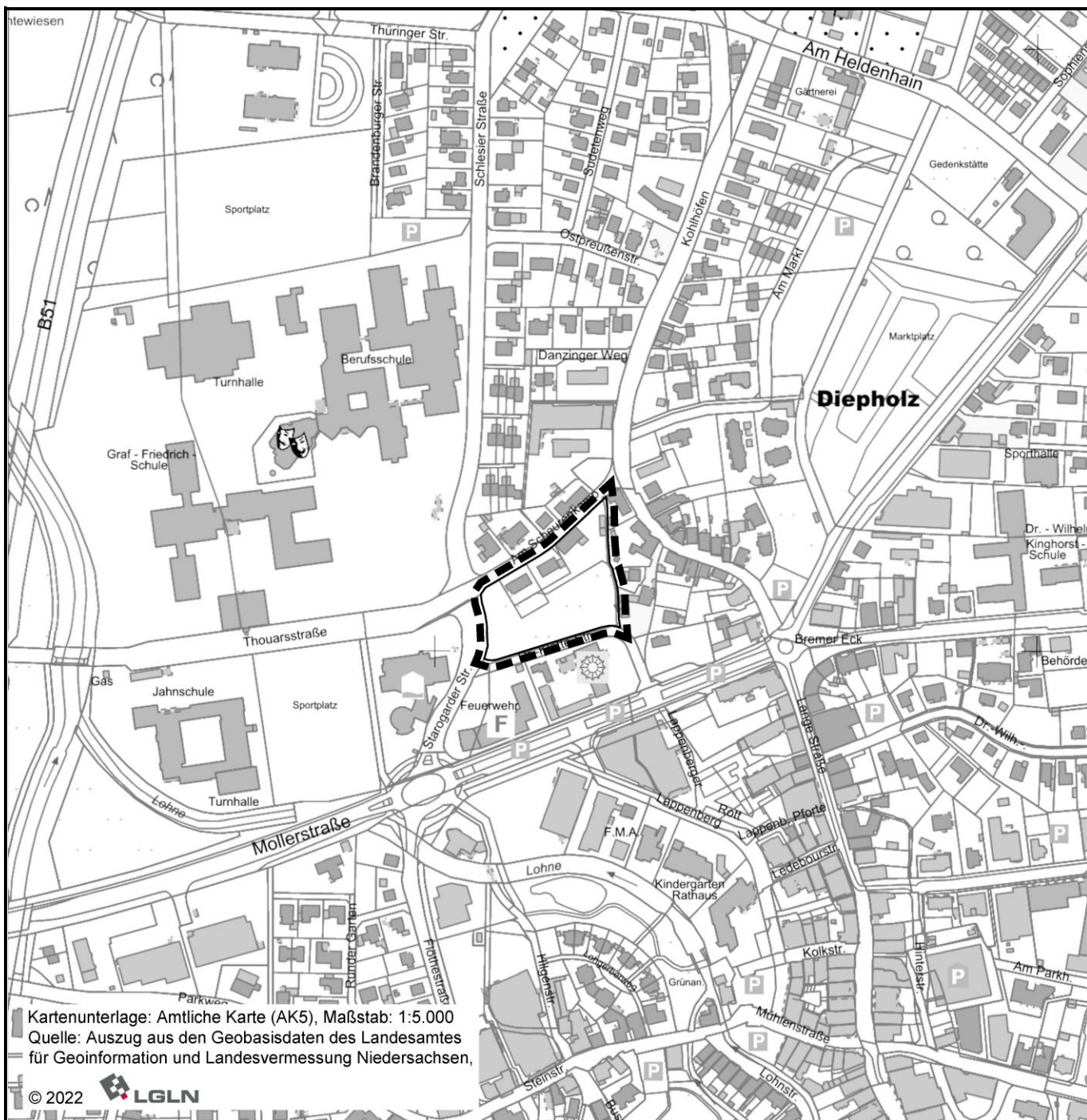




Stadt Diepholz

Bebauungsplan Nr. 106 "Am Scheurenkamp Süd"

Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org



Stadt Diepholz –
Bebauungsplan Nr. 106 „Am Scheurenkamp Süd“

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We-22050011-04 / 03.09.2026

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	4
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bestehendes Planungsrecht	6
3.4	Rahmenplan Innenstadt Diepholz.....	8
4.	Ausgangssituation.....	8
5.	Planungskonzeption	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	11
5.4	Örtliche Bauvorschriften	11
5.5	Verkehr/ Infrastruktur	13
5.6	Immissionen	14
5.7	Altlasten / Kampfmittel.....	15
5.8	Natur und Landschaft/ Grünordnung.....	15
5.9	Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	16
5.10	Hochwasserschutz.....	17
6.	Widerherstellungsverordnung	18
7.	Planverwirklichung / Bodenordnung	19
8.	Flächenbilanz.....	19
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	20
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	20
1.1	Fläche / Boden.....	20

1.2	Gewässer / Grundwasser	21
1.3	Klima / Lufthygiene.....	21
1.4	Arten- / Lebensgemeinschaften	22
1.5	Orts- / Landschaftsbild	22
1.6	Mensch / Gesundheit.....	23
1.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	23
1.8	Wechselwirkungen	23
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	23
2.1	Fläche / Boden	24
2.2	Gewässer / Grundwasser	24
2.3	Klima / Lufthygiene.....	24
2.4	Arten- / Lebensgemeinschaften	24
2.5	Orts-/ Landschaftsbild	25
2.6	Mensch / Gesundheit.....	25
2.7	Kulturgüter / sonstige Sachgüter.....	25
2.8	Wechselwirkungen	25
3.	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	26
3.1	Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen	26
3.2	Ausgleichsmaßnahmen	26
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	27
5.	Referenzliste der Quellen	28

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss hat am ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Am Scheurenkamp Süd“ als Angebotsplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das ungefähr 0,86 ha große Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums der Stadt Diepholz zwischen den Straßen „Am Scheurenkamp“ (Norden), „Starogarder Straße“ (Westen) und „Dr. Klatte-Straße“ (Süden). Östlich wird das Plangebiet durch die Gartenflächen der angrenzenden Wohnbebauung begrenzt. Südlich der „Dr. Klatte-Straße“ befinden sich das Gerätehaus der Freiwilligen-Feuerwehr Diepholz sowie die Polizeiinspektion Diepholz. Westlich der „Starogarder Straße“ liegt das Hallenbad „Delfin“. Nördlich von diesem befindet sich der Bildungscampus Diepholz, welcher verschiedene Schulformen räumlich zusammenfasst. Im weiteren Umfeld des Plangebietes liegen überwiegend Siedlungsflächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3/7, 3/11, 3/13, 3/12, 3/14, 4/31 und 118/5, der Gemarkung Diepholz in der Flur 51. Das Plangebiet ist im Übersichtsplan der Planzeichnung und auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte, zur Verfügung gestellt von Lambers und Ostendorf Ingenieure am 16.08.2022.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Die Stadt Diepholz hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch fordert gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen.

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, sowie der Notwendigkeit die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, rücken Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Siedlungszusammenhängen zunehmend in den Fokus. Ergänzend sollen die im Stadtgebiet verteilten Verwaltungsstandorte der Polizei an einem zentralen Punkt zusammengeführt werden. Die dem Plangebiet gegenüberliegende Polizeidirektion weist hierfür nicht die nötigen Ausbaureserven auf. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist daher, ergänzend zur Wohnbebauung, ein entsprechendes Verwaltungsgebäude vorgesehen. Der derzeitige Polizeistandort soll weiterhin erhalten werden. Durch die Nutzung vorhandener Potenziale können eine Zersiedlung der Landschaft verhindert und vorhandene kommunale Infrastrukturen effizienter genutzt werden.

Das Plangebiet stellt sich im Bestand überwiegend als ungenutzte Grünfläche dar. Im Norden des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebäude. Die ehemals im Nordosten des Plangebietes vorhandenen baulichen Anlagen sind bereits abgebrochen worden. Die unbebauten Flächen befinden sich im Eigentum eines Investors, welcher beabsichtigt auf diesen mehrere Wohngebäude mit gewerblichen Nutzungen sowie ein Verwaltungsgebäude zu errichten. Die Bestandsbebauung soll dabei in den Plangeltungsbereich einbezogen werden. Es ist eine verdichtete Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen geplant.

Für das Gebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 35b „An der B 214“. Dieser setzt „Mischgebiete“ mit verschiedenen Geschossigkeiten fest. Die Baugrenzen des Bebauungsplanes sind jedoch sehr eng gefasst, wodurch die Flächen nicht flexibel genutzt werden können. Ausgehend von der beabsichtigten Nutzung sowie dem bestehenden Planungsrecht ist somit insbesondere eine Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Hinblick das Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Es handelt sich bei der Planung um eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es treffen daher die Vorschriften des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu. Durch den Bebauungsplan wird ebenso keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt werden.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

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

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Ziele der Regionalplanung werden für den Landkreis Diepholz im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgelegt. Das RROP des Landkreises Diepholz ist am 19.12.2016 in Kraft getreten.

Das RROP für den Landkreis Diepholz stellt die Stadt als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten dar.

Das RROP stellt im Bereich der östlich des Plangebietes gelegene Straße „Kohlhöfen“ ein „Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg“ (Radfahren) dar. Dieses umfasst mehrere Fernradwege, wobei über die Straße „Kohlhöfen“ unter anderem der „Brückenradweg Bremen-Osnabrück“ sowie der „Hunteradweg“ verlaufen.

Für das Plangebiet selbst trifft das RROP keine flächenhafte Aussagen.

3.2 Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz aus dem Jahr 1976 ist am 01.02.2010 neugefasst worden. Das Plangebiet wird vollständig als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Die Darstellung setzt sich nach Norden und Osten fort. Östlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan mehrere Baudenkmäler dar. Die südlich und westlich gelegenen öffentlichen Einrichtungen stellt der Flächennutzungsplan als „Flächen Gemeinbedarf“ dar. Die westlich gelegene „Starogarder Straße“ ist zudem als „Straßenverkehrsflächen“ dargestellt.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 35b „An der B 214“

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35b „An der B 214“ vor. Dieser setzt für das Plangebiet drei „Mischgebiete“ fest. Eine Nummerierung der einzelnen Gebiete wurde nicht vorgenommen.

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet im Nordosten des Plangeltungsbereiches fest. Dieses grenzt unmittelbar an den Kreuzungsbereich der „Starogarder Straße“ (ehemals „Flöthestraße“) und der Straße „Am Scheurenkamp“. Für das Gebiet gilt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei einer zwingenden Zweigeschossigkeit. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Die Dachneigung ist auf 35° - 50° begrenzt. Innerhalb des Mischgebietes liegt ein Baufenster, welches sich in dem östlich angrenzenden Mischgebiet fortsetzt.

Das zweite Mischgebiet stellt den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches dar und befindet sich im Osten des Plangebietes. Für das Gebiet gilt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 bei maximal zwei Vollgeschossen. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Die Dachneigung ist auf 35° - 50° begrenzt. Das Mischgebiet befindet sich zwischen der Straße „Am Scheurenkamp“ und der „Dr.-Klatte-Straße“. Entlang der Straße „Am Scheurenkamp“ sieht der Bebauungsplan ein durchgängiges Baufenster vor. Die Erschließung der weiteren Baufenster erfolgt über ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“, welches von der „Dr.-Klatte-Straße“ ausgeht.

Das dritte Mischgebiet befindet sich im Südwesten des Plangeltungsbereiches und grenzt an im Westen an die „Starogarder Straße“ (ehemals „Flöthestraße“) und im Süden an die „Dr.-Klatte-Straße“ an. Für das Gebiet gilt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 bei zwei bis drei Vollgeschossen. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Die Dachneigung ist auf 35° - 50° begrenzt. Das Baufenster wird über ein an der östlichen Grenze des Mischgebietes verlaufendes „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ erschlossen. Nördlich von diesem befindet sich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz für Kleinkinder als Gemeinschaftsanlage“. Westlich des Baufensters setzt der Bebauungsplan hofförmig angeordnete „Gemeinschaftsgaragen“ fest. Diese sind sowohl zum Baufenster als auch zur „Starogarder Straße“ durch „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ abgegrenzt.

An der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ist in den Bebauungsplan nachrichtlich der Verlauf eines Gewässers dritter Ordnung übernommen worden.

Bebauungsplan Nr. 49 „Vergnügungsstätten“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 „Vergnügungsstätten“. Dieser gliedert einen Großteil des Stadtgebietes in zwei Zonen, wobei der Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes innerhalb der Zone 1 liegt.

Als Vergnügungsstätten gelten folgende Betriebe im Sinne der §§ 33a und 33i Gewerbeordnung (GewO) in der jeweils gültigen Fassung:

1. Spielhallen und ähnliche Unternehmen gem. § 33i GewO
2. Geschäftsräume, in denen gem. § 33a GewO gewerbsmäßig die Schaustellung von Personen veranstaltet wird, z.B. Betriebe mit Sexdarbietungen, insbesondere Peepshow- und Stripteaseelokale, Sexkinos

In der Zone 1 sind die unter Ziffer 1 und 2 aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig.

3.4 Rahmenplan Innenstadt Diepholz

Die Stadt Diepholz hat im Jahr 2019 den städtebaulichen Rahmenplan „Diepholz-Innenstadt“ für das nach § 136 BauGB förmlich abgegrenzte Sanierungsgebiet aufgestellt. Dieser baut auf den Ergebnissen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) von 2017 sowie der Innenstadtstudie Stadt Diepholz (2015) auf.

Die VU hat wesentliche Handlungsbedarfe in der Bewahrung und Inwertsetzung der baukulturellen Substanz, Verbesserung der Wegebeziehungen und Aufenthaltsqualität sowie der Aktivierung von Flächenpotenzialen formuliert. Der städtebauliche Rahmenplan konkretisiert die Aussagen auf städtebaulicher, freiraumplanerischer und verkehrsordnender Ebene.

Der Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb des Sanierungsgebietes. Der Bereich der südlich des Plangebietes gelegenen Freiwilligen Feuerwehr sowie der Polizeiinspektion wird jedoch von diesem umfasst. Auf Ebene des Rahmenplanes wird folgende Maßnahme (Nr. 21) formuliert: Modernisierung und Entwicklung der Polizei und Feuerwehr.

Die Polizei und Feuerwehr sind nebeneinander an der „Mollerstraße“ in Verbindung zwischen dem nordwestlich gelegenen Bildungscampus und Innenstadt angesiedelt. Das „Haus der Feuerwehr“ wurde 1978 eröffnet und 2003 grundlegend saniert. Das Gebäude der Polizeiinspektion ist sanierungsbedürftig, das Gebäude ist nach Aussage des Rahmenplanes zu ersetzen.

Bisher orientieren sich die Gebäude in unterschiedliche Richtungen und funktionieren isoliert. Mittel- bis langfristig ist hier eine Entwicklungsperspektive für den Standort zu entwickeln, die die umliegenden Entwicklungen und Flächen einbezieht. Aufgrund der integrierten Lage mit der guten Erschließung zwischen Innenstadt und nördlichen Wohngebieten mit Entwicklungsmöglichkeiten sowie dem Bildungscampus, können die Flächen zukünftig wichtige Scharnierfunktionen übernehmen.

4. Ausgangssituation

Im innerstädtischen Bereich soll eine teilweise bebaute Grünfläche in ein „Mischgebiet“ umgewandelt werden. Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums. In der Umgebung befinden sich mehrere Schulen, die Polizeiinspektion sowie das Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr, außerdem Wohnhäuser mit Hausgärten. Das Gelände wird von drei Seiten von Straßenverkehrsflächen umschlossen: im Norden liegt die Straße „Am Scheurenkamp“ und im Süden die „Dr.-Klatte-Straße“. Im Westen wird das Gebiet durch die „Starogarder Straße“ begrenzt. An dieser befindet sich das städtische Hallenbad. Die Grünfläche innerhalb des Plangebietes ist mit Ausnahme der randlich stockenden Gehölze frei von Bewuchs. Innerhalb des Plangebietes sind zwei Grundstücke mit jeweils einem Wohngebäude vorhanden. Die Gebäude werden derzeit bewohnt.

5. Planungskonzeption

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die im Stadtgebiet liegende Grünfläche einer sinnvollen Nachverdichtung zuzuführen. Es ist eine verdichtete Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen geplant. An der „Starogarder Straße“ / „Dr. Klatte-Straße“ soll ein Verwaltungsgebäude für die örtliche Polizei entstehen. In Richtung Osten soll von hier ausgehend eine städtebaulich sinnvolle Abstufung der Gebäudehöhen erfolgen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Mischgebiete (MI) werden unverändert beibehalten. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine Differenzierung in die Teilgebiete MI1 bis MI3.

Innerhalb der Mischgebiete werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebieten, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Größere Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem können Gartenbaubetriebe von dem guten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Schule, usw.) in diesem Wohngebiet nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem zu Wohnzwecken genutzten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb z.B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Damit der Standort der städtebaulichen Zielstellung entsprechend als ruhiges Wohnquartier gesichert werden kann, werden Gartenbaubetriebe daher ausgeschlossen.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- und Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ebenfalls ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine Ausnahmesituation liegt hier nicht vor.

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

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Sex-Shops (ohne Videokabinen), Bordellen und bordellartigen Betrieben hat häufig eine Verdrängung bzw. eine Verhinderung der erwünschten gewerblichen Nutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen des Gebietes kommen.

So können z. B. von Spielhallen angesichts erheblicher Umsätze und reglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben höhere Mieten gezahlt werden. Besonders durch Wohnungsprostitution, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden. Zudem befinden sich Vergnügungsstätten häufig im Verbund mit anderen Nutzungen, die in ihrem Zusammenwirken ebenfalls unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können.

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

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

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

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den „Mischgebieten“ mit 0,6 festgesetzt. Die Ausnutzung der Orientierungswerte für Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hat eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung und Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung zum Ziel. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Abhängigkeit von der Geschossigkeit begrenzt, um eine vollständige Ausnutzung der geplanten Geschossigkeit zu ermöglichen.

Für die räumlich wahrnehmbare Struktur ist die Gebäudehöhe entscheidend. Um die Gebäude im Plangebiet in ihrer Kubatur verbindlich zu beschränken und Überschreitungen auszuschließen, wird die Höhe der Gebäude zusätzlich durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe definiert. Die

Gebäudehöhe wird von der „Starogarder Straße“ / „Dr. Klatte-Straße“ in Richtung Nordosten / Osten abgestuft, um einen hinreichenden Übergang zu der sich anschließenden Nachbarbebauung herzustellen.

An der „Starogarder Straße“ / „Dr. Klatte-Straße“ wird die Errichtung eines visuell herausstehenden Gebäudes ermöglicht, um die Zusammenführung der kommunalen Polizeistandorte zu ermöglichen und diese in ihrer Außenwahrnehmung zu stärken. Da sich sowohl die Bestandsbebauung als auch die hinzutretende Bebauung zu den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen orientiert, kann der Übergang zwischen dem Bildungscampus und der Innenstadt durch die bauliche Gestaltung des Straßenbildes zusätzlich betont und aufgewertet werden.

Die maximale Gebäudehöhe wird über Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt. Damit sollen starke Höhenschwankungen vermieden werden. Die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens orientiert sich am Geländeniveau und an den umgebenden Straßen / Gebäuden.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandene Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch freistehende Einzelhäuser gekennzeichnet. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung einer verdichteten Bebauung wird für das Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese erlaubt, abweichend von den Regelungen der offenen Bauweise, Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m. Damit wird den Anforderungen an eine zeitgemäße und flächensparende Bebauung Rechnung getragen und eine flexible Grundstücksausnutzung ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan sind die Baufenster großzügig ausgelegt, um bei der Bebauung einen gewissen Spielraum bezüglich der Gebäudepositionierung und Ausgestaltung zu ermöglichen. Die Baugrenze hält einen einheitlichen Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze ein.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 3 NBauO als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch örtliche Bauvorschriften, die insbesondere einem qualitätssichernden Gestaltungsanspruch dienen, ergänzt. Dabei folgt die Stadt Diepholz dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung, um gestalterische Fragen weitgehend der Objektplanung zu überlassen.

Damit die Vorgärten das Stadtbild von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ beeinflussen und ein durchgrüntes Baugebiet entsteht, sind diese gärtnerisch anzulegen. Damit im Plangebiet tatsächlich auch ein höherer Anteil bewachsener /

bepflanzter Bodenoberfläche gewährleistet ist, sind flächige Schotter-, Splitt oder Kiesflächen, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig. Mit dem Ausschluss von Schotter-Splitt- und Kiesgärten wird zudem der Aufheizung des Plangebietes entgegengewirkt.

Mit dem vorgegebenen Farbspektrum für Dacheindeckungen soll den Bauherren ein möglichst großer Gestaltungsspielraum gegeben werden. Im Umkehrschluss sollen ortsuntypische Farben wie u.a. Blau oder Grün ausgeschlossen werden. Um Fernwirkungen, die von Reflexionen der Dacheindeckungen bei glasierten oder edelengobierten Ziegeln ausgehen können, zu vermeiden, werden glänzende Oberflächen ausgeschlossen. Um die regenerative Energienutzung zu fördern, sind in die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie zulässig.

Zur Sicherung eines hochwertigen und harmonischen Orts- und Straßenbildes werden für die Gestaltung der Außenwände Vorgaben zur Materialwahl getroffen. Die festgesetzten Hauptmaterialien Holz, Ziegel und Putz orientieren sich an den in der Region sowie im Umfeld des Plangebietes typischerweise verwendeten Fassadenmaterialien und tragen zu einer gestalterischen Einbindung der Neubebauung in das bestehende Siedlungsgefüge bei. Gleichzeitig wird durch die Beschränkung auf wenige Hauptmaterialien eine gestalterische Einheitlichkeit gewährleistet und das Entstehen unruhiger oder ortsuntypischer Fassadenbilder vermieden.

Um eine zeitgemäße Architektur und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen, sind untergeordnete Glasanbauten, insbesondere Wintergärten, von der Festsetzung ausgenommen. Darüber hinaus können je Fassadenseite bis zu 25 % der Wandfläche aus anderen Materialien hergestellt werden. Hierdurch wird den Anforderungen an moderne Bauweisen und architektonische Gestaltungsfreiräume Rechnung getragen, ohne die grundlegenden gestalterischen Zielsetzungen der Festsetzung zu beeinträchtigen. Fassadenbegrünungen bleiben unabhängig von der Materialwahl zulässig und werden als Beitrag zur ökologischen Aufwertung, Verbesserung des Kleinklimas sowie zur gestalterischen Einbindung der Gebäude ausdrücklich unterstützt.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes sicherzustellen, sind Doppelhäuser im Hinblick auf die Ausführung der Dächer und die Gestaltung der Fassaden einheitlich zu gestalten. Zwei Doppelhaushälften können zwar eigentumsrechtlich getrennt sein, sie bilden jedoch einen gemeinsamen Baukörper und damit eine gestalterische Einheit. Vor diesem Hintergrund ist eine einheitliche Gestaltung der jeweiligen Doppelhäuser anzustreben. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung eines geordneten und ansprechenden Ortsbildes sowie der Vermeidung einer übermäßigen visuellen Beeinträchtigung des öffentlichen Raums. Durch die Beschränkung von Werbeanlagen auf die Hauptgebäude wird sichergestellt, dass sich diese der Architektur des jeweiligen Gebäudes unterordnen und nicht als eigenständige, ortsbildprägende Elemente in Erscheinung treten.

Die Begrenzung der zulässigen Höhe auf die Dachkante sowie der maximalen Größe der einzelnen Werbeanlagen und deren Gesamtfläche je Gebäudeseite dient dazu, eine angemessene Wahrnehmbarkeit der Werbung zu ermöglichen, ohne das Erscheinungsbild der Gebäude oder des

Straßenraums nachteilig zu beeinflussen. Gleichzeitig wird den ansässigen Nutzungen ausreichend Raum zur Eigenwerbung eingeräumt.

Der Ausschluss von Werbeanlagen in reflektierenden oder fluoreszierenden Farben sowie von Blink-, Wechsel- und Laufschriftwerbung dient dem Schutz des Ortsbildes und der Vermeidung störender visueller Effekte. Darüber hinaus sollen potenzielle Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie Ablenkungen von Verkehrsteilnehmern vermieden werden. Insgesamt wird durch die Festsetzungen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den berechtigten Interessen an einer werblichen Darstellung und den städtebaulichen Gestaltungszielen des Plangebietes gewährleistet.

Mit der Festsetzung von Dimension und Material der Einfriedungen soll ein Mindestmaß an Einheitlichkeit im Wohngebiet sichergestellt werden. Dabei wurde das Bedürfnis nach Abgrenzung berücksichtigt, aber durch eine maximale Maßangabe begrenzt. Zur weiteren Aufwertung des Ortsbildes sind Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstellplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Mit den Festsetzungen zur Art und Weise der Gestaltung sollen zum einen Müll- und Wertstofftonnen den Blicken entzogen und zum anderen die einheitliche Gestaltung der Freiräume gewährleistet werden. Zusätzlich sollen Bepflanzungen und Begrünungen zur Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen.

5.5 Verkehr/ Infrastruktur

Der südliche Teil des Plangebiets wird ausschließlich über das MI1 bzw. die „Dr.-Klatte-Straße“ erschlossen. Die weitere verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich des Plangebiets gelegene Straße „Am Scheurenkamp“. Zur Vermeidung einer Erschließung über die „Starogarder Straße“ sowie zum Schutz der sensiblen Kurvenbereiche der Straßen „Am Scheurenkamp“ und „Dr.-Klatte-Straße“ wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt; dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Gemäß dem im Rahmen des Planverfahrens erstellten Oberflächenentwässerungskonzeptes¹ weist die vorhandene Kanalisationsanlage ein Trennsystem auf, weshalb auch für die Entwässerung des Plangebietes dieses Entwässerungsverfahren zur Anwendung kommt.

Im Rahmen des Planverfahrens ist die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden geprüft worden. Im Ergebnis² sind die anstehenden Sande mit k_f Bemessung – Werten von $1,1 \times 10^{-5}$ bis $1,6 \times 10^{-5}$ m/s versickerungsfähig. Für eine wirksame Versickerung sollte die Mächtigkeit des Sickerraumes (Flurabstand) bezogen auf den höchsten Grundwasserstand grundsätzlich mindestens 1,0 m betragen. Nach den gutachterlich ermittelten Wasserständen ist diese Voraussetzung nicht ganzjährig gewährleistet.

¹ Ingenieurbüro Frilling+Röls i.A.v. WS ImmoInvest GmbH, Oberflächenentwässerungskonzept, Bauvorhaben Quartier am Scheurenkamp in Diepholz, Vechta, 14.02.2024

² Ingenieurgeologie Dr. Joachim Lübke i.A.v. WS ImmoInvest GmbH, Geotechnischer Bericht, BV Quartier am Scheurenkamp, 49356 Diepholz, Vechta, 19.12.2023

Im Rahmen des erstellten Oberflächenentwässerungskonzeptes ist das Plangebiet in drei Abschnitte unterteilt worden. Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht ungedrosselt in die umliegende vorhandene Kanalisation der Stadt Diepholz eingeleitet werden. Um eine Überlastung zu vermeiden sind in den jeweiligen Teilgebieten Stauraumkanäle mit entsprechender Drosselung geplant. Aus dem geplanten Gebiet dürfen insgesamt 20,64 l/s in die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden. Zur Abflussdrosselung ist dementsprechend pro Teilgebiet ein Drosselschacht vorgesehen. Die technischen Anforderungen können dem Bericht zum Oberflächenentwässerungskonzept entnommen werden.

5.6 Immissionen

Der Bebauungsplan setzt „Mischgebiete“ fest. Dadurch werden im Sinne der Baunutzungsverordnung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ planungsrechtlich ermöglicht. Beeinträchtigungen umliegender Nutzungen werden insofern nicht angenommen.

Immissionsvorbelastungen verkehrsbedingter Art bestehen durch die Kfz-Emissionen der „Starogarder Straße“. Hinzukommen die schalltechnischen Immissionen der südlich angrenzenden Feuerwehr. Die benannten Schallquellen sind im Rahmen des Planverfahrens untersucht worden.

Verkehrslärm³

„Die Berechnung hat ergeben, dass es im westlichen Teil des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag kommt. In der Nacht ist das gesamte Plangebiet von einer Überschreitung betroffen.

Zum Schutz der Wohnnutzung ist die Beachtung der Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 erforderlich. Es sind für die Nacht die Lärmpegelbereiche III bis V anzuwenden. Für Aufenthaltsräume, die nur am Tag zum Wohnen oder für Büros genutzt werden, dürfen die Lärmpegelbereiche um zwei Stufen reduziert werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht ist die Festsetzung zu treffen, dass schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind.

Zudem wird empfohlen, Außenwohnbereiche in den Überschreitungsbereichen am Tag in den Schallschatten des Gebäudes bei einer Eigenabschirmung zu errichten oder zu erweitern.“

Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung sind die Lärmpegelbereiche III bis V festgesetzt worden.

³ RP Schalltechnik i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Bebauungsplan Nr. 106 „Am Scheurenkamp Süd“ Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärberechnung, Osnabrück, 24.08.2026

Feuerwehr⁴

„Die Berechnungen ergaben mit den getroffenen Annahmen in der Tagzeit und in der Nachtzeit auf Teilflächen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.“

Die vorstehend beschriebene Überschreitung betrifft einen Teilbereich im Südwesten des Plangeltungsbereiches. Dieser wird durch die Orientierungswertlinie vom übrigen Plangebiet abgegrenzt. Für den betroffenen Bereich werden Festsetzungen bezüglich der Anordnung und Orientierung der Schlafräume getroffen.

5.7 Altlasten / Kampfmittel

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

5.8 Natur und Landschaft/ Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich in Teilbereichen um zwei wohnbaulich genutzte Grundstücke mit zugehörigen Gartenflächen. Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich als Grünfläche dar und wird von Wildwuchs dominiert. Vereinzelt stocken Bäume außerhalb des Plangeltungsbereiches. Im Osten befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches eine Eberesche, Rotbuche, zwei Feldahorn und eine Eiche. Auf der Plangebietsgrenze wachsen einzelne Bäume verschiedener Arten. Westlich stocken die Bäume in einer Strauch-Baumhecke. Gehäuft kommt Feldahorn vor. Mehrere Sumpfeichen stocken an der südlichen Seite des Plangebietes und verfügen teilweise über Höhlen und Höhlenpotenziale.

Die Höhlen(-potenziale) sind im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP) (Stufe I)⁵ ebenso wie das Plangebiet selbst näher untersucht worden. Im Ergebnis wird festgestellt, dass dem Plangebiet mit einem großen Anteil einer Ruderalflur eine mittlere Bedeutung als Nahrungsfläche für Vogelarten aufweist. Sie weist als Grünfläche Besonderheiten auf und stellt auch für andere Tierarten, beispielsweise Insekten, einen Lebens- und Nahrungsraum dar. Es wurden keine besonders geschützten Vogelarten festgestellt.

Der Gutachter empfiehlt als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme den Erhalt der höhlenreichen Eberesche. Darüber hinaus werden die beiden Sumpfeichen aufgrund beginnender Höhlen- und Faulungsstrukturen als erhaltenswert eingestuft, da sie ein potenzielles Habitat für höhlenbewohnende Tierarten darstellen.

Von einer verbindlichen Erhaltungsfestsetzung der zur Erhaltung empfohlenen Gehölze wird abgesehen, da diese teilweise den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entgegenstehen würde. Dies würde die angestrebte bauliche Entwicklung einschränken und zu Zielkonflikten innerhalb der Planung führen. Daher wird die Erhaltung der Gehölze im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans soweit wie möglich angestrebt, ohne deren Erhalt planungsrechtlich verbindlich festzusetzen. Darüber hinaus

⁴ RP Schalltechnik i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Bebauungsplan Nr. 106 „Am Scheurenkamp Süd“, Osnabrück, 24.08.2026

⁵ BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 106 „Am Scheurenkamp Süd“, Stadt Diepholz, Belm, 01.09.2026

wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Sofern die empfohlenen Bäume aus baulichen Gründen nicht erhalten werden können, ist dies der Stadt Diepholz rechtzeitig anzuzeigen. Die Stadt wird in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung geeignete Ausgleichsmaßnahmen festlegen.

Es werden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen benannt:

- Bei der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (also insbesondere in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar) ist eine Tötung von Vögeln (auch von ggf. zur Brutzeit anwesenden Jungvögeln) unwahrscheinlich.
- Zu entnehmende Gehölze sollten von einem Fledermausgutachter auf Besatz untersucht werden. Die Baufeldeinrichtung von Fledermäusen sollte ab November erfolgen.
- Vermeidung von Vogelschlag an Fensterscheiben durch entsprechende Maßnahmen.
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Erhalt von erhaltenswerten Gehölzen. Bei der Baufeldräumung ist ein Mindestabstand zu diesen Gehölzen einzuhalten.

Bei Umsetzung der Planung kann unter Beachtung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen die Auslösung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

Entlang der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze verlief ursprünglich ein namenloses Gewässer dritter Ordnung. Dieses ist über die Jahre durch die illegale Ablagerung von Grünabfällen anthropogen überprägt worden, sodass es heute vor Ort nicht mehr zu erkennen ist. Es wird daher die Durchführung eines Gewässeraufhebungsverfahrens angestrebt.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope werden durch die Planung weder direkt noch indirekt in Anspruch genommen.

5.9 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (NDSchG). Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor.

Östlich des Plangebietes befinden sich im Bereich der Straße „Kohlhöfen“ mehrere Baudenkmäler. Die Gebäude Kohlhöfen Nr. 7 und Nr. 10 sind im Denkmalverzeichnis entsprechend gelistet.

Bei dem Gebäude „Kohlhöfen Nr. 7“ handelt es sich um ein Wohnhaus. Das Gebäude hat eine geschichtliche Bedeutung. Es handelt sich um ein eingeschossiges massives Wohnhaus auf L-förmigem Grundriss mit straßenseitigem Zwerchhaus unter Satteldach. Verputzte Straßenfassade mit farblich hell abgesetzten Fassaden, bossierten Eckquadern und Geschossgesims.

An der Erhaltung des Wohnhauses besteht aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung wegen des Zeugnis- und Schauwertes für die Bau- und Kunstgeschichte ein öffentliches Interesse.

Bei dem Gebäude „Kohlhöfen Nr. 10“ handelt es sich um ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Das Gebäude hat eine geschichtliche und städtebauliche Bedeutung. Es handelt sich um ein eingeschossiges zweiflügeliges Wohn-/Wirtschaftsgebäude in Ziegelfachwerk unter hohem Satteldach, datiert auf 1789. Es ist in der Baukörperanordnung dem Straßenverlauf angepasst. Zur Straße befindet sich eine ehemalige Toreinfahrt.

An der Erhaltung des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes besteht aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung wegen des Zeugnis- und Schauwertes für die Bau- und Kunstgeschichte als großzügiges Hallenhaus des späten 18. Jahrhunderts sowie aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung von prägendem Einfluss auf das Stadtbild ein öffentliches Interesse.

Darüber hinaus sind auch die Gebäude Kohlhöfen Nr. 42 und 43 im Denkmalverzeichnis als „Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG“ gelistet. Bei beiden Gebäuden handelt es sich um Wohnhäuser. Die Gebäude haben eine geschichtliche Bedeutung. Es handelt sich um zwei eingeschossige Wohnbauten in Ziegelmauerwerk mit dezenter Farbgestaltung durch Ziersteine und Gesimse mit straßenseitiger Erschließung.

An der Erhaltung der Wohnhäuser besteht aufgrund ihrer geschichtlichen Bedeutung wegen des Zeugnis- und Schauwertes für die Bau- und Kunstgeschichte als trauf- und giebelständige Wohnhäuser mit wohl ehemaligen Toreinfahrten und dezenter Farbgestaltung in Backstein ein öffentliches Interesse. Durch die vorliegende Planung werden Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu den Baudenkmalern nicht beeinträchtigt, da sich die genannten Denkmäler zur Straße „Kohlhöfen“ orientieren.

Im Rahmen des Planverfahrens „[...] wurde eine Prospektion mit einem 4 m breitem Suchstreifen durchgeführt. Dabei konnte weder archäologisch relevante Befunde noch Fundmaterial dokumentiert werden. Nach Abschluss der Prospektion wurde der Suchgraben rückverfüllt.“⁶ Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

5.10 Hochwasserschutz

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

Nach der Starkregengefahrenhinweiskarte für Niedersachsen (GeoPortal, Stand: 06/2026) stellt sich das Plangebiet als großflächige potenzielle Sammelflächen für Niederschlagswasser dar. Die anfallenden Niederschläge sammeln sich dabei insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes. Sie fließen der Fläche

⁶ H. Waltke-Poppen M.Sc.: Abschlussbericht der Prospektion zum Bebauungsplan Nr. 106 „Zum Scheurenkamp Süd“ der Stadt Diepholz, Vechta 27.01.2023 (S. 2)

aus südlicher Richtung zu und in nordöstlicher Richtung ab. Dabei werden innerhalb des Plangebietes keine hervorzuhebenden Fließgeschwindigkeiten erreicht.

Die potenziellen Wasserhöhen nehmen von Westen nach Osten zu. Während im westlichen Teil des Plangebiets überwiegend Wasserhöhen zwischen 10 cm und unter 30 cm auftreten, werden im östlichen Bereich größtenteils Wasserhöhen zwischen 30 cm und unter 50 cm erreicht. Lokal sind Wasserstände beziehungsweise Wassertiefen von 50 cm bis unter 100 cm zu erwarten.

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

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind von der vorliegenden Planung nicht berührt.

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

Einrichtungen der kritischen Infrastruktur sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

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

6. Wiederherstellungsverordnung

Am 18.08.2024 ist die Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24.06.2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/8691 (im Folgenden WVO) in Kraft getreten. Die Verordnung bezweckt insbesondere die langfristige und nachhaltige Erholung biodiverser und widerstandsfähiger Ökosysteme in den Land- und Meeresflächen der Mitgliedstaaten durch die Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme.

Die Entscheidung über die zu ergreifenden Wiederherstellungsmaßnahmen und die Flächen, auf die sie sich beziehen, steht allerdings im Ermessen der Mitgliedstaaten und bedarf der Konkretisierung durch die nationale Wiederherstellungsplanung. Damit räumt die Verordnung den Mitgliedsstaaten erhebliche Spielräume ein. Gleichwohl haben Verordnungen gem. Art. 288 AEUV allgemeine Geltung. Sie sind in allen ihren Teilen verbindlich und gelten unmittelbar in jedem Mitgliedsstaat. Die Verpflichtungen der Verordnung gelten daher auch für die Stadt Diepholz und finden – entsprechend der Systematik des § 1a Abs. 3 BauGB – im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung, soweit sie in der Verordnung selbst hinreichend konkretisiert sind.

Hiernach sind vor allem die Art. 8 Abs.1 WVO sowie Art. 4 Abs. 11 und 12 WVO zu berücksichtigen. Gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 WVO stellen die Mitgliedstaaten bis zum 31.12.2030 sicher, dass in

städtischen Ökosystemgebieten kein Nettoverlust an der nationalen Gesamtfläche städtischer Grünflächen und städtischer Baumüberschirmung gegenüber 2024 zu verzeichnen ist. Die städtische Grünfläche ist gemäß Art. 3 Nr. 20 WVO die Gesamtfläche von Bäumen, Büschen, Sträuchern, dauerhafter krautiger Vegetation, Flechten und Moosen sowie Teichen und Wasserläufen in Städten oder in kleineren Städten und Vororten, berechnet auf der Grundlage von Daten, die der Copernicus-Landüberwachungsdienst der Union bereitstellt, und — sofern für den betreffenden Mitgliedstaat verfügbar — anderer geeigneter zusätzlicher Daten. Die städtische Baumüberschirmung ist gemäß Art. 3 Nr. 21 WVO die Gesamtfläche der Baumbedeckung in Städten sowie in kleineren Städten und Vororten und wird auf die gleiche Art berechnet wie die städtische Grünfläche.

Mit der vorliegenden Planung wird ein bestehender Bebauungsplan planungsrechtlich überlagert. Zwar wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6 erhöht, sodass innerhalb des Plangebietes zusätzliche Versiegelungen ermöglicht werden. Der Bebauungsplan wird jedoch als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der zusätzlich zulässigen Eingriffe ist daher nicht erforderlich.

Die Planung dient der Nachverdichtung und einer effizienten Nutzung bereits erschlossener Siedlungsflächen. Eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen wird hierdurch vermieden. Dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird somit weiterhin Rechnung getragen. Die Ziele der Wiederherstellungsverordnung werden durch die Planung nicht in Frage gestellt, da keine bislang naturnahen oder ökologisch hochwertigen Flächen neu in Anspruch genommen werden und die bauliche Entwicklung auf einen bereits beplanten und überwiegend anthropogen überprägten Bereich beschränkt bleibt.

7. Planverwirklichung / Bodenordnung

Eine Planverwirklichung ist gegeben. Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum, sodass bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht notwendig sind.

8. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,86 ha.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Fläche / Boden

Die Stadt Diepholz liegt nach geologischer Übersichtskarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) im Entstehungsbereich der geologischen Zeitabschnitte der Holozän/Ton mit Böden aus Schluff und Sand und Flussablagerungen mit Auelehm -und Sand. Die Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) zeigt für das Plangebiet den Bodentyp „Mittlerer Gley-Podsol“ in der Bodengroßlandschaft „Talsandniederungen und Urstromtäler“ an.

Die durchgeführte Bodenuntersuchung⁷ hat folgende Bodenschichten ergeben: Die obere Schicht besteht aus teils aufgefülltem Mutterboden, dann folgt ebenfalls teils aufgefüllter Sand mit einer Zwischenlage Torf und torfigem Schluff, gefolgt von Geschiebemergel in der untersten Schicht > 7,00 m unter Gelände.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 35b „An der B 214“ setzt für den Geltungsbereich flächendeckend „Mischgebiete“ mit einer Geschossflächenzahl zwischen 0,8 und 1,0 fest. Mittig setzt der Ursprungsbebauungsplan eine „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz für Kleinkinder als Gemeinschaftsanlage“ fest. Westlich zwischen der „Starogarder Straße“ und der „Dr.-Klatte-Straße“ setzt der Bebauungsplan „Flächen für Stellplätze oder Garagen“ fest.

Der Plangeltungsbereich stellt sich im Bestand als überwiegend als unbebaute Grünfläche dar. Die Flurstücke Nr. 3/13 und 3/7 sind bereits bebaut und werden wohnbaulich genutzt. Entlang der Grenzen des Plangeltungsbereiches stocken verschiedene Gehölze.

⁷ Ingenieurgeologie Dr. Joachim Lübke i.A.v. WS ImmoInvest GmbH, Geotechnischer Bericht, BV Quartier am Scheurenkamp, 49356 Diepholz, Vechta, 19.12.2023

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewässer dritter Ordnung, welches im Ursprungsbebauungsplan bereits als „Wasserlauf III. Ordnung“ nachrichtlich übernommen worden ist. Das Gewässer ist über die Jahre durch die illegale Entsorgung von Grünabfällen anthropogen überformt worden. Vor Ort ist das Gewässer aus diesem Grund nicht mehr zu erkennen. Es soll daher ein Gewässeraufhebungsverfahren durchgeführt werden.

Ungefähr 150 m südwestlich des Plangeltungsbereiches verläuft das Gewässer „Lohne“ (Kennzahl: 49618). Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risiko- oder Überschwemmungsgebietes.

Laut der im Rahmen des Bodengutachtens⁸ durchgeführten Sondierarbeiten im November 2023 bewegt sich die Lage der Grundwasseroberfläche im Plangebiet zwischen > 36,33 m ü. NHN und 36,90 m ü. NHN, bei einer Sondierungshöhe von 0,25 m bis 0,93 m unter GOK.

Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit im Plangebiet versickert.

Es gibt keine FFH-Gebiete oder Wasserschutzgebiete in unmittelbarer Nähe des Plangeltungsbereiches.

1.3 Klima / Lufthygiene

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 10°C (1991-2020) und im selben Zeitraum einen mittleren Jahresniederschlag von 695 mm an. Für die klimatische Wasserbilanz wird ein Wert von 72 mm angegeben. Dieser stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar.

Durch die Versiegelung der bebauten Randbereiche und des benachbarten Siedlungsbereiches liegen in gewissem Umfang klimatische Vorbelastungen vor. Eine erhöhte Frischluftproduktion kann von den großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen der Gehölzstruktur am südlichen Rand des Plangebietes erwartet werden. Es handelt sich nicht um ein Kaltluftentstehungs- bzw. Kaltluftammelgebiet.

Übergänge zur freien Landschaft bestehen nicht.

Die PM10-Immissionen an der Straße „Am Scheurenkamp“ und der „Dr.-Klatte-Straße“ liegen bei < 29 µg/m³. In demselben Abschnitt ist eine NO₂ Gesamtmission von < 33 µg/m³ festzustellen. Für die „Starogarder Straße“ liegen keine Informationen zur Luftschadstoffbelastung vor. Hilfsweise können die Informationen zur Luftbelastung der „Flöthe Straße“ und der „Schlesier Straße“ herangezogen werden. Die Angaben stimmen mit denen zur Straße „Am Scheurenkamp“ und „Dr.-Klatte-Straße“ überein. Demnach ist von einer geringen Luftschadstoffbelastung für das Gebiet auszugehen.

⁸ Ingenieurgeologie Dr. Lübke: Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan Nr. 106 „Zum Scheurenkamp Süd“ der Stadt Diepholz, Vechta 19.12.2023 (S. 6ff.)

1.4 Arten- / Lebensgemeinschaften

Der Planbereich liegt in der naturräumlichen Region „Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederung“ und gehört zu der „atlantisch biogeographischen“ Region.

Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder Natura 2000 Gebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Grünfläche dar. Im Bereich der Straße „Am Scheurenkamp“ sind Flurstücke Nr. 3/13 und 3/7 unbebaut und werden wohnbaulich genutzt. Flächige Versiegelungen sind demnach nicht vorhanden.

Im Randbereich des Plangeltungsbereiches stocken sowohl innerhalb als auch außerhalb einige Gehölze. Zur „Starogarder Straße“ wird das Plangebiet durch eine Strauchbaumhecke begrenzt. Der unbebaute Teil des Plangeltungsbereiches ist aktuell mit Wildwuchs bewachsen. Mehrere Sumpfeichen stocken an der südlichen Seite des Plangebietes und verfügen teilweise über Höhlen und Höhlenpotenziale. Die Höhlen(-potenziale) sind im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I)⁹ ebenso wie das Plangebiet selbst näher untersucht worden. Im Ergebnis wird festgestellt, dass dem Plangebiet mit einem großen Anteil einer Ruderalflur eine mittlere Bedeutung als Nahrungsfläche für Vogelarten aufweist. Sie weist als Grünfläche Besonderheiten auf und stellt auch für andere Tierarten, beispielsweise Insekten, einen Lebens- und Nahrungsraum dar. Nahestehende Bäume können darüber hinaus als Lebens- und Ruhestätte dienen. Es wurden keine besonders geschützten Vogelarten festgestellt. Die Baumarten Sumpfeiche und Eberesche werden gutachterlich als erhaltenswert ausgewiesen.

Für den Plangeltungsbereich liegt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz aus dem Jahr 2008 vor. Laut diesem ist der Anteil an Waldflächen sowie Strukturelementen der Kulturlandschaft erhöht. Feuchtgebietstypische Lebensräume finden sich an dem Still- und Fließgewässer sowie Moorrändern.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums der Stadt Diepholz. Mit Ausnahme der beiden vorhandenen Wohngebäude sind innerhalb des Plangebietes keine baulichen Anlagen vorhanden. Durch die zur „Starogarder Straße“ stockende Strauchbaumhecke befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches und trägt zur Einfassung des Verkehrsraumes bei. Im Bereich der „Dr.-Klatte-Straße“ wird das durch die Polizeiinspektion und Freiwillige Feuerwehr geprägte Orts- und Landschaftsbild positiv durch die vorhandenen Einzelbäume beeinflusst.

Das Orts- und Landschaftsbild ist im näheren Umfeld vor allem durch die vorhandene Wohnbebauung und die umliegenden Infrastruktureinrichtungen des Bildungscampus, der freiwilligen Feuerwehr, der

⁹ BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 106 „Am Scheurenkamp Süd“, Stadt Diepholz, Belm, 02.09.2026

Polizeiinspektion sowie die umliegenden Verkehrsflächen geprägt. Insgesamt kann das Orts- und Landschaftsbild somit als städtisch beschrieben werden.

1.6 Mensch / Gesundheit

Das Plangebiet wird durch die von den umliegenden Verkehrsflächen ausgehenden Immissionen beeinträchtigt. Zudem können Immissionen von der südlich des Plangebietes gelegenen Feuerwehr ausgehen. Zur Beurteilung der schalltechnischen Immissionen sind im Rahmen des Planverfahrens zwei schalltechnische Untersuchungen zur Beurteilung des Verkehrslärms sowie der Feuerwehr erstellt worden (s. Kapitel I. 5.6).

Östlich des Plangeltungsbereiches befindet sich hinter der angrenzenden Wohnbebauung gelegen die Straße „Kohlhöfen“. Diese ist unter anderem Teil der regionalen Fernradwege „Brückenradweg Bremen-Osnabrück“ und dem „Hunteradweg“. Der Fernradweg ebenso wie das westlich gelegene Hallenbad zur Naherholung genutzt werden.

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht. Im Rahmen des Planverfahrens „[...] wurde eine Prospektion mit einem 4 m breitem Suchstreifen durchgeführt. Dabei konnte weder archäologisch relevante Befunde noch Fundmaterial dokumentiert werden. Nach Abschluss der Prospektion wurde der Suchgraben rückverfüllt.“¹⁰

1.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

¹⁰ H. Waltke-Poppen M.Sc.: Abschlussbericht der Prospektion zum Bebauungsplan Nr. 106 „Zum Scheurenkamp Süd“ der Stadt Diepholz, Vechta 27.01.2023 (S. 2)

2.1 Fläche / Boden

Durch die Planung wird eine über den Bestand hinausgehende Versiegelung bisher unbebauter Flächen planungsrechtlich ermöglicht. Die Baugrenzen im Ursprungsbebauungsplan sind eher eng gefasst und orientieren sich Norden insbesondere an dem baulichen Bestand. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Baugrenzen deutlich großzügiger festgesetzt und eine flexiblere Bebauung ermöglicht.

Mit einer Flächeninanspruchnahme erfolgt in der Regel eine Verlagerung des Oberbodens und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u.a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) können in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktion teilweise verhindert werden. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens.

Eine Beschränkung erhält die Bodeninanspruchnahme durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl.

2.2 Gewässer / Grundwasser

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

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen können allenfalls in sehr kleinem Umfang modifizierte Klimabeeinflussungen entstehen. Der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes hat dabei einen positiven Einfluss auf das urbane Mikroklima.

2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften

Mit der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen kann das Artengefüge durch zusätzliche Bebauung beeinflusst werden. Angesichts der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches werden jedoch keine relevanten Auswirkungen auf das Artengefüge erwartet.

Ausgehend von den Ergebnissen der Artenschutzprüfung wird der Erhalt von insgesamt drei Bäumen der Baumarten Sumpfeiche und Eberesche empfohlen (s. Kapitel I. 5.8).

2.5 Orts-/ Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen insofern zu erwarten, dass gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan eine höhere Anzahl an Vollgeschossen ermöglicht wird. Die baulichen Anlagen treten dadurch visuell stärker in Erscheinung. Die Gebäudehöhe wird von der „Starogarder Straße“ / „Dr. Klatte-Straße“ in Richtung Nordosten / Osten abgestuft, um einen hinreichenden Übergang zu der sich anschließenden Nachbarbebauung herzustellen.

Im Vergleich zum Ist-Zustand sind durch die bauliche Erweiterung des Siedlungsbereiches grundsätzliche Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Entlang der Straße „Am Scheurenkamp“ wird die parallel zur Verkehrsfläche ausgerichtete Gebäudeflucht des Bestandes aufgegriffen und entlang der „Starogarder Straße“ fortgesetzt. Hierdurch wird der Kreuzungsbereich „Starogarder Straße / Am Scheurenkamp“ städtebaulich gefasst. Eine möglichst hohe bauliche Flexibilität wird im Südosten des Plangebietes ermöglicht, da dieser Bereich von der umliegende Bebauung zu den nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen visuell abgeschirmt wird.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit der im Umfeld vorhandenen Nutzungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Allerdings resultieren aus den benachbarten Verkehrsflächen und der benachbarten Feuerwehr Schallbelastungen. Zur Beurteilung der schalltechnischen Immissionen sind im Rahmen des Planverfahrens zwei schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrslärms sowie der Feuerwehr erstellt worden (s. Kapitel I. 5.6).

2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Da keine Kultur- und ökologisch bedeutende Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt.

2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

3. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

3.1 Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen

Durch die beabsichtigte Innenentwicklung wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden. Zur Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Vorgaben (§ 44 BNatSchG) sind Beschränkungen bei der Baufeldfreimachung und der Gehölzentnahme zu berücksichtigen.

Mit der Empfehlung zur Erhaltung des randlichen Baumbestandes wird ein Beitrag zur Sicherung der biologischen Vielfalt innerhalb des Stadtgebietes geleistet. Gehölze, die aus planerischen Gründen beseitigt werden müssen, sind vorher von einem Fledermausgutachter auf Besatz zu prüfen.

Die Artenschutzprüfung (Stufe I)¹¹ benennt folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

- Bei der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (also insbesondere in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar) ist eine Tötung von Vögeln (auch von ggf. zur Brutzeit anwesenden Jungvögeln) unwahrscheinlich.
- Zu entnehmende Gehölze sollten von einem Fledermausgutachter auf Besatz untersucht werden. Die Baufeldeinrichtung von Fledermäusen sollte ab November erfolgen.
- Vermeidung von Vogelschlag an Fensterscheiben durch entsprechende Maßnahmen.
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Erhalt von erhaltenswerten Gehölzen. Bei der Baufeldräumung ist ein Mindestabstand zu diesen Gehölzen einzuhalten.

3.2 Ausgleichmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da zudem die rechtlich zulässige Versiegelung unverändert beibehalten wird und ansonsten keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

¹¹ BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 106 „Am Scheurenkamp Süd“, Stadt Diepholz, Belm, 02.09.2026

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Im Rahmen der Planung wurden mögliche Alternativstandorte für die vorgesehene bauliche Entwicklung geprüft. Das Plangebiet steht für die angestrebte Nutzung zur Verfügung und weist bereits die erforderlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Vorhabens auf.

Insbesondere das geplante Verwaltungsgebäude kann in der vorgesehenen Dimension städtebaulich sinnvoll nur an dem gewählten Standort realisiert werden. Eine Verlagerung innerhalb des Plangebietes oder an einen anderen Standort würde zu einer deutlichen Abweichung von der bestehenden Siedlungs- und Bebauungsstruktur führen. Durch die gewählte Anordnung trägt das Gebäude zur räumlichen Fassung der angrenzenden Verkehrsfläche bei und stärkt die städtebauliche Ordnung des Straßenraums. Gleichzeitig wird eine angemessene Einbindung des Baukörpers in das Ortsbild gewährleistet.

Vor diesem Hintergrund haben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten ergeben, die gegenüber der gewählten Lösung unter städtebaulichen Gesichtspunkten als vorzugswürdig einzustufen wären.

5. Referenzliste der Quellen

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Diepholz (2016)
- Landschaftsplan der Stadt Diepholz (1992)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz (2008)
- Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz
- GeoWeb Landkreis Diepholz: <https://geoweb.diepholz.de/>
- GeoViewerNI: <https://www.geobasis.niedersachsen.de/>
- NIBIS: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>
- Denkmalatlas Niedersachsen:
https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/recherche/%28%28MD_NLD_MUNICIPALITY%3Aq%20uakenbr%C3%BCck%29%29%2F1/-/-/
- Umweltkarte Niedersachsen: https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/?lang=de&topic=Hydrologie&bgLayer=TopographieGrau&E=547081.29&N=5802062.28&zoom=6&catalogNodes=&layers=Gewaeessernetz&layers_visibility=false
- NUMIS:
https://numis.niedersachsen.de/kartendienste;jsessionid=5B73D63F4E6DF302DCF391E7FD9328DA?lang=de&topic=naturlandschaft&bgLayer=maps_omniscale_net_osm_webmercator_1&E=1013007.37&N=6912886.50&zoom=8
- Ingenieurbüro Frilling+Röls i.A.v. WS ImmoInvest GmbH, Oberflächenentwässerungskonzept, Bauvorhaben Quartier am Scheurenkamp in Diepholz, Vechta, 14.02.2024
- Ingenieurgeologie Dr. Joachim Lübke i.A.v. WS ImmoInvest GmbH, Geotechnischer Bericht, BV Quartier am Scheurenkamp, 49356 Diepholz, Vechta, 19.12.2023
- RP Schalltechnik i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Bebauungsplan Nr. 106 „Am Scheurenkamp Süd“ Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärberechnung, Osnabrück, 24.08.2026
- RP Schalltechnik i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Bebauungsplan Nr. 106 „Am Scheurenkamp Süd“, Osnabrück, 24.08.2026
- BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 106 „Am Scheurenkamp Süd“, Stadt Diepholz, Belm, 01.09.2026
- H. Waltke-Poppen M.Sc.: Abschlussbericht der Prospektion zum Bebauungsplan Nr. 106 „Zum Scheurenkamp Süd“ der Stadt Diepholz, Vechta 27.01.2023
-

Aufgestellt:

Osnabrück, 03.09.2026

Bg/We-22050011-04

Planungsbüro Hahm GmbH