

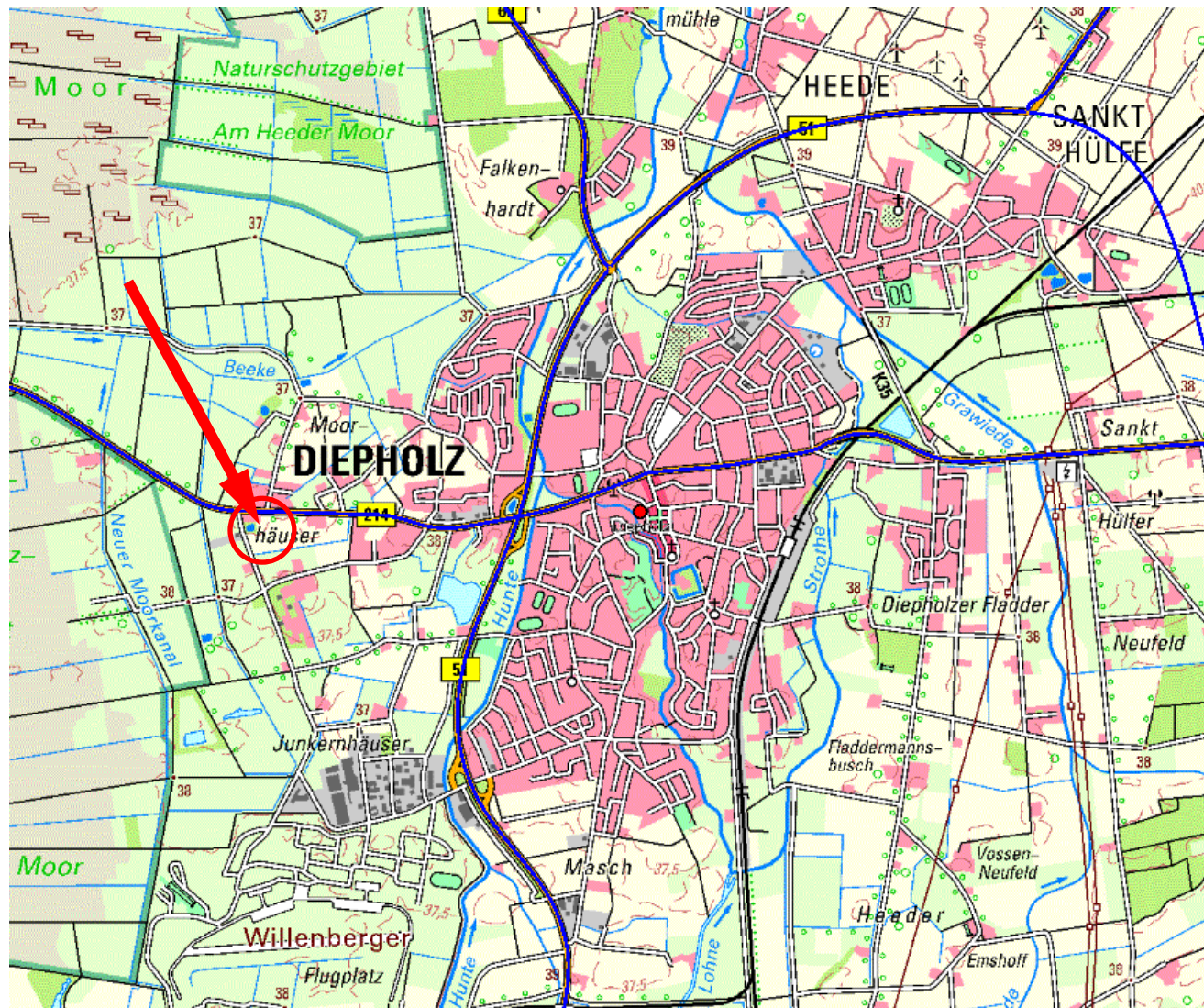
70. Änderung FNP + Bebauungsplan Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“

Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



	Aufstellungsbeschluss	02/2014
	Frühzeitige Beteiligung (Öffentlichkeit / Träger öff. Belange)	06-07/2016
Bisher	Öffentliche Auslegung der Planung	10-11/2016
Aktuell	Beratung der Eingaben im Rahmen der Auslegung	
Ziel	Feststellungsbeschluss / Satzungsbeschluss	

Lage des Plangebiets innerhalb der Stadt



Verfahren

Planentwürfe

Eingaben

Baurecht

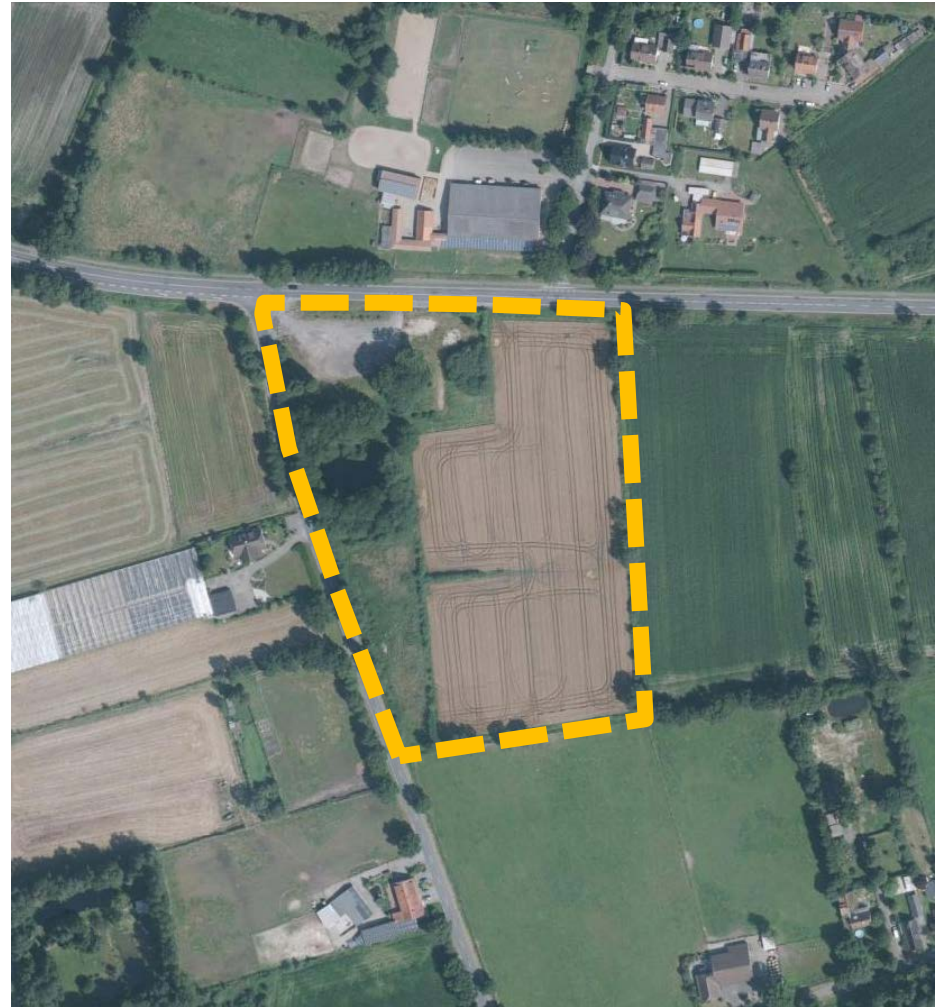
Lage

Inhalt

Abgrenzung des Plangebiets / Luftbild

ca. 35.400 m²

Inhalt Lage Baurecht Eingaben Planentwürfe Verfahren



FNP-Änderung – Stand der Beteiligung (Entwurf)

Plangrundlage: ALKIS LGLN
Gemarkung Diepholz, Flur 4
Stand 2016



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO



Geschützter Landschaftsbestandteil

siehe nachrichtliche Übernahme

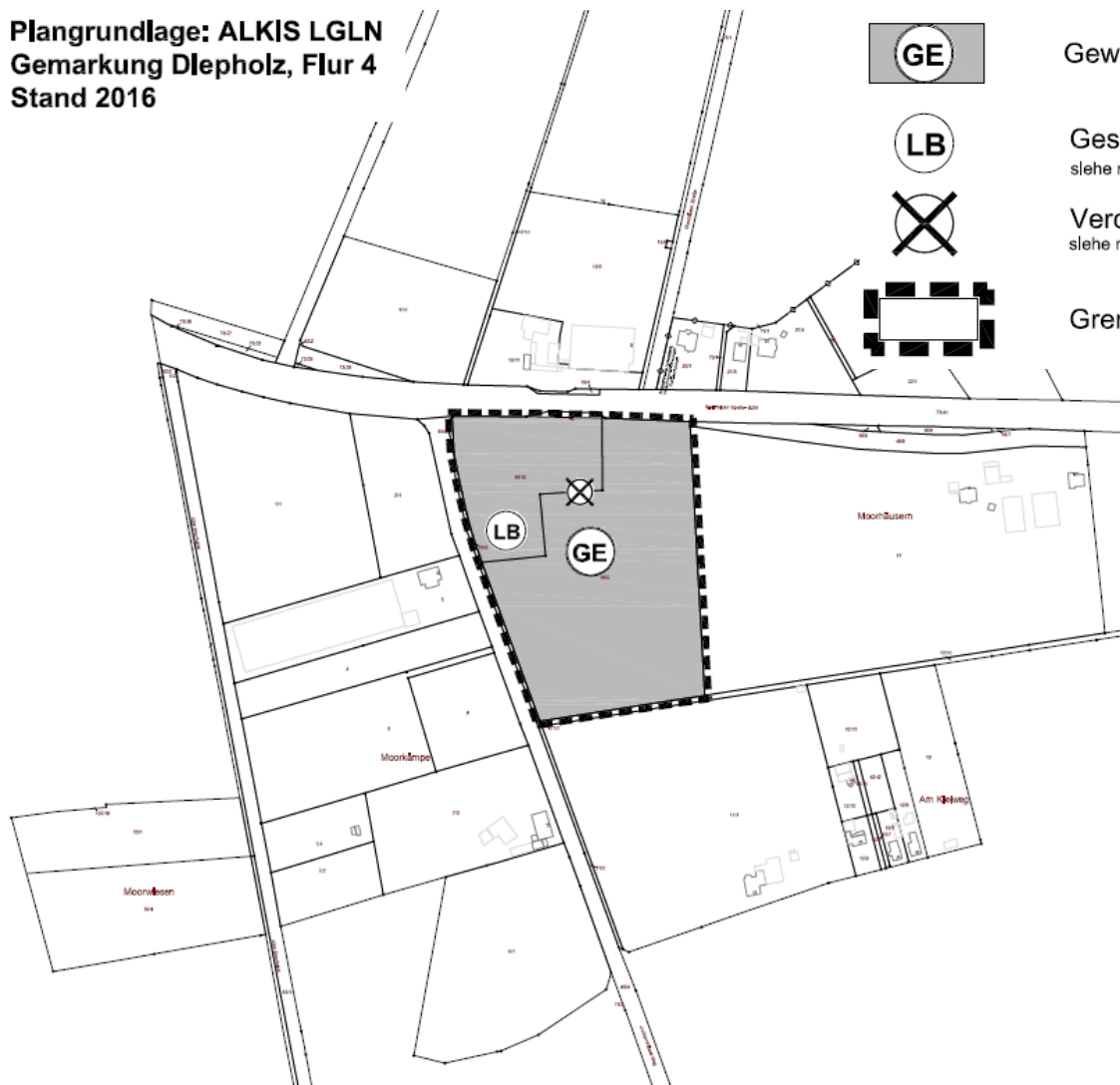


Verdacht auf das Vorkommen von belasteten Böden

siehe nachrichtliche Übernahmen – nicht flächengenau begrenzt



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Verfahren

Planentwürfe

Eingaben

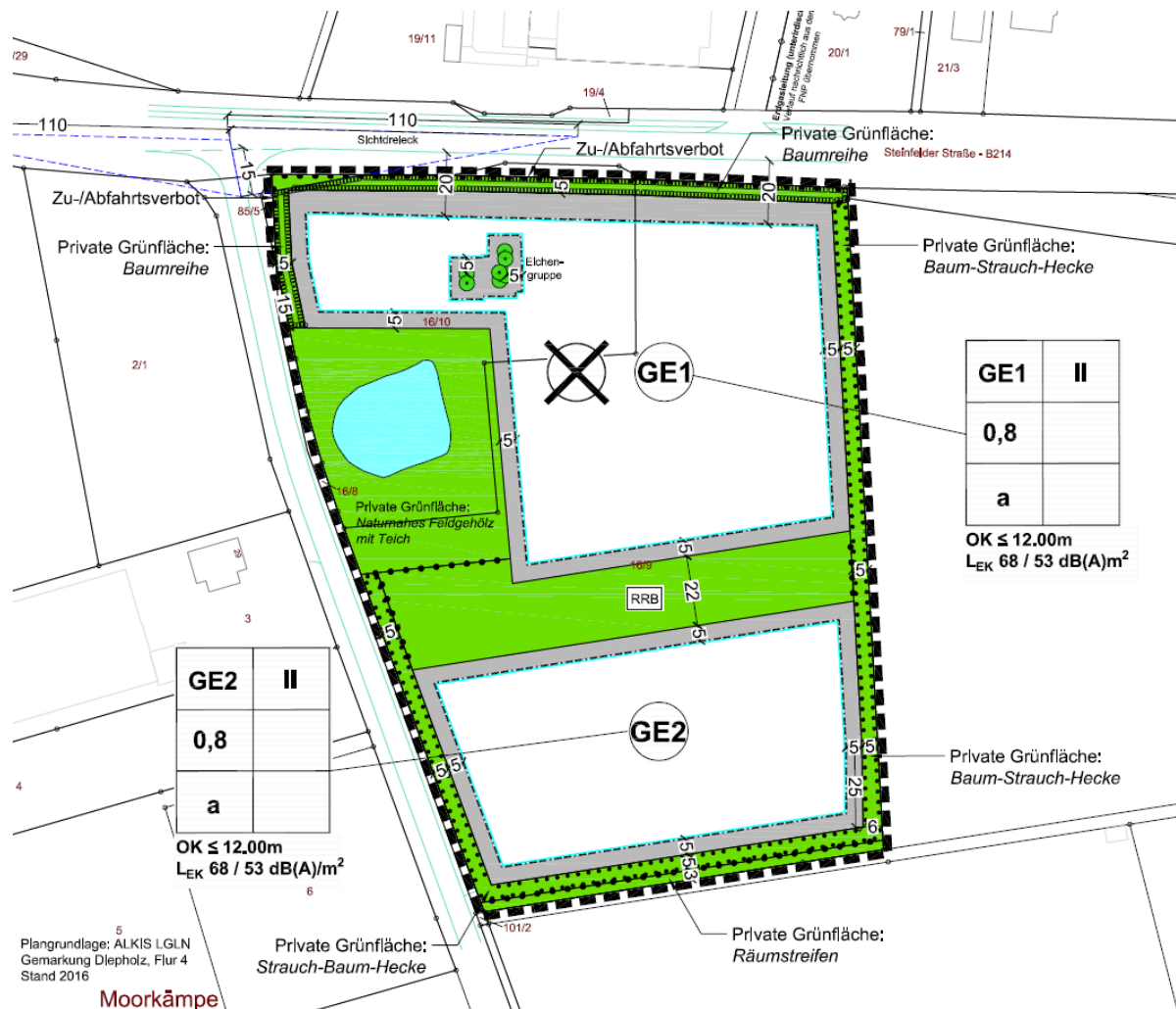
Baurecht

Lage

Inhalt

Bebauungsplan – Stand der Beteiligung (Entwurf)

Inhalt Lage Baurecht Eingaben Planentwürfe Verfahren



Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
keine landliche Festsetzung § 1

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
II Maximale Zahl der Vollgeschosse
OK Maximale Höhe Gebäude-Oberkante
keine landliche Festsetzung § 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
keine landliche Festsetzung § 3

Baugrenze
keine landliche Festsetzung § 4
Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche
keine landliche Festsetzung § 4

Verkehrsf lächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Unterirdische Leitung
außerhalb des Geltungsbereichs – siehe nachrichtliche Übernahme

Grünflächen

Private Grünfläche
keine landl. Dienstbestimmung in der Planzeichnung

RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebereich

Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Wasserflächen
keine überbaubare Fläche
keine landliche Festsetzung § 7

Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
keine landliche Festsetzung § 5

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
keine landliche Festsetzung § 5

Erhaltung von Altbäumen
Baumart in Planzeichnung dargestellt
keine landliche Festsetzung § 5

Sonstige Planzeichen

Emissionskontingente (Tag/Nacht) in max. dB(A)/m²
keine landliche Festsetzung § 8

Sichtdreieck
keine landliche Festsetzung § 5

Verdacht auf das Vorkommen von belasteten Böden
keine nachrichtliche Übernahme – nicht flächengenaue begrenzt

Nutzungsgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

GE1	II
0,8	
a	
OK ≤ 12.00m L _{EK} 68 / 53 dB(A)/m²	

GE2	II
0,8	
a	
OK ≤ 12.00m L _{EK} 68 / 53 dB(A)/m²	

Anregungen der Bürger

§ 3 (2) BauGB

2 Stellungnahmen

Verfahren

Planentwürfe

Eingaben

Baurecht

Lage

Inhalt

■ Kritik am Verfahren

- Einladung / Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung; Informationspolitik der Stadt

■ Veränderung des Wohnumfelds

- Minderung der Wohnqualität; Wertminderungen
- Trading Down; Vandalismus; Einzäunung des gewerblichen Nutzungen
- (Hobby-)Pferdehaltung in der Nachbarschaft

■ Verkehr

- Zunehmende Verkehrsbelastung des Junkernhäuser Wegs
- Linksabbiegespur

→ **Textbausteine zur Pferdehaltung und zur Linksabbiegespur in die Begründung aufgenommen**

Anregungen der Bürger

§ 3 (2) BauGB

2 Stellungnahmen

■ Immissionsschutz

- Zweifel an den vorgesehenen Schutzmaßnahmen / Emissionskontingentierung; Zunahme des Verkehrslärms; störende (Nach-) Nutzungen befürchtet (Discothek); mangelnde Überprüfbarkeit

■ Natur und Landschaft

- Kritik am Eingriff in Natur und Landschaft; Erhebungsmethodik Amphibien; Ausgleichsrechnung und -flächen; spezieller Artenschutz

■ Sonstige

- Wirtschaftlichkeit der geplanten Nutzungen; mangelnde Gestaltungsqualität der jetzigen Flächennutzung; Gärtnerei nicht aufgegeben

- **wesentliche Kritik N+L bereits umgesetzt**
- **Korrektur bezüglich des Gärtnereibetriebs**

Verfahren

Planentwürfe

Eingaben

Baurecht

Lage

Inhalt

Anregungen der Behörden (Okt./Nov. 2016)

§ 4 (2) BauGB

Träger öffentlicher Belange:

18 - keine Antwort

19 - keine Bedenken

8 - Anregungen

Hinweise

- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**
 - Hinweis auf mögliche Leitungen innerhalb des Gebiets
- **Stadtwerke, Vodafone, Telekom**
 - allg. Hinweise der Leitungsbetreiber; Erkundigungspflicht
- **Bundeswehr**
 - Hinweis Bauhöhenbeschränkung / Schutzbereich Flugplatz
- **Unterhaltungsverband Hunte**
 - Freihaltung ausreichender Gewässerrandstreifen

→ **Kenntnisnahme, Ergänzung eines Hinweises zur
Schutzvorschriften/Erkundigungspflicht bzgl. Leitungen**

Anregungen der Behörden (Okt./Nov. 2016)

§ 4 (2) BauGB

Träger öffentlicher Belange:

18 - keine Antwort

19 - keine Bedenken

8 - Anregungen

Anregungen

- **Nds. Landesbehörde für Straßenbau**
 - Erneute Forderung nach Einrichtung einer Linksabbiegespur

- **Keine unmittelbare Umsetzung einer Linksabbiegespur**
- **Erarbeitung einer Fachexpertise nach Ansiedlung erster gewerblicher Betriebe**
- **dann qualifizierte Entscheidung über möglichen Bau – eigenständiges Verfahren, falls erforderlich**



Anregungen der Behörden (Okt./Nov. 2016)

§ 4 (2) BauGB

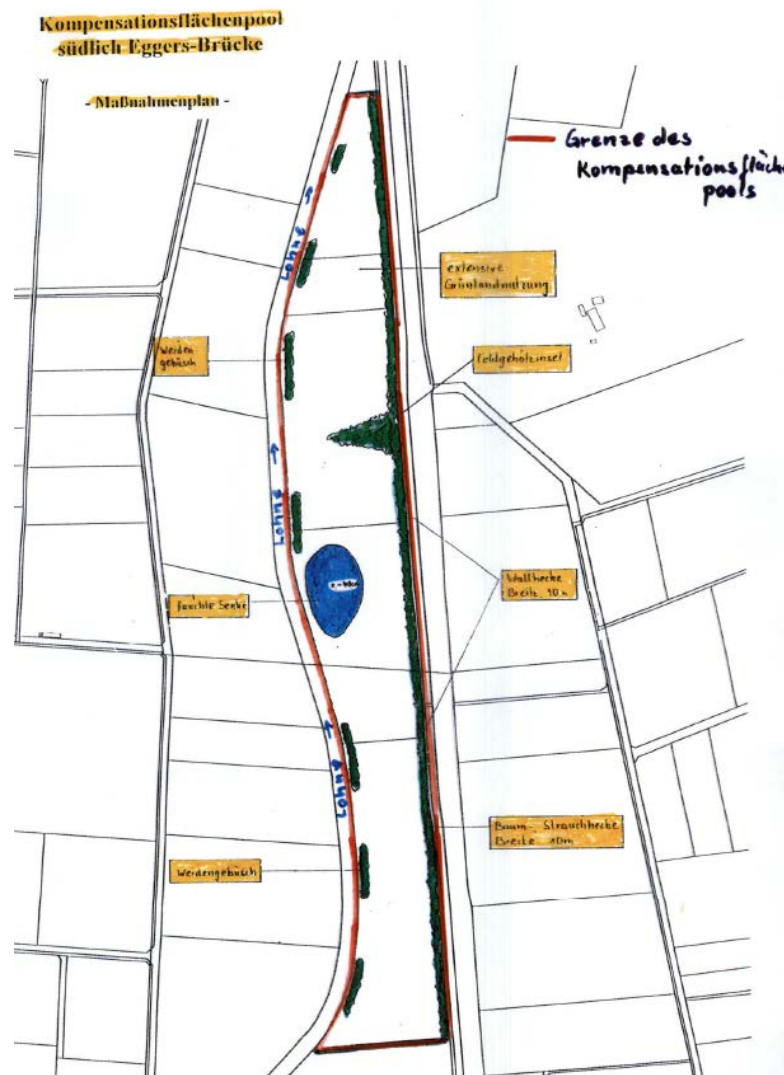
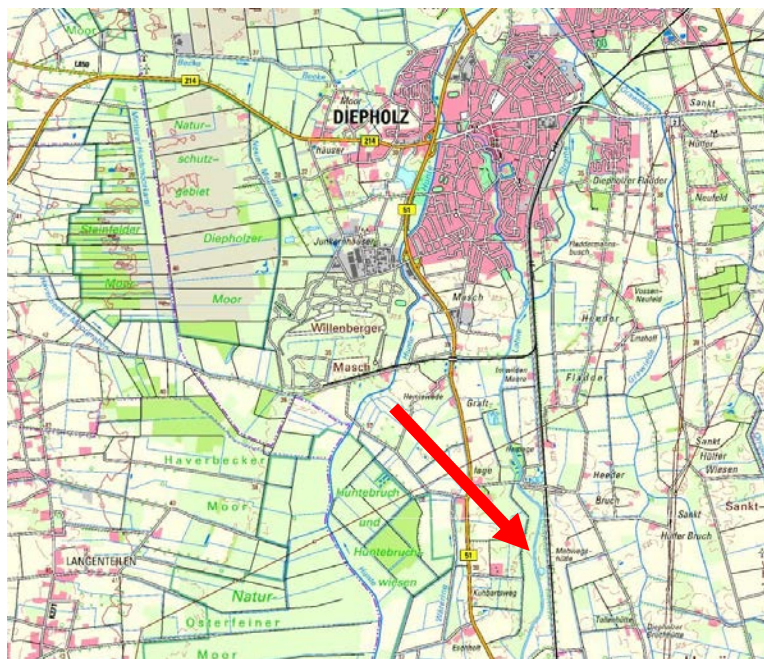
■ Landkreis Diepholz

- Hinweise der UWB zur Oberflächenentwässerung – *werden in den Umsetzung berücksichtigt*
- Bestätigung, dass die getroffenen Festsetzungen zu den Hinweisen auf Altlastenfunde geeignet sind – *Kenntnisnahme*
- Hinweise zum Brandschutz – *werden im Oberflächenentwässerungskonzept berücksichtigt*

→ **Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Umsetzung,
keine Anpassungen der Planung erforderlich**

Eigene Anpassungen (Verwaltung / Planer)

- Verlagerung der vorgesehenen
Kompensationsmaßnahmen vom
Kompensationsflächenpool
Falkenhardt (Städtequartett) in den
städtischen Flächenpool „Südlich
Eggers Brücke“



Beschlussempfehlung (Feststellungsbeschluss): FNP-Änderung

Verfahren

Planentwürfe

Eingaben

Baurecht

Lage

Inhalt

Verfahrensvermerke	
Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz – 70. Änderung	
Präambel	
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zuletzt geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Diepholz diese 70. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.	
Diepholz, den	SIGEL
	Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss	
Der Rat der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 70. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Diepholz, den	Unterschrift
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 70. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 5 (3) BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf der 70. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung sowie wesentliche bereits vorliegende Umweltbezogene Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.	
Diepholz, den	Unterschrift
Feststellungsbeschluss	
Der Rat der Stadt Diepholz hat die 70. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.	
Diepholz, den	Unterschrift
Genehmigung	
Die 70. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (AZ) vom heutigen Tage unter Aufhebung des Maßgebens/nicht Aufhebung der bereits gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.	
Diepholz, den	Unterschrift
Rechtswirksamkeit	
Die Genehmigung der 70. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 (3) BauGB am im Amtsblatt Nr. des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden. Die 70. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am rechtswirksam geworden.	
Diepholz, den	Unterschrift
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 70. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.	
Diepholz, den	Unterschrift

Verfahrensvermerke	
Plangrundlage	
Karte:	AKL 2016, Maßstab 1:2000
Quelle:	Stadt Diepholz, Gemeinde Diepholz, Flur 4 Auszug aus dem Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Bauabschnittsvermerk
	© 2016, Landamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LIGN)
Planverfasser	
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde angefertigt von: P3 Planungsteam dbt mbH, Offener Str. 38a, 26121 Oldenburg, 0441/74210 Oldenburg, den	
Planverfasser	
Hinweise	
1. Un- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzlebenssammlungen, Schächten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese melderpflichtig (§ 14 (1) NSGschG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover – unverzüglich gemeldet werden. Melderpflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstücke sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NSGschG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Aufgrund von früheren Funden jungsteinzeitlicher Steinerfekte im Umfeld des Plangebietes ist für Erdarbeiten zudem die Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NSGschG i. V. m. § 13 NSGschG der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.	
2. Artenschutz – Innerhalb des Änderungsbereichs ist eine Saatkühenkolonie ansässig. Die Saatkühe steht auf der Roten Liste Niedersachsen und breitet auf der Vorwäldchen. Ethische Störungen (§ 44 (1) Nr. 2 NatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind zu vermeiden. Auch außerhalb der Brutzeiten sind Bäume mit Niststätten für wiederkehrende Brut zu erhalten und langfristig zu sichern.	
3. Altstätten – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.	
4. Rüstungsaltstätten – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenbündelgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmitteleinsatzdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.	
5. Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Diepholz im Rathaus eingesehen werden.	
Nachrichtliche Übernahme	
Artenschutz – Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (naturnaher Feuchtwald mit Altholmbestand). Dieses wird als geschütztes Biotop (GB) nachrichtlich übernommen.	
Belastete Böden – Innerhalb des nördlichen Änderungsbereichs liegen Hinweise auf Bodenentwürde vor, die nach LAGA als >22 eintufen sind. Festgestellt wurden erhöhte PAK-Konzentrationen. Die Belastungen können aufgrund der angewandten Methodik (Mischproben) durchaus nicht näher begrenzt werden. Im Vorfeld von Bodenarbeiten ist daher sicherzustellen, dass alle abfallrechtlichen Belange berücksichtigt werden. Sollten konkrete Hinweise auf belastete Böden, Altablagungen oder Altstandorte zu Tage treten, ist das weitere Vorgehen unverzüglich mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Diepholz abzustimmen. Die belasteten Bereiche sind im Plan durch Signatur gekennzeichnet.	
Erdgaseitung – Der Verlauf der nördlich außerhalb des Änderungsbereichs verlaufenden Erdgasleitung ist nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt übernommen und endet hiernach an der Steinfelderstraße. Der genaue Leitungsverlauf ist vor Bauarbeiten in der Öffentlichkeit zu überprüfen.	
Erlaubnisinfeld Ossenbeck (Flächennummer 2164) – Das Plangebiet liegt innerhalb eines Erlaubnisfeldes. Angelegener Bodenschutz sind Kohlenwasserstoffe, der aktuelle Rechtsinhaber (Laufzeit bis zum 31.10.2020) ist die Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG.	
Flugsicherheit – Der Standort des Bebauungsplans befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, ist der Kraneinsatz zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 14, Flugfeldstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LuFAw14@bundeswehr.org) einzuschleichen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Fluggebiet ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.	

Planzelchnung	
Plangrundlage: ALKIS LGLN Gemarkung Diepholz, Flur 4 Stand 2016	
Planzelchenerklärung gemäß PlanZV 1990	
	Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO
	Geschützter Landschaftsbestandteil (ohne nachrichtliche Übernahme)
	Verdacht auf das Vorkommen von belasteten Böden (ohne nachrichtliche Übernahme – den Ortsgemeinde bekannt)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Rechtsgrundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).	
BauNVO In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).	
PlanZV In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2012 (BGBl. I S. 1509).	
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206).	
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226).	
Übersichtsplan	
70. Änderung des Flächennutzungsplans "Junkernhäuser Weg"	
Stadt Diepholz Landkreises Diepholz	
11/2018 Unterlagen für den Feststellungsbeschluss	

[illegible]

Zeitplan

Feb. 2014

Aufstellungsbeschluss

Juni 2016

Vorentwurfsberatung

Frühzeitige
Behördenbeteiligung
(§ 4(1) BauGB)

Juni/Juli
2016

Frühzeitige
Bürgerbeteiligung
(§ 3(1) BauGB)

Aug. 2016

Entwurfsberatung
Auslegebeschluss

Öffentliche Auslegung
(§ 3(2) BauGB)

Okt./Nov
2016

Behördenbeteiligung
(§ 4(2) BauGB)

Dez 2016

Abschl. Beratung
Feststellungsbeschluss/
Satzungsbeschluss

Vorlage FNP Genehmigung
Landkreis

Verfahren

Planentwürfe

Eingaben

Baurecht

Lage

Inhalt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Inhalt	Lage	Baurecht	Eingaben	Planetentwürfe	Verfahren
---------------	------	----------	----------	----------------	-----------

