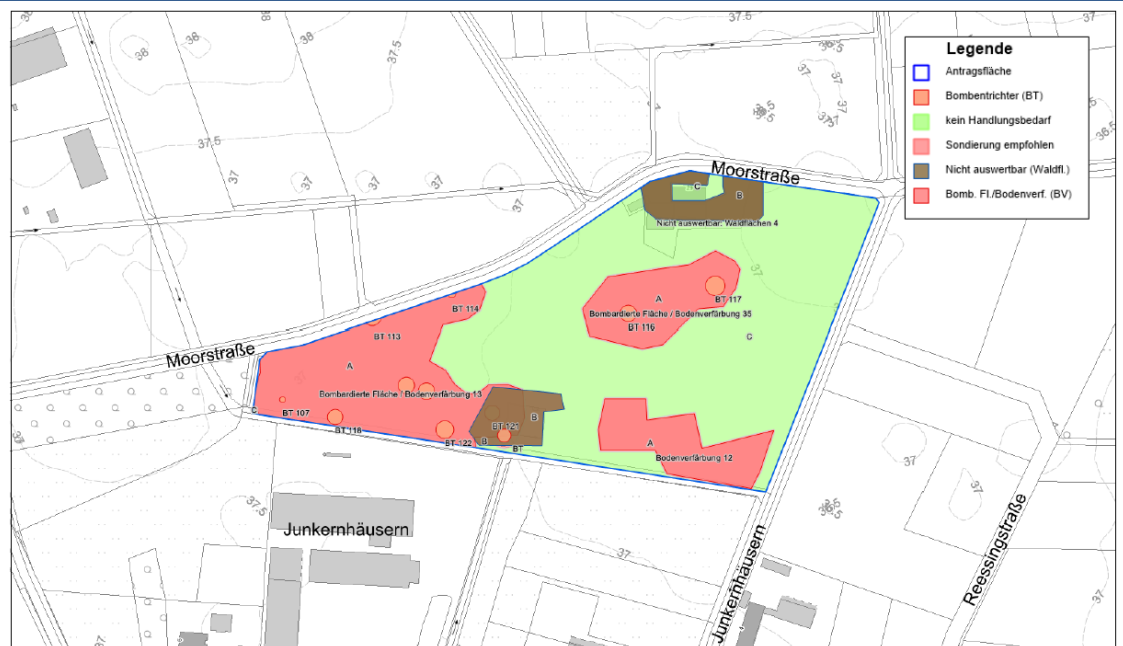
Zudem ist das Bundesamt im Vorfeld jedes Bauantrags zu beteiligen. Es müssen Unterlagen zu Art und Umfang der geplanten gewerblichen Vorhaben vorgelegt werden. Insbesondere sind Aussagen und Angaben über die technischen Anlagen zu tätigen. Die Informationen müssen eine Beurteilung darüber ermöglichen, ob von den geplanten Anlagen elektromagnetische Störungen im Frequenzbereich von 0-30 MHz ausgehen werden.

Aus anderen Verfahren ist bekannt, dass unter anderem auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen abstimmungspflichtig ist, da bei der Verwendung mancher Module eine ebensolche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Dies ist auf Vorhabenebene zu beachten. Es besteht, unabhängig der technischen Anforderungen der Bundeswehr, grundsätzlich eine durch § 32 a NBauO begründete Pflicht, bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, mindestens 50% der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Es ergehen möglicherweise Auflagen zur Störpotentialminimierung.

Mit der Darlegung der Anforderungen und dem nachrichtlichen Hinweis sind die Belange der Bundeswehr auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Auflagen stehen einer gewerblichen Nutzung der Fläche nicht grundsätzlich entgegen.

Eine Luftbildauswertung durch das LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) liegt vor⁷. Die Ergebniskarte weist im Plangebiet mehrere Bombentrichter und bombardierte Flächen sowie Flächen mit Bodenverfärbungen aus. Aus diesem Grund hat die Stadt eine weitere Erkundung und ggf. Räumung des Gebiets beauftragt. Diese wurde im Zeitraum von Februar bis Mai 2025 vorgenommen. Im Zuge dessen wurden Kampfmittel gefunden und fachgerecht geräumt. Für den überwiegenden Teil des Gebiets liegt eine Bestätigung der Kampfmittelfreiheit⁸ vor.

Abb. 11 Luftbildauswertung des Plangebiets

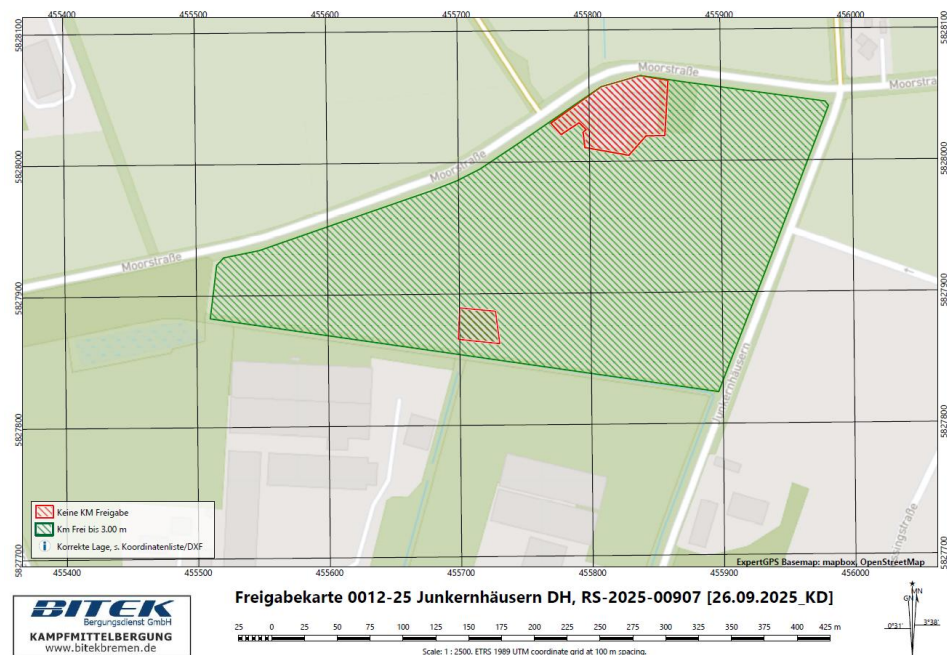


LGLN, 02.11.2023: Ergebniskarte BA-2023-02112

7 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG, Projekt / Lageort: Diepholz, angrenzend nördl. Moorstraße u. östl. Junkernhäusern, 02.11.2023

8 Bitek Bergungsdienst GmbH: Bestätigung der Kampfmittelfreiheit: Junkernhäusern/Moorstr., RS-2025-00302, 17.06.2025

Abb. 12 Freigabekarte des Plangebiets



Bitek, 17.06.2025: Freigabekarte 0012-25, Junkernhäusern, 49356 Diepholz, RS-2025-00302

Es verbleiben trotz Sondierung zwei nicht freigegebene Flächen im Plangebiet. Bei der südlichen Fläche handelt es sich um den Bereich des Feldgehölzes. Diese Fläche ist mit großen Bäumen bestanden.

In den baumbestanden Bereichen ist eine Sondierung aufgrund des Bewuchses nicht möglich. Da das Gehölz erhalten bleibt, sind in diesem Bereich jedoch auch jegliche Erdarbeiten ausgeschlossen, so dass hier kein herausgehobenes Gefahrenpotential besteht. In den Randbereichen (insb. westliche Grenze, Übergang zum vorgesehenen Regenrückhaltebereich) sind bei Bodenarbeiten ggf. Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um Gefährdungspotential auszuschließen.

Die nördliche Fläche ist aktuell noch mit einer aufgegebenen Hofstelle bebaut. Diese Bebauung steht der Durchführung der Sondierung entgegen. Im Zuge der Überformung des Gebiets ist der Abbruch der baulichen Anlagen möglich, muss aber nicht zwingend umgesetzt werden. Im Falle eines Abbruchs oder sonstiger baulicher Maßnahmen auf dem Grundstück wird die Sondierung soweit möglich nachgeholt. Die Arbeiten auf der Hofstelle werden unter Berücksichtigung entsprechender Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Die Stadt wird sicherstellen, dass die Belange des Kampfmittelschutzes bei allen Bauschritten eingehalten werden.

Die bislang nicht freigegebenen Bereiche werden in der Planzeichnung gekennzeichnet und per Hinweis erläutert. Des Weiteren ist in den Plan ein Hinweis auf den Umfang mit Zufallsfunden aufgenommen.

Der in den Bebauungsplan aufgenommene Teilabschnitt der Straße *Junkernhäusern* wurde bei der Sondierung nicht untersucht, da er zu diesem Zeitpunkt noch nicht als Teil des Plangebiets vorgesehen war. Da die Fläche jedoch schon heute als Straße in baulicher Nutzung ist, kann davon ausgegangen werden, dass bei den in der Vergangenheit erfolgten Bodeneingriffen entsprechende Vorsorgemaßnahmen ergriffen wurden. Funde sind in diesem Teilbereich nicht bekannt. Auch hier gelten die allgemeinen Hinweise für den Fall von Zufallsfunden.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

STEP

Der **Stadtentwicklungsplan (STEP)**⁹ aus dem Jahr 2013 weist das Areal als Fläche mit baurechtlicher Sicherung (Gewerbe / FNP) aus. Auch die Fortschreibung aus dem Jahr 2023 (nicht als städtebauliches Konzept beschlossen, aber als informelle Leitlinie der Stadtentwicklung herangezogen) steht der Planung nicht entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans steht in Einklang mit den Vorgaben des STEP.

Ausschluss
Freiflächen-
Photovoltaik

Der Rat der Stadt Diepholz hat am 11.09.2024 beschlossen, von einer Bauleitplanung für alle raumbedeutsamen und nicht raumbedeutsamen Freiflächen-Photovoltaik (FFPV)-Projekte abzusehen, da im Planungsraum Landkreis Diepholz eine ausreichende Flächenkulisse für großflächige FFPV besteht. Einzig Agri-Photovoltaikanlagen sind davon ausgenommen.

Da Freiflächenphotovoltaikanlagen gewerbliche Nutzungen darstellen, sind sie in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Sie werden als „Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie“ sogar ausdrücklich als allgemein zulässige Nutzungen in Gewerbegebieten benannt (§ 8 BauNVO).

Im Plangebiet werden eigenständige Photovoltaikanlagen, die keine Nebenanlagen eines gewerblichen Betriebs sind, nicht zugelassen. Dies entspricht dem benannten Ratsbeschluss und beugt einem Entstehen von Freiflächen-PV-Anlagen auf Flächen vor, die nicht für diesen Zweck vorgesehen sind. Die Stadt beabsichtigt mit der Ausweisung des Gewerbegebiets die Schaffung von Bauflächen für z. B. Handwerks- und Produktionsbetriebe oder auch für Bürogebäude. Eine Nutzung der Fläche ausschließlich mit Photovoltaikanlagen würde diesem Nutzungszweck klar entgegenstehen. Als Nebenanlagen bleiben die Anlagen zulässig, auch unter den erweiterten Regelungen des § 13 Abs. 3 BauNVO.

Einzelhandels-
konzept

Es liegt ein städtisches **Einzelhandelskonzept** aus dem Jahr 2019 vor¹⁰. In diesem wird insbesondere die Bedeutung der Diepholzer Innenstadt als Einzelhandelsstandort herausgestellt:

- Einzelhandelskonzept 2019, Kapitel 2.2) - „Die Diepholzer Innenstadt ist durch ein vielfältiges Angebot gekennzeichnet, das von starken Anbietern im periodischen Bedarfsbereich bis hin zu Fachsortimenten ausgewiesener Spezialisten reicht. Hierbei stellt die teilweise als Fußgängerzone ausgebaute Lange Straße eine wichtige Achse dar, die vor allem durch ihre Angebote im Bekleidungsbereich über eine wichtige Funktion im örtlichen Einzelhandel verfügt. Sie ist zudem der Bereich mit der höchsten Aufenthaltsqualität, zu der u.a. auch gastronomische Einrichtungen beitragen. Allerdings steht sie auch sichtbar unter dem Einfluss der generellen Entwicklungen im deutschen Einzelhandel, in dem der kontinuierlich wachsende Online-Handel die kleineren und mittelgroßen Zentren tendenziell am stärksten beeinträchtigt.“

Dem übrigen Stadtgebiet wird vor allem eine Bedeutung für den periodischen Einzelhandel (verbrauchernahe Grundversorgung, also z. B. Lebensmitteleinzelhandel) zugeschrieben. Es wird festgestellt, dass im Stadtgebiet eine weitgehend flächendeckende Grundversorgung gegeben ist. Zentrenrelevante Sortimente sind hier eher schwach ausgeprägt. Einzelne nicht-zentrenrelevante Betriebe (Baumarkt, Zweiradhandel) ergänzen das Angebot.

Das Einzelhandelskonzept nimmt basierend auf der Bestandsaufnahme eine Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche vor, die sich erwartungs- und angebotsgemäß auf die Innenstadtstadtlagen beschränkt. Mittels einer „Diepholzer Liste“ werden nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente definiert.

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

10 GfK GeoMarketing GmbH – Einzelhandelskonzept Diepholz, 14.01.2019

Zum Schutz der städtischen Einzelhandelsstruktur werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe aller Art ausgeschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebiets werden dabei auch nicht-zentrenrelevante Sortimente umfasst. Mit der Lage am Rand des Siedlungskörpers und in deutlich gewerblicher Nachbarschaft besteht zwar eine gute Erschließung für gewerblichen Verkehr, diese ist aber für zusätzlichen (und i. d. R. auch deutlich intensiveren) Kundenverkehr wenig geeignet. Das Gebiet soll zudem als Standort für Gewerbenutzungen entwickelt werden, die an anderer Stelle des Stadtgebiets keine geeigneten Bauflächen finden (z. B. Handwerksbetriebe, Logistik, Produktion usw.). Für Einzelhandelsnutzungen finden sich viele alternative und besser geeignete Flächen, z. B. im Stadtzentrum.

Ausgenommen werden an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen. Hierbei kann es sich um Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern oder auch Reparatur und Serviceleistungen handeln. Beispielsweise für handwerkliche Betriebe, die eine für Gewerbegebiete typische Nutzung darstellen, besteht damit die Möglichkeit, auf einer Ausstellungsfläche Produkte und Dienstleistungen anzubieten, die jedoch nicht dem klassischen Einzelhandel zuzuordnen sind. Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen muss der Geschossfläche der Betriebe deutlich untergeordnet sein (max. 10%). Die Grenze der Großflächigkeit (800 m²) darf nicht überschritten werden, da Einzelhandelsnutzungen dieser Größe ausschließlich in Sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) zulässig sind.

Vergnügungs- stätten

In Gewerbegebieten können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Im Planfall wird diese ausnahmsweise Zulässigkeit allerdings nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten werden von der BauNVO als kerngebietstypische Nutzungen eingeordnet. Innerhalb der Kerngebiete (MK) sind sie daher allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Sie sind aufgrund ihrer typischen Ausprägungen regelmäßig geeignet, sich negativ auf ihre Umgebung auszuwirken. Dennoch handelt es sich um eine Form gewerblicher Nutzungen, für die auch städtebaulich geeignete Standorte gesichert werden müssen. Die Stadt Diepholz hat mit dem **Bebauungsplan Nr. 49 „Vergnügungsstätten“** klare Regelungen für die Ansiedelung von Vergnügungsstätten im Kerngebiet der Stadt getroffen. Es werden mehrere Zonen bestimmt, innerhalb derer die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig ist. Ziel ist eine Konzentration an geeigneten Standorten und der gleichzeitige Ausschluss im übrigen (zentralen) Stadtgebiet. Mit dem B-Plan Nr. 92 (2017) besteht ein weiterer Plan, der bestimmte Formen von Vergnügungsstätten (insb. Veranstaltungshallen) zulässt.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 111 ist die Ausweitung des Gewerbeflächenangebots für solche Nutzungen, die an anderer Stelle des Stadtgebiets aufgrund ihrer Größe, ihres Flächenbedarfs und ihres Immissionsverhaltens nicht realisiert werden können. Eine Flächenkonkurrenz mit Vergnügungsstätten, für die alternative Standorte bestehen, soll ausgeschlossen werden.

Hinzu kommt, dass die Lage der Fläche zwar für Lieferverkehre günstig ist, für potentielle Besucherverkehre – häufig mit größeren Zu- und Abfahrtbewegungen auch in den Nachtstunden – als ungeeignet bewertet wird. Es könnten sich vermehrte Verkehrsbewegungen über die *Moorstraße* ergeben, was für die dortigen Anlieger nachteilig wäre. Zudem sieht die Stadt die *Moorstraße* als begrünte Verbindungsachse vor, weshalb weitere Verkehrszuwächse hier nicht gewünscht sind.

Auch ist in der Randlage eine Konzentrationswirkung mit anderen Nutzungen (Gastronomie, Innenstadtbesuch u. ä.) der Stadt nicht gegeben, die bei kerngebietstypischen Nutzungen regelmäßig erwartet und gewünscht wird.

In Abwägung der Belange erachtet die Stadt Diepholz daher den Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten als zielführend und gerechtfertigt. Die damit ausgelöst, möglichen Beeinträchtigungen einer spezifischen Branche werden hinter der Zielsetzung der Schaffung gewerblicher Bauflächen für vornehmlich produzierende oder Handwerksbetriebe zurückgestellt. Es verbleiben geeignete Nutzungszonen innerhalb des Stadtgebiets.

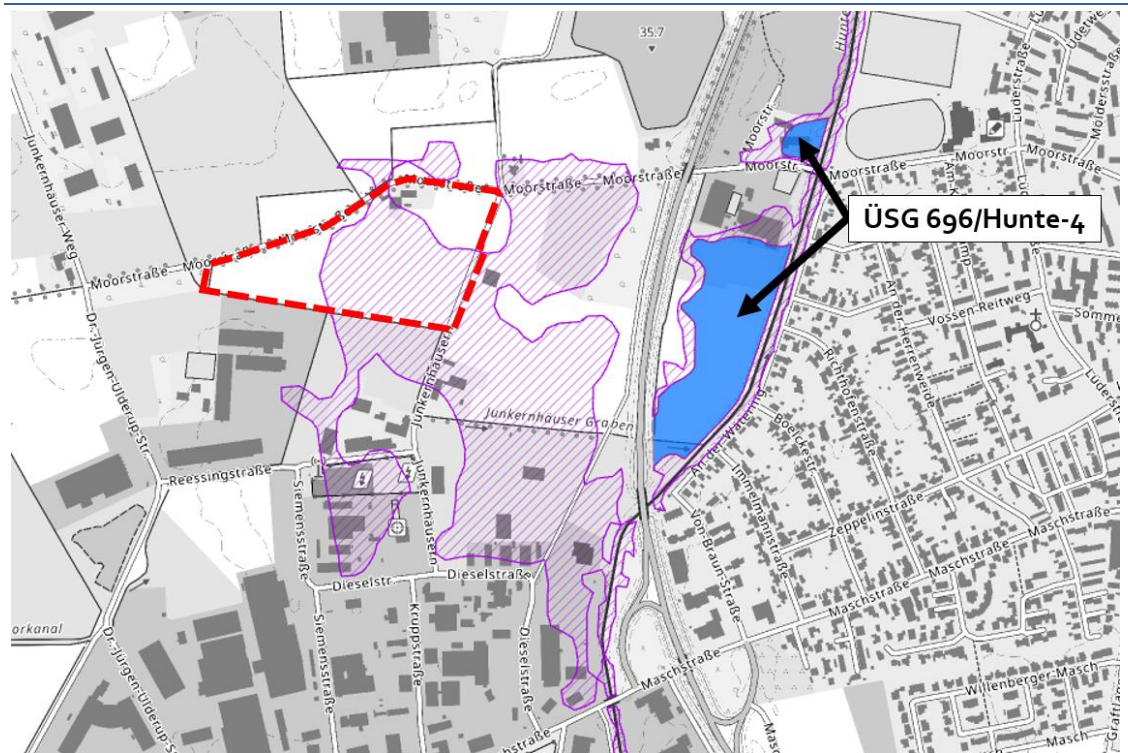
3.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser-
schutz

Teile des Plangebiets sowie großflächige, östlich und südlich angrenzende Flächen, sind als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) dargestellt (Stand der ÜSG und vorläufigen Sicherungen 20.03.2025). Das nächste festgesetzte Überschwemmungsgebiet (ÜSG 696 / Hunte-4) liegt östlich der B 51 (zwei Teilflächen).

Abb. 13 Abgrenzung des Risikogebiets außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete



Umweltkarten-niedersachsen.de, 2025 / eigene Darstellung

Die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** vom 19.08.2021 benennt als länderübergreifender Raumordnungsplan Ziele und Grundsätze der Raumordnung hinsichtlich der Hochwasservorsorge. Folgende Aspekte sind dabei für die Planung als relevant anzunehmen:

- Raumordnungsplan, Kapitel I.1.1 Ziel der Raumordnung – „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die

unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Das Risikogebiet entspricht der Abgrenzung des HQ₂₀₀ der Hochwassergefahrenkarte für die Hunte (Stand 31.12.2019, Kartenblatt 7)¹¹ und stellt damit den Bereich dar, der bei einem Ereignis, das statistisch einmal in 200 Jahren vorkommt, überflutet werden kann. Es liegt zwischen den Gewässerstationierungspunkten 118 und 119. Die Karte verzeichnet für den Bereich potentielle Wassertiefen von 0-0,5 m. Für die Hunte wird in diesem Abschnitt eine Wasserspiegelhöhe von 37,00 mNHN für das sog. 100-jährliche Hochwasserereignis angenommen.

Informationen zu möglichen Fließgeschwindigkeiten im Falle eines Hochwassers liegen nicht vor. Es sind der Stadt keine Hochwasserereignisse auf der Fläche bekannt oder in solcher Weise dokumentiert, dass sie für die Bewertung des Risikopotentials der Fläche als Referenz herangezogen werden können.

- Raumordnungsplan, Kapitel II.3 (G) – „In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sollen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden [...] 1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung [...], 2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind, 3. bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern.“

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) werden keine der benannten raumbedeutsamen Vorhaben und keine in der BIS-KritisV benannten Anlagen geplant.

Weitere Bestimmungen zu Planungen innerhalb von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten trifft **§ 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**:

- § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG – „Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen [...] sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch zu berücksichtigen“;
- (§ 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG) – „Außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden“.

Die Lage des Plangebiets innerhalb eines Risikogebiets außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete steht einer Flächeninanspruchnahme nach den Bestimmungen des § 78 b WHG nicht grundsätzlich entgegen. Das Gesetz trifft Vorgaben, die auf ein hochwasserangepasstes Bauen und Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung von Sachschäden abzielen.

Der Bebauungsplan sieht entsprechende Maßnahmen vor. Es wird festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe aller Gebäude mindestens 37,5 m NHN betragen muss. Nach den vorliegenden Informationen über die möglichen Extrem-Hochwasserstände ist damit dafür Sorge getragen, dass Gebäude auch im Falle eines HQ₂₀₀ oberhalb des zu erwartenden Wasserstandes liegen und Schäden so vorgebeugt werden kann. Den Vorhabenträgern wird zudem empfohlen, bei der Bauausführung zu prüfen, ob weitere technische Hochwasserschutzvorrichtungen erforderlich werden oder sonstige bauliche Möglichkeiten für den Anlagen- und Betriebsschutz bei Extremwasserständen getroffen werden müssen.

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

Dies ist immer auch abhängig von den vorgesehenen Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen sowie deren Eigenarten. Die getroffenen Festsetzungen entsprechend den Regelungen der angrenzenden Baugebiete. Die Belange der Vermeidung erheblicher Sachschäden sind damit berücksichtigt und im Rahmen der Möglichkeiten der Stadt in den Plan aufgenommen.

Besondere Vorkehrungen zum Schutz von Leben und Gesundheit werden im Planfall nicht erforderlich. Betriebsbezogene Wohnnutzungen sind ausgeschlossen. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Fußbodenhöhe besteht auch für Beschäftigte ein ausreichender Schutz, selbst im Fall plötzlich auftretender Hochwasserereignisse. Grundsätzlich ist aufgrund der Lage des Plangebiets und der umliegenden Topographie im Regelfall nicht von kurzfristig auftretenden Sturzfluten o. ä. zu rechnen, so dass von ausreichenden Evakuierungszeiträumen ausgegangen werden kann.

Zur Klarstellung wird ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des ausgewiesenen Risikogebiets in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Anforderungen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz sowie die Vorgaben des § 78 b WHG finden in der Planung Berücksichtigung. Eine Verlagerung der Gewerbeentwicklung an andere Stelle des Stadtgebiets stellt für die Stadt keine Alternative dar. Die großflächigen gewerblichen Baugebiete befinden sich im westlichen Stadtgebiet. So sind auch die angrenzenden Flächen, die zum Teil ebenfalls innerhalb des Risikogebiets liegen, als Gewerbegebiete entwickelt und auch auf Ebene des Flächennutzungsplans als solche Bauflächen dargestellt. Durch die großflächige Ausweisung und Entwicklung des Areals hat sich hier eine zusammenhängende Gewerbelandschaft entwickelt, in der Gewerbebetriebe räumlich konzentriert anzutreffen sind. Dies begünstigt sowohl das Entstehen von Synergien zwischen den Betrieben und minimiert die zu erwartenden Beeinträchtigungen für andere Nutzungen. Emissions- und Verkehrskonflikte werden gemindert. Die Verlagerung der Fläche würde eine Inanspruchnahme an anderer Stelle erfordern und damit zusätzliche Bereiche einer gewerblichen Entwicklung aussetzen. Da mit den Bestimmungen zur einzuhaltenden Fertigfußbodenhöhe und ggf. individuellen baulichen Maßnahmen Gefahren weitgehend ausgeschlossen werden können, wird der weiteren Stärkung des Standortes Vorrang eingeräumt.

Oberflächen- entwässerung

Die Stadt hat ein Oberflächenentwässerungskonzept¹² erstellen lassen, das prüft, wie das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bebauung und Versiegelung des Plangebiets schadensfrei in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden kann.

Das Konzept legt dar, dass das Wasser bisher innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen versickert und anteilig über Gräben aus dem Gebiet abläuft. Entsprechend des natürlichen Geländegefälles läuft es in Richtung des südlich angrenzenden Vorfluters bzw. versickert vor Ort in den Untergrund.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Erschließung wird zunächst geprüft, ob weiterhin eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Dies würde die natürlichen Boden- und wasserwirtschaftlichen Funktionen des Gebiets erhalten (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Ist ein Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) nicht möglich, etwa aufgrund der Bodenverhältnisse oder des Grundwasserstands, wird eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse vorgesehen. Dezentrale Maßnahmen durch Flächendurchlässigkeit (Abflussvermeidung, Abflussverzögerung durch Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung etc.) sollten soweit möglich dennoch genutzt werden.

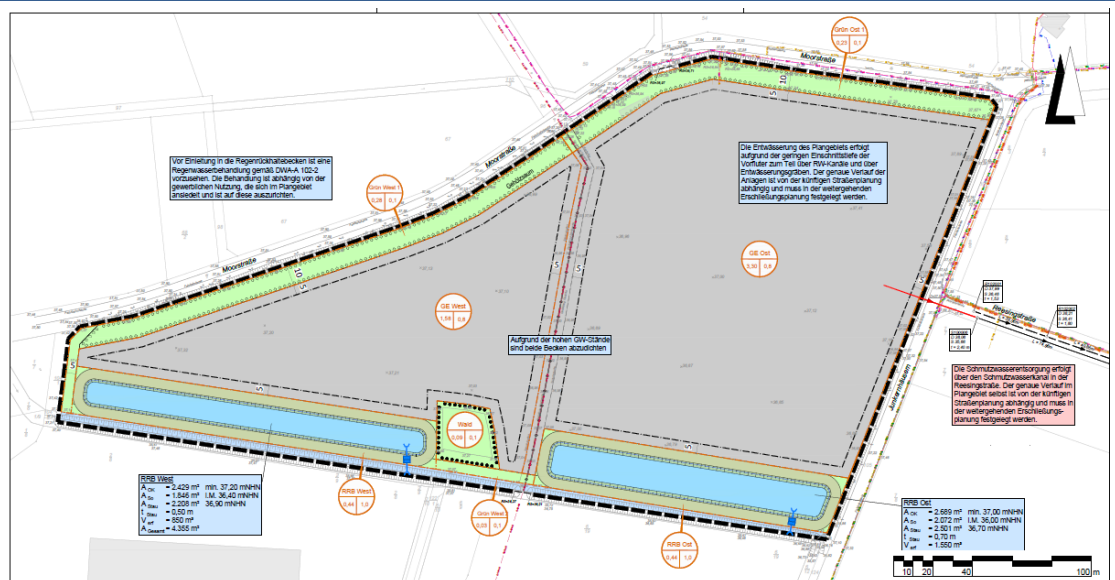
12 IPW Ingenieurplanung Wallenhorst: Bebauungsplan Nr. 111 „Junkernhäusern“ – Entwässerungskonzept, Projektnummer 225003, 10.09.2025

Aufgrund der angetroffenen hohen Grundwasserstände und des daraus folgenden zu geringen Flurabstandes kommt die wasserwirtschaftliche Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass eine zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse im Plangebiet nicht möglich ist. Festgesetzt werden Gewerbegebiete (GE), was potenziell eine hohe stoffliche Belastung des anfallenden Oberflächenwassers erwarten lässt, so dass ausreichenden Flurabständen eine besondere Bedeutung zukommt.

Zum Schutz des Grundwassers sieht das Konzept daher eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse mittels Regenrückhaltebecken (RRB) im südlichen Plangebiet vor. Hier werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt dem Graben am südlichen Rand des Plangebiets zugeführt.

Weiter legt das Konzept dar, dass aufgrund der vorgesehenen Nutzungen eine Vorbehandlung des Wassers unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik (DWA-A- 102-2) erforderlich wird. Das Plangebiet mit den Gewerbegebieten wird in die Kategorie I (D) und Kategorie II (VS) (gem. Tabelle A.1) eingeordnet (Dachflächenwasser / mäßig belastetes Niederschlagswasser von Verkehrsflächen). Konkret wird für das Plangebiet angenommen, dass 50% des GE-Gebiets aus Dachflächen bestehen werden, welche der Kategorie I zuzuordnen sind. Die restlichen 50% wurden der Kategorie II zugeordnet. Die Zuordnung kann nur in der weitergehenden Entwurfs- und Genehmigungsplanung verifiziert werden, da der Bebauungsplan keine abschließenden Aussagen darüber trifft, welche Unternehmen sich im Gebiet ansiedeln und wie die spezifische Flächennutzung auf den Baugrundstücken ausgestaltet wird. Das Konzept führt weiter aus, dass geeignete technische Möglichkeiten bestehen, diese Regenwasserbehandlung im Plangebiet vorzusehen.

Abb. 14 Wasserwirtschaftliche Vorplanung – Machbarkeitsstudie RRB



IPW, 07/2025

Auf Grundlage dieser Vorannahmen und Überprüfungen wird ermittelt, in welchem Umfang im Plangebiet Flächen für die Regenrückhaltung vorgesehen werden müssen. Die Bemessung erfolgt nach Kostra/Regenspenden für Diepholz West. Die angesetzten Flächen entsprechen der Planzeichnung (Anteile GE mit GRZ 0,8/ Grünflächen).

Das Oberflächenentwässerungskonzept ermittelt, dass sich ein erforderliches Stauvolumen von rund 805 m³ für das westliche und rund 1.550 m³ für das östliche RRB bei einer Überstauhäufigkeit von n = 0,2 (5-jährlich) ergibt. Die Aufteilung auf zwei Becken erfolgt, da

zentral durch das Plangebiet eine Gasleitung verläuft, die eine Zusammenlegung der Becken erschwert bzw. nur mit hohem Aufwand (Querung der Leitungstrasse mit den erforderlichen Regenwasserleitungen) möglich machen würde. Die Verortung der Rückhalteflächen erfolgt parallel zum südlichen Graben (Vorflut) und am Tiefpunkt des Plangebiets. Als maximaler Drosselabfluss $Q_{dr,max}$ wird rechnerisch ca. 4,82 l/s für das westliche und 7,96 l/s für das östliche RRB ermittelt. Das Konzept weist zeichnerisch Flächen aus, die geeignet sind, die erforderlichen Rückhaltevolumen vorzuhalten. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist es voraussichtlich erforderlich, beide Becken nach unten abzudichten. Die gedrosselte Einleitung erfolgt dann in das südlich anschließende Gewässer. Der Bebauungsplan setzt entsprechend des ermittelten Flächenbedarfs öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich (RRB) fest. Damit können die beschriebenen Maßnahmen umgesetzt werden. Detailanpassungen (z. B. Lage / Umfang von Flächen für die Vorbehandlung) können innerhalb der Flächen bedarfsgerecht umgesetzt werden.

Die Zuleitung zu den Rückhaltebereichen ist innerhalb der Gewerbefläche selbst vorzunehmen und ebenfalls stark abhängig von der tatsächlichen Flächennutzung und Grundstücksaufteilung. Gesonderte Festsetzungen sind hierzu nicht erforderlich.

Die wasserrechtlichen Belange werden im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz abgestimmt. Alle erforderlichen Anträge werden zu gegebener Zeit gestellt.

Starkregen

Die **Hinweiskarte Starkregengefahren**¹³ stellt im Plangebiet im Südosten potentiell überflutete Bereiche dar. Es handelt sich um den Geländetiefpunkt. Im Extremfall würde sich hier das auf der Fläche anfallende Oberflächenwasser sammeln und in Richtung Südosten ablaufen. Die Karte zeigt keine Hinweise darauf, dass es sich bei dem Plangebiet um eine natürliche Ablauf- oder Sammelfläche von Oberflächenwasser für umliegende Flächen handelt.

Abb. 15 Risikokarte Starkregen: Überflutungstiefen und Fließrichtung Extremfall



© GeoBasis-DE/LGLN (2025), CC-BY 4.0, Daten geändert / umweltkarten-niedersachsen.de (08/2025)

13 abgerufen via Umweltkartenserver Niedersachsen, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>, Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (Hrsg.), Abruf 08/2025

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Herstellung der Fläche als Baugrundstück Auffüllungen vorgenommen werden, die den heutigen Abfluss innerhalb der Fläche verändern. Zudem werden Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Das Areal wird so angelegt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Wasser zwei Regenrückhaltebecken am südlichen Plangebietsrand zugeleitet wird. Dabei werden auch Extremregenereignisse berücksichtigt.

Zwar ist in Folge der Planung von relevanten Veränderungen der Bodenverhältnisse auszugehen, die bei extremen Starkregenereignissen einen veränderten Wasserablauf erwarten lassen. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Mindestfußbodenhöhe und den vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung besteht für die Nutzungen im Plangebiet jedoch ein geeigneter Schutz. Es werden keine für Nachbarflächen relevanten Abflussschneisen überformt oder sonstige Veränderungen vorgenommen, die sich nachteilig auf umliegende Flächen auswirken.

3.14 Belange von Flüchtlingen / Asylbegehrenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Übergeordnetes Ziel der Planaufstellung ist die Schaffung von Bauflächen für Gewerbebetriebe in Form von Gewerbegebieten (GE / § 8 BauNVO). Dies steht einer umfangreichen Durchgrünung von Plangebieten regelmäßig entgegen. Für gewerbliche Bauvorhaben ist eine hohe Flächenausnutzbarkeit von hoher Bedeutung, weshalb auch im Planfall eine hohe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt wird. Größere innergebietsliche Freiflächen sind nicht vorgesehen.

Am nördlichen Rand, begleitend zur *Moorstraße*, wird eine 10 m breite Eingrünung festgesetzt. Hier soll ein dichter Gehölzsaum ausgebildet werden, der die Gewerbeflächen sowohl optisch abschirmt, als auch die Funktion der *Moorstraße* als Grünachse weiter stärkt. Weitere innergebietsliche begrünte Freiflächen dienen der Oberflächenentwässerung. Sie sind als Regenrückhaltebereiche vorgesehen. Ihrer Nutzung entsprechend dienen diese Fläche nicht als Aufenthaltsbereiche. Ein im Süden gelegenes Feldgehölz wird zum Erhalt festgesetzt.

Im Gegensatz zu Wohngebieten erkennt die Stadt bei Gewerbegebieten einen geringeren Bedarf an gebietsinternen oder -nahen Freiflächen. Freiräume für die Erholung, das Kinderspiel o. ä. sind hier weniger bedeutsam. In Verbindung mit dem Ziel einer flächensparsamen Planung wird daher von der Festsetzung zusätzlicher Grünflächen abgesehen.

4 Inhalte des Bebauungsplans Planänderung

4.1 Art / Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt Diepholz nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt (§ 8 BauNVO). Die Planung erfolgt vornehmlich für solche Betriebe, die an anderer Stelle nicht untergebracht

werden können. Beispielhaft können dies handwerkliche oder produzierende Betriebe sein, aber auch andere gewerbliche Nutzungen, die aufgrund z. B. ihres Flächenbedarfs oder Emissionsverhaltens nicht innerhalb der sonstigen gemeindlichen Baugebiete vorgesehen werden können. Um dieses Ziel umzusetzen, werden im festgesetzten Gewerbegebiet Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen, Stall- und Tierhaltungsanlagen sowie Einzelhandelsnutzungen (bis auf Werksverkauf) ausgeschlossen. Für die landwirtschaftlichen Nutzungen (Biogas/Tierhaltung) stehen im Außenbereich ausreichend und besser geeignete Flächen zur Verfügung. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen zudem nach Ratsbeschluss der Stadt (siehe Kapitel 3.12) in Diepholz nicht vorgesehen werden und sind aus diesem Grund auch im Gewerbegebiet als eigenständige Anlagen ausgeschlossen. Windenergieanlagen sind schon aufgrund der Höhenvorgaben nicht im Gebiet zu realisieren, werden zur Klarstellung dennoch ausdrücklich ausgeschlossen. Die Festsetzung beugt einer Flächenkonkurrenz vor und schließt solche Nutzungen aus, die an anderer Stelle umgesetzt werden können bzw. dort sogar besser geeignet sind.

Die Nutzung von Photovoltaikanlagen z. B. auf Gebäuden und als ergänzende Nutzung zu Gewerbebetrieben sowie anderer Nutzungen zur Energieproduktion als Nebenanlage eines Betriebs bleibt zugelassen.

Der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen erfolgt neben den vorgenannten Gründen, um die zentralen Versorgungsbereiche und die bestehenden Einzelhandelsstrukturen der Stadt nicht zu gefährden. Großflächige Einzelhandelsnutzungen wären an diesem nicht integrierten Standort aufgrund raumordnerischer Anforderungen voraussichtlich nicht zulässig, aber auch kleinere Einzelhandelsvorhaben können geeignet sein, sich negativ auf die Angebots- und Versorgungsstruktur in der Gemeinde auszuwirken. Werksverkauf bleibt zulässig, sofern sich dieser der Hauptnutzung deutlich unterordnet.

Zudem werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Als kerngebietstypische Nutzungen sollen diese im Regelfall an zentralen Orten des Stadtgebiets angesiedelt werden. Bedingt durch die Lage sowie die städtebauliche Zielsetzung der Stadt, auf den von diesem Bebauungsplan umfassten Flächen gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen, für die an anderer Stelle des Stadtgebiets keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird der Ausschluss vorgenommen. Die Stadt weist u. a. mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „Vergnügungsstätten“ Flächen für entsprechende Nutzungen aus (siehe textliche Festsetzung § 1).

Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8** festgesetzt. Es können damit bis zu 80 % der Grundstücksfläche überbaut werden.

Festgesetzt ist eine **maximal zweigeschossige Bauweise (II)**, mit einer maximalen **Oberkante (OK) von 12,0 m**. Damit können typische gewerbliche Bauvorhaben realisiert werden.

Als Maßnahme zum Schutz vor Hochwasser in Fällen extremer Hochwasserereignisse (HQ₂₀₀) wird eine **Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens von 37,5 m NHN** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 2).

Es wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 Metern zulässig. Dies ist bei gewerblichen Bauvorhaben häufig erforderlich und dient einer möglichst effizienten Flächenausnutzbarkeit (siehe textliche Festsetzung § 3).

Die Lage der Gebäude werden über **Baugrenzen** (Bauteppiche) definiert. Diese halten einen Abstand von 5 m zur östlich angrenzenden Straße *Junkernhäusern* sowie zu allen festgesetzten öffentlichen Grünflächen ein. Damit ist ein zu dichtes Heranrücken neuer Gebäude sowohl an die Straße als auch an die Grün- und Pflanzflächen ausgeschlossen. Die

Maß der
baulichen
Nutzung

Bauweise

Baugrenzen

Grünareale können sich konfliktfrei entwickeln. Auch zu den zentral durch das Gebiet verlaufenden Leitungen einschließlich des Schutzstreifens halten die Baugrenzen jeweils einen Abstand von 5 m ein. Damit ist ein hinreichender Leitungsschutz gewährleistet. Auch ein unmittelbares Heranbauen an den Schutzstreifen oder eine Beeinträchtigung dieses Bereichs durch Fundamente, Dachüberhänge usw. ist so sicher ausgeschlossen. So ist in jedem Fall eine Zugänglichkeit und Freihaltung der Leitung gewährleistet.

Der Leitungsschutzbereich (räumlich übereinstimmend mit dem festgesetzten Leitungsrecht) wird ergänzend als **nicht überbaubarer Bereich** definiert. Auch Nebenanlagen und Zäune dürfen innerhalb dieser Fläche nicht errichtet werden. Ausnahmen sind in Abstimmung mit den Leitungsbetreibern zulässig (siehe textliche Festsetzung § 4).

Straßen-
verkehrsfläche

Ein Teilabschnitt der Straße *Junkernhäusern* wird im Bebauungsplan als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Es handelt sich um den Abschnitt, über den die Erschließung des Gebiets erfolgen soll, wobei im Bebauungsplan nicht vorgegeben wird, wo genau Zufahrten angelegt werden können. Die Festsetzung beginnt auf Höhe der Ausfahrt des gegenüberliegenden Gewerbegebiets *Reessingstraße* und reicht bis zur südlichen Gebietsgrenze. Die Straße wurde bereits im Zuge der Erschließung des Nachbargebiets ausgebaut und für den Gewerbeverkehr erschlossen. Die Festsetzung erfolgt, da der Teilabschnitt bislang nicht planungsrechtlich gesichert war. So wird den rechtlichen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan (Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen / § 30 Abs. 1 BauGB) entsprochen.

Der nördlichste Teilabschnitt der Straße *Junkernhäusern* bis zur *Moorstraße* ist nicht zur Erschließung vorgesehen. Hier ist daher keine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur Klarstellung ist entlang der Gebietsgrenze ein **Bereich ohne Zu- und Abfahrten** zeichnerisch festgesetzt.

Grünflächen

Es werden mehrere **öffentliche Grünflächen** mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

Am nördlichen Rand der Grundstücksfläche wird eine Fläche mit der **Zweckbestimmung „Grünsaum“** festgesetzt, die zudem als **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt wird. Hier soll, parallel zur Moorstraße mit ihrem straßenbegleitenden Baumbestand, ein 10 m breiter Gehölzstreifen ausgebildet werden. Es sollen Großbäume und Sträucher gepflanzt werden, um einen dichten Grünstreifen zu schaffen. Damit wird die Zielvorgabe des Flächennutzungsplans umgesetzt, der hier eine Grünachse vorsieht. Die Funktion der Moorstraße als begrünte Verbindung in Richtung Moor und die offene Kulturlandschaft wird damit gestärkt. Die Wahrnehmbarkeit der gewerblichen Bauflächen wird aus Richtung der Moorstraße perspektivisch deutlich abgemindert (siehe textliche Festsetzung § 5.1).

Ein im Plangebiet bestehendes Feldgehölz wird mit der **Zweckbestimmung „Gehölzerhalt“** dauerhaft gesichert. Bei Abgang vorhandener Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Pflege- und Sicherungsmaßnahmen sind zulässig. Die Fläche ist zusätzlich mit einem zeichnerischen **Erhaltungsgebot für Gehölze** versehen (siehe textliche Festsetzung § 5.2).

Zwei Grünflächen werden mit der **Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich“ (RRB)** festgesetzt. Sie liegen östlich und westlich der Gasleitung und dienen der Herstellung von Regenrückhaltebecken. Soweit mit der technischen Zweckbestimmung vereinbar, sind diese Flächen als begrünte Bereiche zu unterhalten, wobei jedoch dem wasserwirtschaftlichen Zweck Vorrang vor einer naturnahen Gestaltung eingeräumt wird. Bauliche Anlagen zur Gebietsunterhaltung wie Pumpstationen, aber auch kleinere Trafogebäude o. ä. sind bei Bedarf zulässig (siehe textliche Festsetzung § 5.3).

Begleitend zum Graben, der entlang der südlichen Gebietsgrenze verläuft, wird eine öffentliche Grünfläche mit der **Zweckbestimmung „Räumstreifen“** in einer Breite von 5 m

festgesetzt. Damit steht ausreichend Raum zur Verfügung, um dauerhaft den Zugang zum Graben, auch mit Räumfahrzeugen, zu sichern. Der Bereich ist unbebaut in seinem heutigen Höhenniveau zu erhalten. Wege dürfen nach Bedarf errichtet werden (siehe textliche Festsetzung § 5.4).

Wasserfläche

Der **Graben** selbst wird als **Wasserfläche** zeichnerisch in den Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme des vorhandenen Gewässers.

Leitungsrecht

Zur Sicherstellung der dinglichen Rechte der quer durch das Gebiet verlaufenden Erdgasleitungen wird ein **Leitungsrecht** festgesetzt. Die Rechte werden zugunsten der Leitungsträger der unterirdischen Gasleitungen ausgesprochen, so dass jederzeit eine Zugänglichkeit zu Unterhaltungszwecken gewährleistet ist (siehe textliche Festsetzung § 6).

Die Gasleitungen selbst werden einschließlich eines Schutzstreifens nachrichtlich als **unterirdische Leitungen** in die Planzeichnung aufgenommen (siehe nachrichtliche Übernahme – Unterirdische Gasleitungen).

Immissions-schutz

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um zu ermitteln, ob bzw. welche Einwirkungen sich durch zusätzliche Gewerbenutzungen auf die umliegenden, schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen ergeben und wie erheblichen Veränderungen vorgebeugt werden kann. Basierend auf den Ergebnissen werden ggf. Festsetzungen in den Plan aufgenommen. Nach einer ersten Einschätzung ist von einer Lärm-Kontingentierung der Bauflächen auszugehen, bei der Teile des Gebiets (insb. im Nordosten auf den der umliegenden Wohnbebauung am nächsten gelegenen Flächen) evtl. sogar als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) ausgewiesen werden. Die entsprechenden Festsetzungen (zeichnerisch und textliche) werden nach Vorliegen der schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kampfmittel-verdachts-flächen

Im Plangebiet wurde nach Hinweisen der Luftbildauswertung eine Kampfmittelsondierung vorgenommen, bei der auch Kampfmittel angetroffen und beseitigt wurden. Aufgrund von Bebauung und Bewuchs war die Sondierung jedoch nicht für die gesamte Fläche möglich. Die bisher nicht überprüften Bereiche werden hinweislich in der Planzeichnung als **Flächen, bei denen Verdacht auf umweltgefährdende Stoffe besteht: Kampfmittelverdacht** ausgewiesen. Bei allen Eingriffen in den Boden innerhalb dieser Flächen sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen (siehe Hinweise – Kampfmittel).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiete

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

- Biogasanlagen, Anlagen zur Erzeugung von Windenergie und freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern oder als Teil einer Überdachung sowie Klein-Windkraftanlagen auf Dächern sind hiervon ausgenommen, die Regelung des § 14 Abs. 3 BauNVO gelten unbenommen,
- Stallanlagen und Tierhaltungsanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe; ausgenommen hiervon werden an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang (Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen („Annex-Handel“). Die Summe der

Verkaufs- und Ausstellungsflächen muss der Größe der Geschossfläche der Handwerks- oder Gewerbebetriebe untergeordnet sein (max. 10%).

Folgende Ausnahmen sind nicht zulässig:

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

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudeoberkante gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion bzw. der höchste Punkt baulicher Anlagen ohne Dach (z. B. Nebenanlagen wie Masten usw.). Als unterer Bezugspunkt gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte (§ 16 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

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

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss eine Mindesthöhe von 37,5 m NHN aufweisen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 3 Bauweise

In den Gewerbegebieten (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Der Leitungsschutzbereich der Gasleitungen, für den auch ein Leitungsrecht ausgewiesen ist, ist von jeglichen hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie von Garagen ist nicht zulässig. Dies schließt auch Grundstückseinfriedungen ein. Ausnahmen sind möglich, wenn sie mit den Leitungsbetreibern abgestimmt sind und den Zugang zu den Leitungen nicht behindern. Flächenversiegelungen und Leitungsüberfahrungen sind mit den Leitungsbetreibern abzustimmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO).

§ 5 Grünflächen

§ 5.1 Öffentliche Grünfläche: Grünsaum

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünsaum“ mit der zusätzlichen Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der Herstellung einer Strauch-Baum-Hecke. Zweireihig zueinander versetzt sind Bäume zu pflanzen (je laufende 10 m mind. 1 Baum pro Reihe). Zwischen den Bäumen sind Strauchpflanzungen im maximalen Abstand von 2 Metern vorzunehmen. Es gelten folgende Anpflanzungsvorgaben und die Artenliste:

Bäume: Heister, Höhe mindestens 150 - 200cm, oder Hochstämme, Stammumfang mindestens 10 - 12cm, 2 - 3 x verpflanzt / Sträucher: 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 - 120cm.

Zu wählen ist aus nachstehender **Artenliste**:

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

Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

§ 5.2 Öffentliche Grünfläche: Gehölzerhalt

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzerhalt“, die zudem als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind die vorhandenen, standortgerechten Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen zum Zweck der Wegesicherung sind zulässig. Bei Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine Ersatzanpflanzung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm) vorzunehmen.

§ 5.3 Öffentliche Grünfläche: Regenrückhaltebereich (RRB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich (RRB) dienen der Rückhaltung des Oberflächenwassers. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke und Gehölzanpflanzungen, soweit diese nicht der wasserwirtschaftlichen Funktion entgegenstehen sowie technische Einrichtungen zur Gebietsversorgung (z. B. Pumpwerk, Trafostation, usw.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

§ 5.4 Öffentliche Grünfläche: Räumstreifen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ dienen der Bewirtschaftung des *Junkernhäuser Grabens* (Gewässer II. Ordnung). Sie sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Eine Bebauung, die Anlage von Zäunen sowie die Auffüllung oder Abgrabung des bestehenden Geländes sind nicht zulässig. Zulässig sind Maßnahmen für die Gewässerunterhaltung, die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch und unterirdisch) sowie die Anlage von Wegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

§ 6 Leitungsrechte

Für die bezeichneten Flächen werden Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger der Erdgastransportleitungen (zum Zeitpunkt der Planaufstellung Gasunie Deutschland Transport Services GmbH sowie Stadtwerke EVB Huntetal) ausgesprochen. Das Leitungsrecht umfasst das Betreten und Befahren des Grundstücks zur Unterhaltung der Leitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

§ 7 Schallimmissionsschutz – Emissionskontingentierung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens bestimmt.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Unterirdische Gasleitungen – Durch das Plangebiet verlaufen die Erdgastransportleitungen Nr. 0004.010 Welppe - Haldem Ost (Gasunie) mit einem Schutzkorridor von 6 m sowie eine Gasmitteldruckleitung der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Der Leitungsverlauf wurde in der Örtlichkeit eingemessen und ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Bodenschätze – Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfelds „Bahrenborstel“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen (Flächennummer 9900). Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG. (Laufzeit bis zum 31.12.2024).

Militärische Schutzbereiche / Flugsicherheit – Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Bauschutzbereichs gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Flugplatzes Diepholz. Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Der Einsatz von Kränen ist daher frühzeitig mit dem Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 1 0 / 529, 51127 Köln, LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org, abzustimmen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.

Ferner befindet sich das Gebiet innerhalb des angeordneten Schutzbereichs der Verteidigungsanlage 200 Nds. Die Flächen westlich der Gasleitungen sind der Zone 2 (grün / 1.500 m Radius) zugeordnet, die Flächen östlich der Gasleitungen der Zone 3 (blau / 2.500 m Radius).

In der Zone 2 (grün / westlich der Gasleitungen) sind insbesondere folgende Bestimmungen zu berücksichtigen:

- Die Errichtung, Änderung und Beseitigung folgender Bauten und Anlagen ist genehmigungspflichtig: Gewerbebetriebe; Umspannstationen; Anlagen, die HF-Strahlung erzeugen; Schweißmaschinen; Elektrische Weidezäune; Anlagen, die nicht dem EMV-Gesetz entsprechen (§ 3 Abs. 1 SchBerG).
- Gebäude dürfen keine großflächigen Metallanteile haben, z. B. Stahlskeletthallen, Stahlbetonbauten, große Stahlbrücken und umfangreiche offene metallische Materiallager.
- Der vorübergehende beabsichtige Aufbau von Anlagen (z. B. Baukräne), die in den Schutzbereich hineinragen, ist genehmigungspflichtig.

In der Zone 3 (blau / östlich der Gasleitungen) sind Freileitungen aller Art, Windkraftanlagen sowie elektrische Bahnen genehmigungspflichtig.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist deshalb im Vorfeld an jedem Bauantrag zu beteiligen. Die Unterlagen müssen Aussagen über Art und Umfang des Gewerbes enthalten, insbesondere über die technischen Anlagen. Es muss erkennbar sein, ob von den Anlagen elektromagnetische Störungen im Frequenzbereich 0-30 MHz ausgehen werden.

Hinweise

Risikogebiet außerhalb von ÜSG – Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Bei Bauvorhaben sind ggf. geeignete Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.

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

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

Kampfmittel – Für die in der Planzeichnung zeichnerisch ausgewiesenen Bereiche besteht trotz einer im Gebiet vorgenommenen Sondierung und Räumung keine Kampfmittelfreigabe. Aufgrund des vorhandenen Bewuchses und der Bestandsbebauung konnte keine Untersuchung vorgenommen werden.

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

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

Gashochdruckleitung – Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung Nr. 0004.010 Welpen - Haldem Ost bzw. der Kabel sind in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Der zuständige Leitungsbetrieb ist über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren.

Photovoltaikanlagen – Aufgrund der Lage innerhalb des militärischen Schutzbereichs 200 Nds (Entfernung ca. 2000 m, innerhalb der Zone 3) ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn im Vorfeld mitzuteilen sowie die Planungsunterlagen mit den technischen Daten der verwendeten Komponenten (Module, Wechselrichter, Speicher, Gesamtleistung, etc.) zur Bewertung vorzulegen. Es ergehen möglicherweise Auflagen zur Störpotentialminimierung.

Artenschutz – Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1-3 BNatSchG dürfen bei der Umsetzung aller Vorhaben nicht berührt werden und sind ggf. mittels geeigneter Maßnahmen auszuschließen. Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Zulässig sind lediglich schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Kompensationsfläche – Der von der Planung ausgelöste Eingriff (berechnet nach dem „Osnabrücker Modell“, 2016) wird folgenden Kompensationsflächenpools der Stadt Diepholz zugeordnet:

- „Beeke“ im nordwestlichen Diepholzer Stadtgebiet (26.097 Wertpunkte)

- „Modellvorhaben Heede“ im nordöstlichen Diepholzer Stadtgebiet (7.191 Wertpunkte)
- „Lange Wand III“ im nordöstlichen Diepholzer Stadtgebiet (2.397 Wertpunkte)

Die Flächenpools selbst sind nicht Teil des Plangebiets und wurden unabhängig von diesem Planverfahren entwickelt und gesichert.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Diepholz im Rathaus, Fachdienst Bauen, eingesehen werden.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	67.090 m ²
Gewerbegebiete (GE)	48.840 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.640 m ²
Öffentliche Grünfläche: Regenrückhaltebereich (RRB)	7.190 m ²
Öffentliche Grünfläche: Gewässerrandstreifen	2.170 m ²
Öffentliche Grünfläche: Gehölzsaum	4.900 m ²
Öffentliche Grünfläche: Gehölzerhalt	890 m ²
Graben	1.460 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	Erweiterung des Geltungsbereichs	
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Veröffentlichung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Durchführung

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Diepholz. Von einer zügigen Umsetzung nach Satzungsbeschluss für betriebliche Erfordernisse ist auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg, den

Planverfasser

Stadt Diepholz, den

Bürgermeister
