

Stadt Diepholz

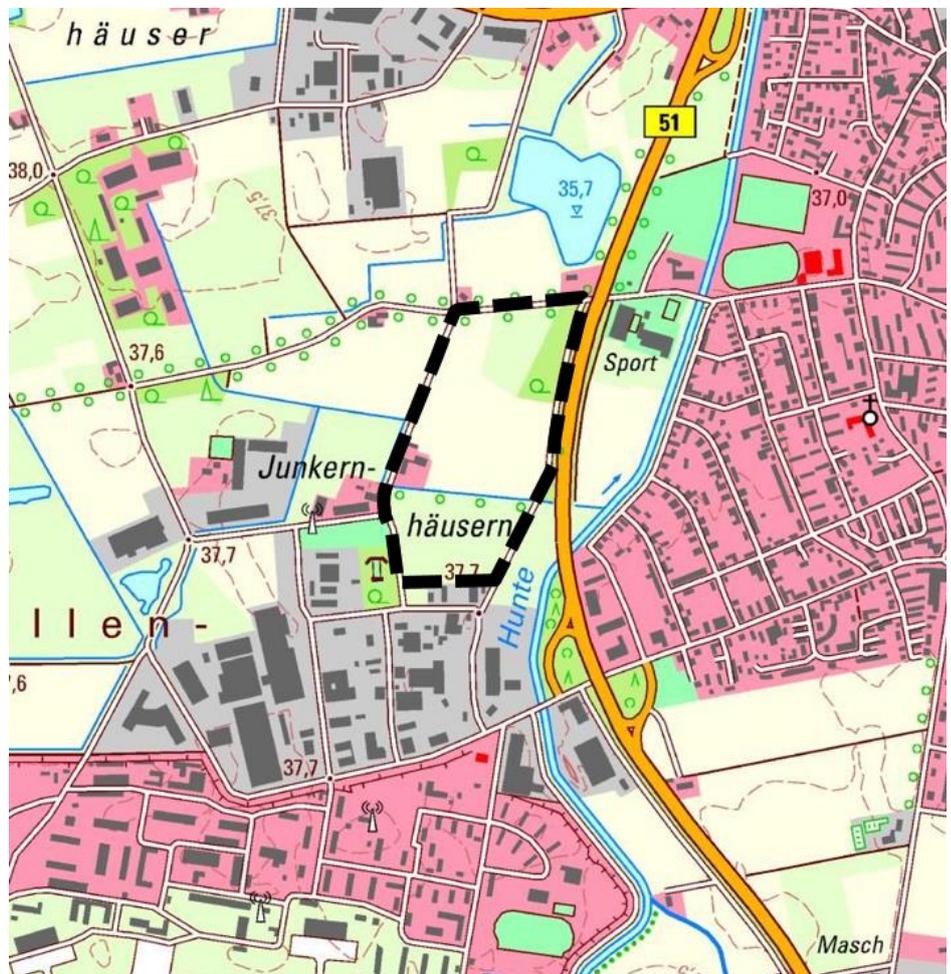
Landkreis Diepholz



Begründung mit Umweltbericht

62. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“



Bildquelle: LGLN 2017

Unterlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
sowie der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 (1) BauGB)

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

A	Begründung.....	3
1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	6
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	7
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	8
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	8
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	9
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	9
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	10
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	10
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	13
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	15
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	15
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	16
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	18
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	18
4	Inhalte der Planänderung	18
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	19
B	Umweltbericht	20
1	Einleitung	20
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
2.1	Schutzgut Mensch	22
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
2.3	Schutzgut Boden	28
2.4	Schutzgut Wasser	29
2.5	Schutzgüter Luft und Klima.....	30
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	31
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
2.8	Wechselwirkungen.....	32
2.9	Prognose.....	32
2.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	33
2.11	Planungsalternativen	36
3	Zusätzliche Angaben.....	37
4	Allgemeinverständliche Erklärung	37
C	Zusammenfassende Erklärung.....	37

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Stadt Diepholz verzeichnet seit mehreren Jahren eine steigende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Noch im Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2013 war prognostiziert worden, dass für das produzierende Gewerbe ein ausreichendes Flächenangebot vorhanden sei. Ein gesteigerter Bedarf wurde für das Segment der Büro- und Dienstleistungsflächen erwartet. In der Realentwicklung trat dies nicht im vorhergesehenen Umfang ein, was dazu führte, dass das Flächenangebot innerhalb der Gewerbegebiete der Stadt heute weitgehend erschöpft ist. Noch unbebaute Grundstücke in den Gebieten *Masch* und *Kielweg* sind als Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe reserviert, so dass keine städtischen Flächenreserven zur Verfügung stehen.

Um der hohen Nachfrage zu entsprechen und die wirtschaftliche Fortentwicklung des Standortes Diepholz zu ermöglichen, sollen daher zwischen den heutigen Gewerbebeständen *Kielweg* im Norden und *Masch* im Süden neue Bauflächen entstehen. Ziel ist, die mittelfristige Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen für unterschiedliche Entwicklungen zu decken und so aktiv dem bestehenden Angebotsdefizit entgegenzuwirken.

Ziel

Es ist beabsichtigt, einen bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich zwischen den Gewerbegebieten *Masch* und *Kielweg* ebenfalls als gewerbliche Baufläche darzustellen, um dem deutlichen Nachfrageüberhang zu begegnen. Zudem soll eine öffentliche Grünfläche, der sogenannte „Bürgerwald“, als Grünfläche (Parkanlage) in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Planerfordernis

Im Flächennutzungsplan sind aktuell landwirtschaftliche Flächen dargestellt, so dass zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt die 62. Änderung erforderlich wird. Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ aufgestellt.

2 Planungsgrundlagen

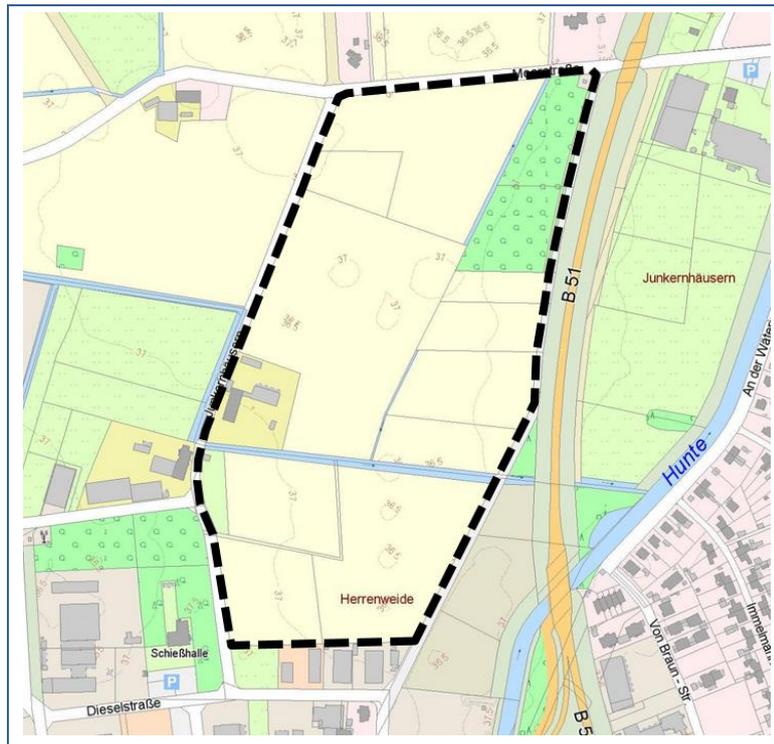
Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Lage und Größe

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des Diepholzer Stadtgebiets. Er wird begrenzt durch die Gewerbegrundstücke entlang der *Dieselstraße* im Süden, der Straße *Junkernhäusern* im Westen und die *Moorstraße* im Norden. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von rund 163.610 m².

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 bestimmt.

Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**¹ bestimmt, dass „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes [...] zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ sollen. Zudem „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“.

Für die weitere Stärkung und Förderung des Wirtschaftsstandorts Diepholz ist die Entwicklung neuer, gewerblicher Bauflächen von hoher Bedeutung. Die bestehenden Gewerbeflächenpotentiale sind erschöpft oder als Erweiterungsflächen für Bestandsbetriebe vorgesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Umsetzung der benannten, raumordnerischen Ziele vor. Sie trägt so zu einer Steigerung der örtlichen Wettbewerbsfähigkeit bei.

Kreis (RRÖP)

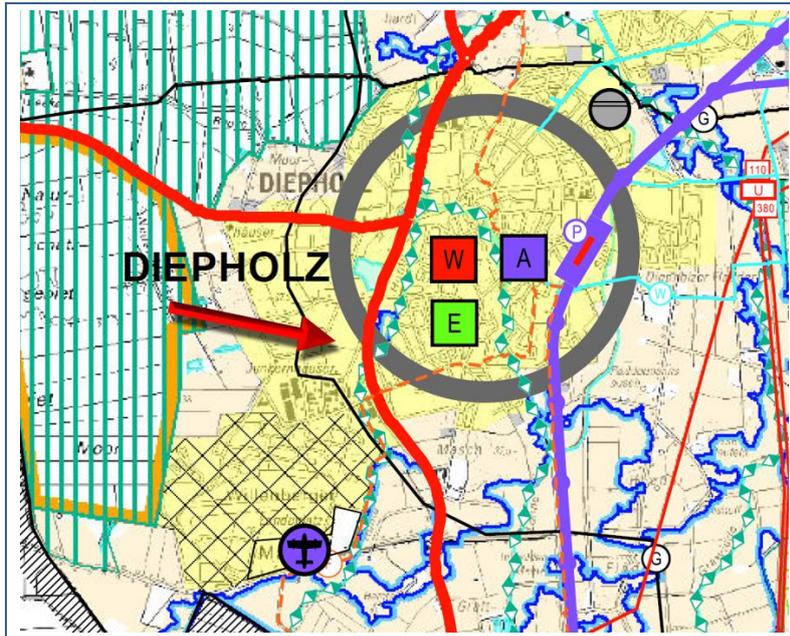
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Diepholz**² weist die Stadt Diepholz als Mittelzentrum aus. Sie ist Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe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

Allgemein „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden“ (Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung des Landkreises Diepholz, Entwicklung der räumlichen Struktur des LK – 1.-1.1-04).

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 1: Ziele und Grundsätze zur gesamt-räumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz (2016)



Es werden keine spezifischen, räumlichen Aussagen zu den Flächen des Änderungsbereichs getroffen.

Die Fläche wird dem zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet.

Südwestlich verläuft eine Gasleitung, die den Änderungsbereich jedoch weder durchschneidet, noch tangiert.

Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen. Durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen werden Impulse für ein weiteres wirtschaftliches Wachstum und damit auch für neue Arbeitsstätten geschaffen. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

Stadt (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2010) der Stadt stellt das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Teilflächen im Süden liegen innerhalb des 1,5 km-Radius um den Flughafenbezugspunkt des Fliegerhorstes der Stadt Diepholz, was im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen ist. Die umliegenden Flächen im Westen und Süden sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Norden grenzen Grünflächen an.

Abb. 3 Derzeit gültige und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans

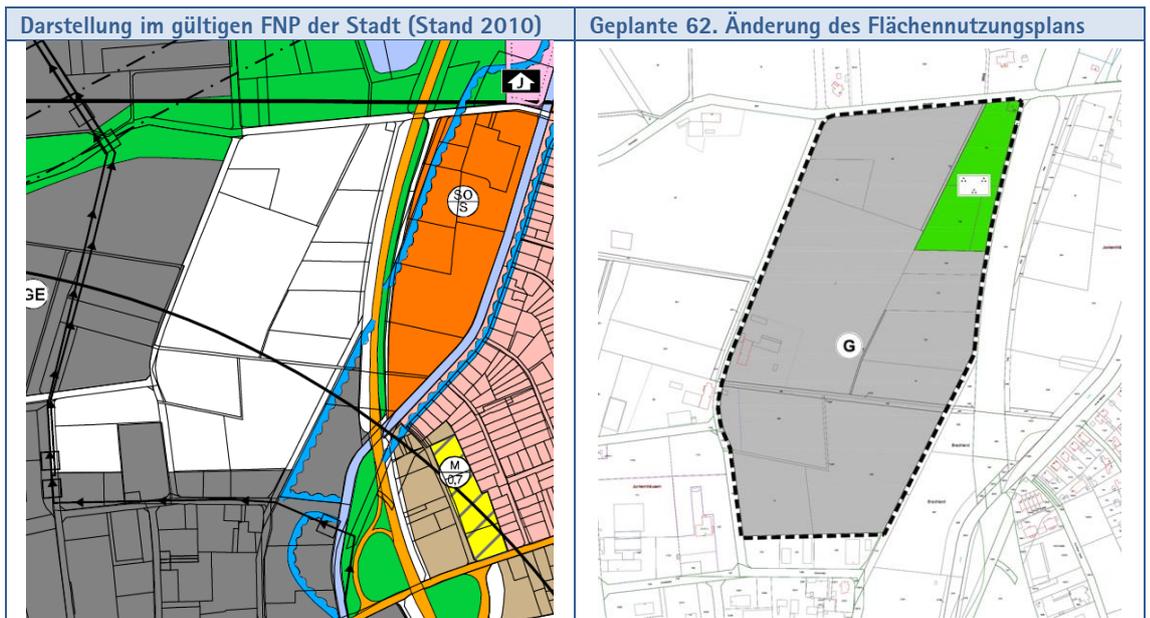


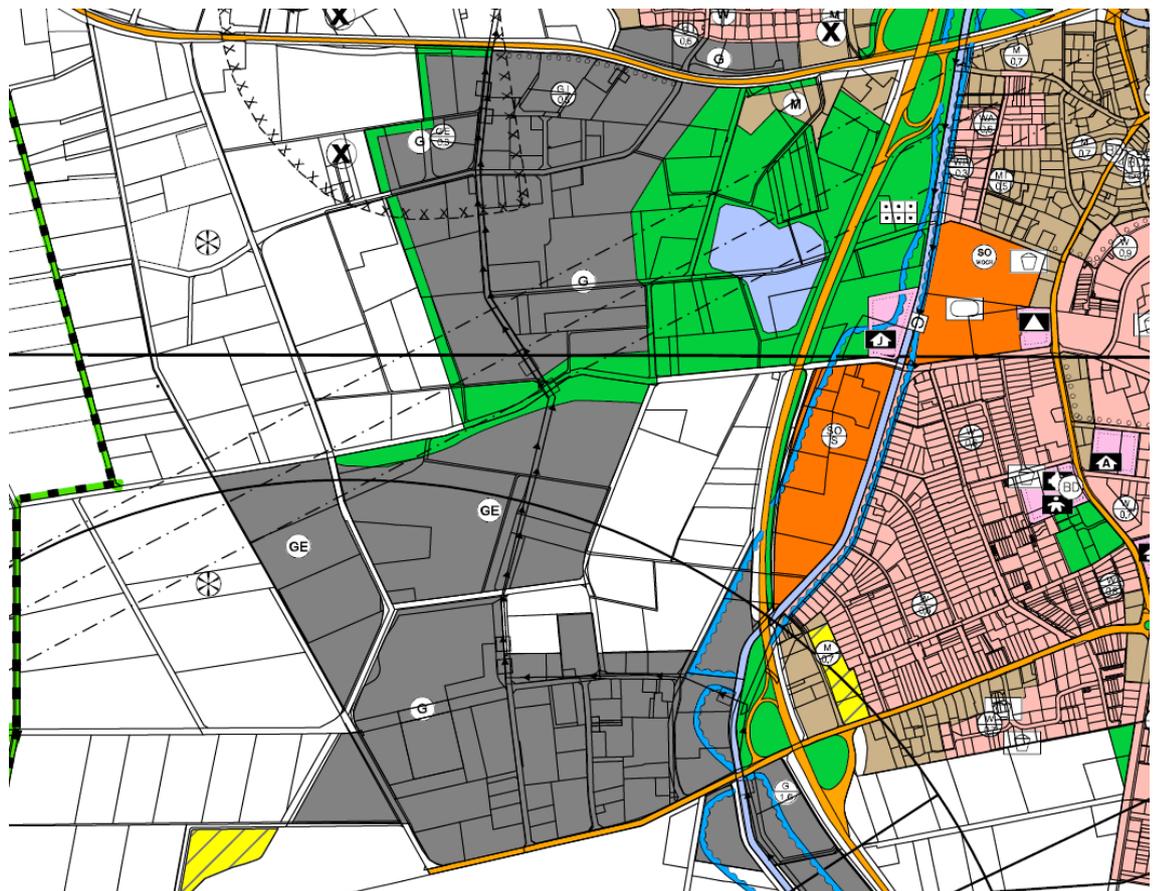
Abb. 4 Südöstlich angrenzende 74. Änderung des Flächennutzungsplans (2016)



Eine südöstlich des Plangebiets gelegene Fläche wird durch die 74. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2016 als Sonderbaufläche „Feuerbestattung“ dargestellt. Die dortigen spezifischen öffentlichen Belange wurden mit der vorliegenden Planung abgeglichen und berücksichtigt. Es kommt zu keinen Nutzungskonflikten (siehe Punkt 3.6).

Die westlich der Bundesstraße 51 liegenden Flächen bilden in der Gesamtbetrachtung ein gewerbliches Entwicklungsband von der Steinfelder Straße im Norden (B 214) bis zur Maschstraße im Süden. Die für die Änderung vorgesehene Teilfläche liegt zentral innerhalb dieses Gebiets.

Abb. 5 Derzeitige FNP-Darstellung der Flächen westlich der Bundesstraße



3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Änderungsbereich liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Diepholz, westlich an die Ortsumgehung (B 51) angrenzend. Er schließt sich nördlich an das Gewerbegebiet *Masch* an, einen langjährig etablierten Gewerbebestandort. Entsprechend sind in der Nachbarschaft unterschiedliche, gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Die überplante Fläche selbst wird als Acker bewirtschaftet. Im Nordosten des Plangebiets liegt der „Bürgerwald“, eine Grünanlage, in der von den Einwohnern der

Stadt gestiftete Bäume gepflanzt werden. Weiterhin liegt der Fliegerhorst der Stadt Diepholz in räumlicher Nähe (rd. 300 m südlich).

Planung

Es ist beabsichtigt, den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) darzustellen. Der „Bürgerwald“ im Nordosten wird als Grünfläche (Parkanlage) aufgenommen.

Berührte Belange

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

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	X
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen stellt eine planerisch vorbereitende Maßnahme für das Entstehen von Gewerbebetrieben dar. Von diesen können Emissionen (vornehmlich Lärm) ausgehen, die Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auslösen können. Sowohl für die umliegenden Anwohner als auch innerhalb des Plangebiets sind erhebliche Auswirkungen möglichen. Auch umliegende, bestehende Lärmquellen sind in diese Betrachtung einzubeziehen.

Für den Planfall werden folgende schalltechnischen Themen als potentiell beachtlich erkannt:

- Vom Plangebiet ausgehender Gewerbelärm
- Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm
- Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets

Eine detaillierte Bearbeitung dieser Themen kann nur auf Ebene eines Bebauungsplans erfolgen, da hier in Kenntnis der zulässigen Nutzungen (Gewerbegebiete / Industriegebiete ggf. Ausschlüsse einzelner Nutzungen) eine genaue Ermittlung und Bewertung der potentiellen neuen Emissionsquellen möglich ist. Bei Bedarf können aktive oder passive Maßnahmen des Schallschutzes festgesetzt werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann lediglich eine allgemeine Abschätzung darüber erfolgen, ob die Änderung das Entstehen solcher Schallquellen ermöglicht, die sich so erheblich auf schützenswerte Nutzungen auswirken, dass hierdurch unvermeidbare, unzulässige Beeinträchtigungen auftreten.

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand des Stadtgebiets, in Nachbarschaft zu bereits bestehenden Gewerbelagen. Größere, zusammenhängende Wohngebiete grenzen nicht an, sondern liegen in einiger Entfernung östlich, jenseits der in Dammlage geführten B 51. Im Umfeld des Änderungsbereichs bestehen jedoch Einzelwohnlagen im Außenbereich, denen regelmäßig der Schutzanspruch eines Mischgebiets zugesprochen wird.

Aufgrund dieser Lage kann begründet angenommen werden, dass im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung bei Bedarf für die wenigen vereinzelt Wohnhäuser über entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen ein ausreichender Schallimmissionsschutz für alle schützenswerten Nutzungen hergestellt werden kann. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung unvermeidliche, erhebliche Beeinträchtigungen auslöst, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegenstehen. Den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens Rechnung getragen werden. Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens wird für die nachgelagerte Planungsebene empfohlen. In diesem Rahmen sollten auch die möglichen Belastungen durch Verkehrslärm (Bestand / neu entstehende Verkehre) ermittelt werden.

Es werden keine Hinweise darauf erkannt, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans unvermeidliche, erhebliche Beeinträchtigungen ausgelöst werden. Die Belange werden berücksichtigt.

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Wohnnutzungen sind in Gewerbegebieten unzulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Dies kann durch Festsetzungen des parallel erstellten Bebauungsplanes näher bestimmt oder ausgeschlossen werden. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Die Belange werden mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen nicht berührt. Auf Ebene des Bebauungsplans kann ggf. eine ausnahmsweise Zulässigkeit sozialer und kultureller Nutzungen näher definiert oder ausgeschlossen werden.

Mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Nordosten des Änderungsbereichs auch eine Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Auf der Fläche werden seit mehreren Jahren Baumpflanzungen vorgenommen, die die Bürger der Stadt – in der Regel zu besonderen Anlässen – stiften. Einmal jährlich findet dann eine Pflanzaktion mit den Stiftern statt. Jeder Baumpate erhält dabei eine Urkunde für „seinen“ bzw. „ihren“ Baum.

Die Stadt betreibt das Projekt bereits seit dem Jahr 1992, ursprünglich unter dem Namen „Hochzeitswald“, inzwischen als „Bürgerwald“. Da die ursprünglich genutzte Fläche an der *Strothestraße* mittlerweile vollständig bepflanzt ist, wurden neue Areale im Stadtgebiet erschlossen.

Die Aufnahme in den Flächennutzungsplan dient der langfristigen Sicherung des Areals und verdeutlicht den öffentlichen Nutzungszweck. Als besondere Form der öffentlichen Grünanlage kommt der Fläche eine stadtweite Bedeutung zu, die eine Aufnahme in den Flächennutzungsplan rechtfertigt.

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse werden damit berücksichtigt.

3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Ausweitung der gewerblichen Entwicklung westlich der B 51 vor. Mit dem Fliegerhorst im Süden, dem daran angrenzenden Gewerbegebiet *Masch* und den weiteren gewerblichen Bauflächen entlang der *Dr.-Jürgen-Ulderup-Straße* sowie dem *Junkernhäuser Weg* finden sich hier großflächige, langjährig gewerblich genutzte Areale mit nutzungstypischen Baukörpern, Verkehren und Emissionen. Die nun überplante Fläche schließt nordöstlich an den Bestand an und erweitert die Gewerbefläche bis zur *Moorstraße*.

Das Areal befindet sich bislang in landwirtschaftlicher Nutzung und ist im gültigen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Die umliegenden Flächen im Westen und Süden weisen eine Darstellung als gewerbliche Bauflächen auf. Die Weiterentwicklung der Gewerbegebiete *Kielweg* im Norden und *Masch* im Süden mit dem Ziel der Schaffung eines durchgehenden Gewerbebandes ist langjähriges Ziel der Stadt Diepholz. Die Änderung bereitet diese Fortführung der bereits begonnenen, lokalen Entwicklung vor.

Die Stadt erachtet den Bereich zwischen *Kielweg* und *Masch* für gewerbliche Entwicklungen als besonders geeignet:

- Die gute Anbindung an bestehende Gewerbegebiete begünstigt das Entstehen von Synergieeffekten zwischen alten und neuen Betrieben und konzentriert die Entwicklungen und Nutzungen an einem Standort;
- Das Areal ist verkehrsgünstig gelegen – überörtliche Erschließungsstraßen können auf kurzen Wegen angefahren werden, der Verkehr wird weitgehend abseits der Wohnbebauung geführt;
- Es besteht keine unmittelbare Nachbarschaft zu größeren Wohngebieten – der Standort ist vergleichsweise konfliktarm, z. B. in Hinblick auf Emissionen;
- Die Flächen befinden sich überwiegend in Besitz der öffentlichen Hand – die kurzfristige Flächenentwicklung und eine aktive Ansiedlungspolitik sind möglich;
- Durch die erhöht trassierte B51 im Westen und die umliegenden gewerblichen Flächen sind trotz der Größe des Plangebiets nur geringe Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

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

Das Gebiet ist weitgehend unbebaut und wurde nach derzeitigem Kenntnisstand in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es liegen keine Hinweise für das Vorkommen archäologischer Bodenfunde vor. Dennoch können diese bei Bodenarbeiten nie ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Der Änderungsbereich grenzt nördlich an das Gewerbegebiet *Masch* an, östlich verläuft die erhöht geführte Bundesstraße 51. Die benachbarten Flächen im Süden und Westen werden bereits heute als gewerbliche Bauflächen dargestellt und sind zu großen Teilen auch bereits als solche entwickelt. Nördlich angrenzend, im Bereich um einen Baggersee, sind Grünflächen dargestellt.

Bauliche Entwicklungen sind mit der bisherigen Darstellung (landwirtschaftliche Fläche) nicht möglich. Auch die die 62. Änderung begründet noch keine Zulässigkeit von Bauvorhaben. Sie bereitet jedoch eine gewerbliche Flächeninanspruchnahme vor. Es ist mit dem Entstehen gewerblicher Baukörper (häufig Hallenbauten mit Gebäudelängen über 50 m) zu rechnen.

Baukultur /
Denkmalschutz

Archäologischer
Denkmalschutz

Ortsbild

Durch die umliegenden, bereits bestehenden Darstellungen gewerblicher Baufläche ist dem Areal westlich der Bundesstraße eine eindeutig gewerbliche Vorprägung zuzuschreiben. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine unmittelbaren Beeinträchtigungen des Ortsbildes ausgelöst. Erst bei der Aufstellung eines Bebauungsplans kann detailliert geprüft werden, ob zum Schutz des Ortsbildes besondere Festsetzungen z. B. zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen sind. Mit der Lage im planerischen Außenbereich sind Belange des Ortsbildes zudem nur untergeordnet betroffen und werden im Wesentlichen durch die Belange des Landschaftsbildes ersetzt. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden hinreichend berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Südöstlich des Änderungsbereichs, in Verlängerung der *Dieselstraße*, wurde auf einem Grundstück an der Hunte im Jahr 2017 eine Feuerbestattungsanlage errichtet. Das Areal wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Feuerbestattung“ dargestellt. Die Fläche grenzt in einer separaten Lage nördlich an die gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebiets *Masch*. Bereits bei den Planungen für die Feuerbestattungsanlage 2015 war bekannt, dass die weiter westlich liegenden Flächen potentielle gewerbliche Erweiterungsfläche darstellen und ebenfalls in die Planung gehen sollen.

In der zwar angrenzenden, aber abseitigen Lage der Feuerbestattungsanlage ist weiterhin keine Unverträglichkeit zu den nun weiter westlich stattfindenden gewerblichen Entwicklungen ableitbar. Sowohl die verkehrliche Lage der Feuerbestattungsanlagen wie auch die optische Erscheinung / Wahrnehmung der Anlage werden mit der vorliegenden Planung nicht verändert. Damit bleibt der pietätvolle Auftrag gewährleistet und unberührt. Auf Ebene des Bebauungsplans könnten darüber hinaus bei Bedarf zusätzliche weitere Abgrenzungen zum Areal der Anlage, z. B. in Form von Anpflanzungen umgesetzt werden, die die separate und qualitätsvolle Lage der Feuerbestattungsanlage sogar weiter erhöhen.

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden berücksichtigt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (Teil B).

■ Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Die Planung bereitet die Überformung von rund 17 ha Fläche vor, von denen etwa 14 ha zukünftig gewerblich genutzt werden sollen. Die Flächen unterlagen bislang einer intensiven Bewirtschaftung (Ackernutzung), weshalb vornehmlich Biototypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant werden.

Hinsichtlich des Schutzguts Tiere können Beeinträchtigungen durch eine veränderte Beanspruchung potentieller Lebensräume auftreten. Der größte Teil des Änderungsbereichs wird derzeit als Acker bewirtschaftet. Hierbei handelt es sich um Biototypen untergeordneter ökologischer Qualität, die vornehmlich als Futterhabitate für die Avifauna dienen. Im Umfeld bestehen mit Acker- und z. T. Grünlandflächen vergleichbare Habitate. Weiter westlich, in etwa 750 m Entfernung, beginnt das Diepholz Moor, wo beispielsweise Vögel ähnliche Lebens- und Jagdräume finden können. Dies kann einen Ausgleich für die möglicherweise durch die Planung unmittelbar betroffenen Tiere bieten.

Die Belange des Artenschutzes sind bei allen Maßnahmen zu beachten, sie stehen im vorliegenden Planfall der vorbereitenden Bauleitplanung nicht entgegen. Beeinträchtigungen können nachzeitigem Kenntnisstand durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet bzw. die Aufwertung von Lebensräumen an anderer Stelle im Stadtgebiet (Kompensationsmaßnahmen) ausgeglichen werden. Die aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führte nicht zur Herausbildung

bedeutender Habitats. Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden / Wasser

Infolge der Planung sind durch Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. In Bezug auf das Schutzgut Wasser löst die Änderung des Flächennutzungsplans keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen aus. Die Darstellung steht der Umsetzung von z. B. Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser nicht entgegen, die auf Ebene des Bebauungsplans detailliert bearbeitet werden. Das übergeordnete gemeindliche Interesse – die Schaffung dringend benötigter gewerblicher Bauflächen – wird an dieser Stelle den ausgelösten Beeinträchtigungen der Schutzgüter vorangestellt. Ggf. verbleibenden Beeinträchtigungen wird durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entgegengewirkt.

Schutzgut Fläche

Die Planung erfasst ein Gebiet von rund 17 ha Fläche im Außenbereich der Stadt, von denen in Folge etwa 15 ha als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Überplant werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen erachtet die Stadt Diepholz eine umfangreiche Erweiterung ihres gewerblichen Flächenangebots als erforderlich. Es stehen der öffentlichen Hand derzeit keine Flächen zur Verfügung, die im Zuge einer aktiven Gewerbeflächenpolitik am Markt angeboten werden können. Der überwiegende Teil der im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen befindet sich bereits in aktiver Gewerbenutzung, oder ist als Entwicklungsfläche für bestehende Betriebe vorgesehen. Sie stehen für eine erforderliche, kurzfristige Umsetzung nicht zur Verfügung.

Das überplante Areal liegt angrenzend an die etablierten Gewerbestandorte der Stadt. Es ist so dimensioniert, dass bei der aktuellen Nachfrage für die kommenden Jahre (mittelfristiger Zeithorizont) ausreichende Flächen vorgehalten werden können. Vergleichbare Flächen stehen der Stadt auch an anderer Stelle nicht zur Verfügung. Zudem gibt es derzeit keine Potentialflächen für Nach- oder Umnutzungsvorhaben. Die Stadt Diepholz ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Im vorliegenden Planfall stehen keine geeigneten oder vergleichbaren Alternativflächen zur Verfügung. Ein Verzicht auf die Entwicklung ist aufgrund des Nachfragedrucks nicht möglich. Die durch die Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichten Beeinträchtigungen werden deshalb in der Abwägung aller Belange geringer gewichtet, als die Umsetzung des Planziels. Die Belange des Schutzguts Fläche finden Berücksichtigung.

Schutzgüter Luft und Klima

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die bauliche Entwicklung einer Ackerfläche in gewerbliche Bauflächen vor. Auf solchen ist erfahrungsgemäß vom Entstehen vergleichsweise hoher Versiegelungsgraden auszugehen. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ist zu prüfen, ob z. B. durch eine Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelungsgrade oder den Erhalt von Offenbodenbereichen lokale Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden können. Großklimatisch sind in Folge der Änderung keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Änderungsbereich erfasst eine Fläche, die zwar derzeit dem planerischen Außenbereich zuzuordnen ist, durch ihre Lage in Nachbarschaft zu realisierten gewerblichen Bauten (westlich, südlich) und der Bundesstraße 51 (östlich) jedoch deutliche Prägungen des Siedlungsraums aufweist. Im gültigen Flächennutzungsplan sind alle umliegenden Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Lediglich im Norden, im Bereich der *Moorstraße* und daran angrenzend, sind Grünflächen dargestellt.

Zwar bereitet die Änderung das Entstehen gewerblicher Baukörper und damit eine Veränderung des Landschaftsbildes vor, aufgrund der Vorprägung durch die B 51 einschließlich ihrer abschirmenden Wirkung in Richtung Osten und den bestehenden gewerblichen Bauflächen in der Nachbarschaft werden auf Ebene der vorbereitenden Planung jedoch keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgelöst. Der Flächennutzungsplan ermöglicht keine Umsetzung spezifischer Bauvorhaben. Erst auf Ebene der konkretisierenden Bauleitplanung können die tatsächlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild beurteilt werden. Hier besteht auch die Möglichkeit, durch Minimierungs- oder

Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich/Ersatz

Ausgleichsmaßnahmen erheblichen Auswirkungen entgegenzuwirken. Die Belange werden berücksichtigt.

Die Planung bereitet die bauliche Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Fläche vor. Entsprechend der Gesetzeslage werden durch diesen Eingriff Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern auf den nachfolgenden verbindlichen Planungsstufen keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden können.

Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich für die vorgesehene Planänderung ein Wertpunktedefizit von rund 123.060 Wertpunkten.

Die Berechnung setzt dabei die dargestellte gewerbliche Baufläche mit einer maximal zulässigen Versiegelung von bis zu 80 % an. Der Grünfläche (Parkanlage) wird eine Wertigkeit von 3,0 zugesprochen (vor und nach der Planung). In Gegenüberstellung zu der ermittelten Wertigkeit der Fläche im bisherigen Ist-Zustand (Ackernutzungen) ergibt sich das Wertdefizit. Auf Ebene des Flächennutzungsplans handelt es sich dabei um eine Maximalbetrachtung. Maßnahmen zur Eingriffsminderung (z. B. geringere Maße der baulichen Nutzung, interne Grünfestsetzungen usw.) werden erst in Kenntnis eines genauen Entwurfs auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt, was im Regelfall deutliche Minderungen des Wertdefizits erwarten lässt. Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt ebenfalls auf dieser Ebene.

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

Der Änderungsbereich berührt keine überörtlichen Schutzgebiete.

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

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans unvermeidbare, für den Menschen schädliche Beeinträchtigungen vorbereitet werden.

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

Ein Vorkommen besonders geschützter Sach- und Kulturgüter ist innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt.

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

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen ermöglicht das Entstehen üblicher, gewerbetypischer Emissionen, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen bzw. denen auf Ebene der konkretisierenden Bauleitplanung entgegengewirkt werden kann. Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

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

Innerhalb der Bauflächen kann im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die gezielte Nutzung erneuerbarer Energie (z. B. Solarthermie / Photovoltaik) zugelassen werden.

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

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

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

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

■ Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 (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.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

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

Wirtschaft

Die Stadt Diepholz hat in den vergangenen Jahren keine Neuausweisung größerer gewerblicher Bauflächen vorgenommen. Bestehender Flächenbedarf sollte innerhalb der planungsrechtlich gesicherten Bestandsgebiete gedeckt werden. Der Stadtentwicklungsplan (STEP) aus dem Jahr 2013³ führt hierzu aus, dass Neuansiedlungen in den kommenden Jahren kaum zu erwarten seien. Der Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung wurde in der Bestandspflege erwartet, etwa um Betriebserweiterungen bereits ansässiger Unternehmen oder örtliche bzw. regionale Betriebsverlagerungen zu ermöglichen. Die Zusammensetzung der Diepholzer Wirtschaftsbetriebe wies nach STEP einen starken Fokus auf das produzierende Gewerbe auf, das im Gegensatz zur landesweiten Entwicklung in den vorausgegangenen Jahren sogar Wachstum aufgewiesen hatte. Als zukünftiger Entwicklungsschwerpunkt wurden daher, der landesweiten Entwicklung folgend, ein Wachstum im Dienstleistungssektor mit entsprechend veränderter Flächennachfrage (Büroflächen) sowie die Notwendigkeit zur weiteren Verknüpfung von Bildung, Forschung und Wirtschaft benannt.

Die eingetretene Realentwicklung erfordert eine Anpassung dieser Zielsetzung. Von 2013 bis 2015 (derzeit das letzte, statistisch erfasste Jahr) änderte sich die Beschäftigungsverteilung innerhalb der Sektoren kaum. Der Anteil des produzierenden Gewerbes nahm nur leicht, um rund 1%, ab, während der Dienstleistungssektor etwa um den gleichen Faktor wuchs. Allerdings weist die Arbeitsplatzentwicklung der jeweils vergangenen fünf Jahre ein deutliches Wachstum auf. Lag diese im Jahr 2013 noch bei 9% (zum Bezugsjahr 2008), wird sie für 2015 mit 17,6% (zum Bezugsjahr 2010) angegeben. Zusammen mit der Zunahme der Einwohnerzahl von rd. 15.900 (2013) auf rd. 16.700 (2015) bei einer insgesamt steigenden Beschäftigungsquote von 55,1% (2013) auf 58,5% (2015) zeigt sich, dass der Wirtschaftsstandort Diepholz ein stetiges Wachstum aufweist⁴.

Das produzierende Gewerbe nimmt dabei weiterhin eine wichtige Rolle für die Diepholzer Wirtschaft ein. Mit dem Standort der Privaten Hochschule für Wirtschaft und Technik (PHWT) in Diepholz wurden die Verbindung zwischen Wissenschaft und Forschung sowie der Praxis weiter gefestigt. Am Standort Diepholz werden Maschinenbauingenieure sowie Wirtschaftsingenieure im dualen Bachelor-Studium ausgebildet, was den Wirtschaftszweig zusätzlich stärkt.

Es ist Ziel der Stadt, eine aktive Gewerbeflächenpolitik zu betreiben. Es sollen geeignete, attraktive und gut erschlossene Flächen vorgehalten werden, um sowohl für Bestandsunternehmen als auch für Neuansiedlungen ausreichendes Flächenpotential anbieten zu können. Aus diesem Grund ist die planungsrechtliche Sicherung neuer, gewerblicher Bauflächen erforderlich. Das bestehende Gewerbeflächenangebot ist nicht ausreichend, um die Nachfrage zu decken. Zwar bestehen zum Teil noch unbebaute gewerbliche Bauflächen, die jedoch fast vollständig als Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe vorgesehen sind. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen könnte zwar kurzfristig die Nachfrage decken, da aber auch die Bestandsbetriebe langfristige Planungssicherheit erwarten,

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

4 Alle Zahlen nach: Statistische Daten – Wirtschaft & Arbeit – Beschäftigung, Bertelsmann Stiftung / wegweiser-kommune.de, abgerufen am 09.10.2017

kann dieses Flächenpotential höchsten in Einzelfällen genutzt werden. Andere Flächen, etwa das Areal westlich des Änderungsbereichs, sind zwar im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt, befinden sich aber in Hand privater Eigentümer und stehen für eine kurzfristige Entwicklung durch die Stadt aktuell nicht zur Verfügung.

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet mit der Neudarstellung gewerblicher Bauflächen die Erweiterung des Gewerbeflächenangebots planungsrechtlich vor. Ein bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestelltes Areal, an das westlich und südlich bereits großflächige gewerbliche Darstellungen angrenzen, soll als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Fläche ist verkehrlich günstig gelegen und bietet in Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Schutzansprüche wenige Einschränkungen. Aufgrund der Nachbarschaft zu schon heute etablierten Gewerbestandorten ist das Entstehen von Synergieeffekten durch die konzentrierte Anordnung gewerblicher Nutzer wahrscheinlich.

Die Stadt Diepholz erachtet das gewählte Areal daher für eine gewerbliche Entwicklung als sehr gut geeignet und ausreichend dimensioniert, um der Flächennachfrage in einem mittleren Zeithorizont zu begegnen. Die Belange der Wirtschaft finden in der Planung besondere Berücksichtigung.

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

Landwirtschaft

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Derzeit findet eine ackerbauliche Nutzung statt. Die umliegend angrenzenden Flächen sind mehrheitlich bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Nicht alle Flächen sind aber auch in baulicher Nutzung. Für den überwiegenden Teil bestehen allerdings Bebauungspläne, so dass eine Inanspruchnahme zeitnah und ohne weitere Planverfahren möglich ist. Im Regelfall handelt es sich hierbei um Erweiterungsflächen bestehender Unternehmen oder Flächen im Privateigentum. Eine zeitnahe Entwicklung von Gewerbeflächen durch die Stadt im Sinne einer aktiven Gewerbeflächenpolitik ist auf diesen Flächen nicht möglich. Die Planung sieht deshalb die Umwidmung einer überwiegend in städtischem Besitz befindlichen, landwirtschaftlich genutzten Fläche vor, die damit der Landwirtschaft entzogen wird. 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 bewertet⁵.

Die Stadt ist 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 Umsetzung des Planziels höher, als den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche. Die Schaffung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen ist aufgrund eines deutlichen Unterangebots von hoher Bedeutung. Die gewählten Flächen liegen günstig zu den bestehenden, gewerblichen Bauflächen. Die Ausbildung eines konzentrierten Gewerbestandorts wird aus städtebaulichen Gründen angestrebt.

Das RROP 2016 zählt die überplanten Flächen bereits heute dem zentralen Siedlungsgebiet der Stadt zu. Die Entwicklung wird damit an einer Stelle des Stadtgebiets verortet, die in einer überörtlichen, langfristigen Betrachtung nicht als (kultur-)landschaftlicher Raum zu erhalten, sondern für die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Zwar geht auch dies mit dem Verlust landwirtschaftlicher Fläche einher, was jedoch aufgrund anderweitiger, räumlicher Bedürfnisse erforderlich ist. Gewerbliche Nutzungen können i. d. R. nicht in zentralen Siedlungslagen oder im Zuge der Nachverdichtung realisiert werden. Im Gegensatz zu z. B. Wohnnutzungen gehen von ihnen 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 in der Nachbarschaft weiterer, gewerblicher Nutzungen Synergien ausbilden, die in Einzellagen nicht entstehen. All diese Faktoren werden am gewählten Standort erfüllt. Derzeit bestehen zudem keine Möglichkeiten der Um- oder Nachnutzung bereits bestehender Standorte, so dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche aus Sicht der Stadt alternativlos ist. In der

5 Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2016, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Karte 3.6 – Gesamtbewertung unter Einbeziehung der natürlichen Ertragskraft

Forstwirtschaft

Abwägung werden daher die Belange der Landwirtschaft und die durch die Planung ermöglichte Umnutzung der heutigen Ackerflächen den städtebaulichen Zielen der Stadt nachgestellt.

Im Plangebiet oder daran angrenzend finden sich keine wirtschaftlich genutzten Waldflächen. Eine im Änderungsbereich liegende Anpflanzung wird entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung („Bürgerwald“) als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt.

Die Belange der Forstwirtschaft werden durch die Planung nicht berührt.

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

Als vorbereitender Planschritt zur Schaffung gewerblicher Bauflächen trägt die Änderung des Flächennutzungsplans zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

■ **Post- und Telekommunikationswesens (§ 1(6) Nr. 8d BauGB)**

Die Belange sind nicht berührt.

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

Trinkwasser

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.

Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Änderungsbereichs vor. Sie sind infolge der bisher landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten. Da Altlastenfunde nie vollständig ausgeschlossen werden können, ist ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Funden in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Bergbau

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes „Dümmersee-Uchte (zusammenlgg.)“ (Flächennummer 1111, Berechtsamsakte B 20157) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen.

Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG. Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Der Änderungsbereich liegt verkehrsgünstig im Südwesten der Stadt Diepholz, nördlich an das bestehende Gewerbegebiet *Masch* angrenzend. Mit der B 214 im Norden und der B 51 im Osten besteht Anschluss an zwei überörtliche Verbindungen im Umfeld. Das Diepholzer Stadtgebiet kann über die B 214 sowie die *Maschstraße* gut erreicht werden. Für den PKW- und nichtmotorisierten Verkehr besteht hier zudem eine weitere Verbindung über die *Moorstraße*.

Für gewerbliche Entwicklungen sind eine verkehrsgünstige Lage und ein guter Ausbaustandard der Erschließungsstraßen von hoher Bedeutung, die im Planfall gegeben sind. Die interne Erschließung des Plangebiets wird nicht auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung behandelt. Die getroffene Darstellung als gewerbliche Baufläche steht einer bedarfsgerechten Erschließung nicht entgegen.

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass infolge der geplanten Änderung ein Zuwachs von Verkehrsbewegungen entsteht, der zu Überlastungen der bestehenden Erschließungssysteme führt. Der Verkehr wird zudem weitgehend abseits der Wohnbebauung geführt, so dass eine Zunahme der Verkehrsbewegungen keine Beeinträchtigungen für besonders schützenswerte Nutzungen auslöst. Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Fliegerhorst

Südlich des Gewerbegebiets *Masch* befindet sich mit dem Fliegerhorst Diepholz ein Luftwaffenstützpunkt der Bundeswehr. Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst Flächen,

die innerhalb des Bauschutzgebiets der Einrichtung liegen, z. T. auch innerhalb des besonders geschützten Bereichs im Radius von 1,5 km um den Flughafenbezugspunkt.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist im Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren regelmäßig auf das Bauschutzgebiet des militärischen Flughafens Diepholz hin. Höhenbeschränkungen und ggf. Einschränkungen für Gebäude bzw. Gebäudeteile wie auch für temporäre Einrichtungen wie Baukräne, sind in jedem Fall zu beachten. Frühzeitige Abstimmungen mit der zuständigen Stelle können notwendig sein.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans treffen keine Aussagen über maximal zulässige Gebäudehöhen. Diese können, falls erforderlich, auf Ebene des Bebauungsplans getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass bei gewerbeüblichen Bauhöhen, wie sie auch schon im Planumfeld realisiert wurden, keine Beeinträchtigungen entstehen. Ein Hinweis zur Lage innerhalb des Bauschutzgebiets wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Rüstungs-
altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche Kampfmittel (Rüstungsaltlasten) im Boden vor. Aus Sicherheitsgründen werden dennoch regelmäßig seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung in Niedersachsen Gefahrenerforschungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen. Die Stadt hat eine entsprechende Erkundungsmaßnahme beauftragt.

Es kann nie vollständig ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten, bei Funden sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden auf Ebene des Flächennutzungsplans ausreichend berücksichtigt.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Stadtent-
wicklungsplan
(STEP)

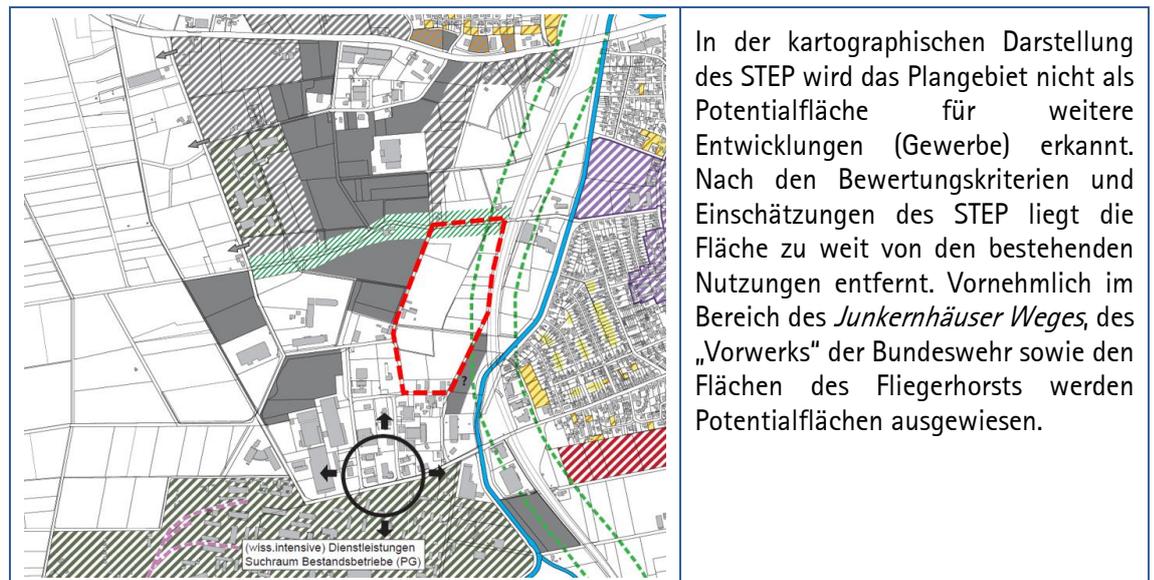
Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP)⁶ aus dem Jahr 2013 liegt der Stadt ein übergeordnetes Entwicklungskonzept vor, das u. a. Entwicklungsperspektiven und geeignete Flächen für zukünftige Wohn- und Gewerbebauvorhaben identifizieren soll.

In der Bestandsbeschreibung wird im STEP für das Gewerbegebiet *Masch* festgestellt, dass hier kaum mehr gewerbliche Flächen zur Verfügung stehen. Sofern unbebaute Freiflächen bestehen, handelt es sich um Entwicklungsflächen ansässiger Betriebe (Kapitel 4.3.2 – Gewerbegebiete in der Stadt Diepholz). Es wird prognostiziert, dass „kein größerer Ansiedlungserfolg von außerhalb zu erwarten“ sei, was vornehmlich auf die fehlenden, überörtlichen Anbindungen (insb. Autobahnanschluss) zurückgeführt wird. Eine wesentliche Entwicklungsaufgabe wird daher in der Bestandspflege gesehen. Zudem wird ein wachsender Bedarf an Büroflächen prognostiziert, die jedoch vornehmlich außerhalb von Gewerbegebieten zu finden sind.

Grundsätzlich wird eine weitere Stärkung des Gewerbegebiets *Masch* als zielführend bewertet. Mindergenutzte Flächen sollen dabei dem Flächenrecycling zugeführt werden und bei Bedarf in räumlicher Nähe Erweiterungsflächen geschaffen werden. Wiederholt wird dabei auf ein Entwicklungspotential der durch die Bundeswehr genutzten Flächen am Fliegerhorst sowie des nördlich des Gewerbegebiets *Masch* gelegenen „Vorwerks“ verwiesen. Ein entsprechender Entwicklungskorridor wird daher entlang des *Junkernhäuser Wegs* erkannt.

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

Abb. 7 Stadtentwicklungsplan (2013) – Ausschnitt



Im Gegensatz zum Planungsstand 2013 (letzte Fortschreibung des STEP) wurde die Aufgabe des Fliegerhorstes Diepholz aufgrund geänderter Rahmenbedingungen seitens der Bundeswehr mehrfach verschoben. So berichtet das Diepholzer Kreisblatt am 29.11.2017, dass ein Erhalt des Standortes bis mindestens 2030 derzeit geprüft werde. Auch das „Vorwerk“ soll demnach weiter für militärische Zwecke genutzt werden.

Die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken stieg in den letzten Jahren jedoch stetig an. Ein zeitnahes Handeln ist aus Sicht der Stadt dringend erforderlich (siehe Kapitel 3.8 – Belange der Wirtschaft), weshalb alternative Flächen aktiviert werden müssen. Mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplans soll aus diesem Grund die bauliche Nutzbarkeit der Flächen innerhalb des Änderungsbereichs für gewerbliche Zwecke vorbereitet werden.

Das Plangebiet weist aus Sicht der Stadt eine sehr gute Eignung auf, auch wenn es im STEP nicht entsprechend dargestellt wird. Durch die Nähe zu bestehenden Gewerbenutzungen sowie die angrenzende Bundesstraße (Verkehrslärm) ist es für Zwecke der Wohnnutzung nicht geeignet. Die Flächen sind im Besitz der Stadt und stehen kurzfristig für eine Entwicklung zur Verfügung. Dies trifft auf viele der im Umfeld dargestellten Potential- bzw. sogar schon planungsrechtlich (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan) gesicherten Flächen nicht zu, da diese in Hand unterschiedlicher privater Eigentümer sind. Eine Weiternutzung als landwirtschaftliche Fläche kann zwar erfolgen, wird jedoch hinter das Ziel der Entwicklung eines kompakten und gut angebundenen Gewerbestandorts zurückgestellt (siehe Kapitel 3.8 – Belange der Landwirtschaft).

Aus diesen Gründen strebt die Stadt Diepholz die Entwicklung gewerblicher Bauflächen innerhalb des Plangebiets an, auch wenn diese im Stadtentwicklungsplan an dieser Stelle nicht vorgesehen wurde. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen wird kein Widerspruch zum städtebaulichen Entwicklungskonzept erkannt, sondern die Zielsetzung entsprechend der real eingetretenen Entwicklungen angepasst. Die Nachnutzung der Fliegerhorstflächen wird – abhängig von den Standortentscheidungen der Bundeswehr – weiterhin verfolgt.

Innerhalb gewerblicher Bauflächen können Einzelhandelsnutzungen zulässig sein. Entsprechend der Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans⁷ sollen diese jedoch zum Schutz der bestehenden, zentralen Standortgemeinschaften nicht in peripher gelegenen Außenbereichen, sondern an zentral gelegenen Orten in der Innenstadt entstehen. Auch ein Einzelhandelsgutachten zur Ermittlung der zentralen Versorgungsbereiche liegt vor⁸.

Einzelhandels-
entwicklungs-
konzept (EHEK)

7 Stadt Diepholz, Fortschreibung Stadtentwicklungsplan 2012/2013, Kap. 6.2.3 Stabilisierung / Weiterentwicklung der Einzelhandelszone

8 Gesellschaft für Konsumforschung: Zentrale Versorgungsbereiche in Diepholz und Diepholzer Liste. Einzelhandelsgutachten, 36.05.2015 / 03.11.2015.

Im Flächennutzungsplan können keine verbindlichen Vorgaben über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden, dies kann nur auf Ebene des (parallel in Aufstellung befindlichen) Bebauungsplans erfolgen. Die Konzentration entsprechender Nutzungen an zentral gelegenen, verkehrlich gut zu erreichenden Flächen ist planerisches Ziel der Stadt Diepholz. Die Belange werden berücksichtigt, auf der nachfolgenden Planungsebene detailliert abgewogen und einer Regelung zugeführt.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Hochwasser-
schutz

Für den Hochwasserschutz bedeutsame Flächen wie Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht verzeichnet.

Oberflächen-
entwässerung

Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Baufläche nicht entgegen. Geeignete Rückhalte- oder Versickerungsflächen können geschaffen werden. Die konkrete Entwässerungsplanung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Nach § 246 (10) BauGB kann, befristet bis zum 31.12.2019, die Einrichtung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstiger Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO zulässig sein, sofern an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen sind. Dies kann nur auf Ebene der nachfolgenden, konkreten Bauleitplanung festgesetzt oder ausgeschlossen werden. Ein Bedarf für entsprechende Regelungen zur Flüchtlingsfrage ist aktuell nicht mehr erkennbar. Die Belange werden hinreichend berücksichtigt.

4 Inhalte der Planänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechen der städtebaulichen Ziele und den getroffenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Darstellungen vorgenommen:

- Im Änderungsbereich werden **gewerbliche Bauflächen (G)** dargestellt.
- Eine Teilfläche im Nordosten wird entsprechend ihrer Nutzung („Bürgerwald“) als **Grünfläche (Parkanlage)** dargestellt.

Nachrichtliche
Übernahmen

Bodenschätze – Der Änderungsbereich gehört zum Erlaubnisfeld „Dümmersee-Uchte (zusammenlgg.)“ (Flächennummer 1111, Berechtsamsakte B 20157) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG.

Flugsicherheit – Der Änderungsbereich erfasst den 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 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche 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 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover - unverzüglich gemeldet werden (§ 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). 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 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten – Im Änderungsbereich ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei 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.

Rüstungsaltlasten – 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.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Änderungsbereichs (gerundet)	163.610 m²
Gewerbliche Baufläche (G)	149.240 m ²
Grünfläche (Parkanlage)	14.370 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Unterschrift
Stadt Diepholz, den	Unterschrift

B UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt nicht im Umweltbericht, sondern nur in Teil A, der Begründung.

Der nachfolgende Umweltbericht gilt sowohl für die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch für den Bebauungsplan Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“. Es handelt sich um annähernd identische Plangebiete. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans erfasst lediglich die bereits als Gewerbefläche dargestellten Bestandsgrundstücke entlang der *Dieselstraße* nicht.

1 Einleitung

Kurzdarstellung
Inhalte und
Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ beabsichtigt die Stadt Diepholz die Festsetzung neuer gewerblicher nutzbarer Baugrundstücke. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Festsetzung von Gewerbegebieten wird hierzu im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB die 62. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Bislang werden hier landwirtschaftliche Nutzungen dargestellt, was nun in gewerbliche Bauflächen geändert werden soll.

Umweltziele

Abb. 1 Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen in den jeweils gültigen Fassungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf.

**Untersuchungs-
tiefe**

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung bezieht sich in Übereinstimmung mit § 2 (4) Satz 3 BauGB auf die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ und wird entsprechend in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad angepasst.

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen und welche Einwirkungen aus der Umgebung auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich erheblich einwirken können. Hierzu werden regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Die Planung bereitet die Entwicklung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche in Gewerbeflächen (G) bzw. Gewerbegebiet (GE) vor. Hierzu wird der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit der Aufstellung von Bauleitplänen werden keine konkreten Vorhaben vorbereitet. Die getroffenen Festsetzungen geben den Rahmen vor, innerhalb dessen eine Entwicklung der Fläche möglich ist. Aus diesem Grund sind Prüfungen der Auswirkungen der Bauphase sowie detaillierter, nutzungsspezifischer Auswirkungen nicht möglich.

Mit der geplanten Darstellung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Für das Auftreten besonderer oder außergewöhnlicher erheblicher Umwelteinwirkungen in Folge der zulässigen Nutzungen liegen keine Hinweise vor.

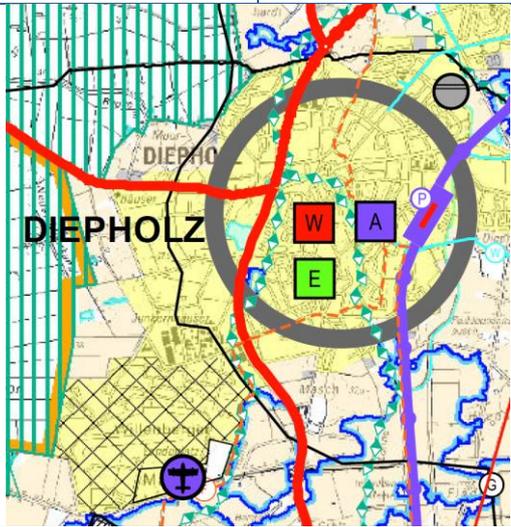
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wurde hinsichtlich nachfolgender Fachplanungen überprüft. Eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von Nationalparks, Naturdenkmälern, Wallhecken, geschützten Landschaftsbestandteilen, internationalen Schutzgebieten und weiteren raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt, da sie im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden sind.

**Aussagen der
Fachpläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans oder direkt angrenzende Flächen sind weder als „Natura 2000“-Gebiete (§ 32 BNatSchG) noch als Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmäler (§§ 23-26, 28 BNatSchG sowie §§ 16-19, 20-21 NAGBNatSchG) ausgewiesen. Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Dümmer, der Flächen der Landkreise Diepholz, Vechta, Osnabrück und Minden-Lübbecke (NRW) erfasst.

Abb. 2 Übersicht über die geprüften Schutzgebiete und ihre Lage zum Plangebiet

Fachplanung	Schutzbereich	Definition	Schutzzweck	Lage Im Gebiet / außerhalb (Himmelsrichtung)	
Land Niedersachsen					
Natura 2000	FFH-Gebiete	Diepholzer Moor	EU-Kennzahl 3315-331 Verbesserung der Repräsentanz von Moorwäldern und renaturierungsfähigen degradierten Hochmooren.	nein	W, 1,0 km
	EU-Vogelschutzgebiete	-	-	-	-
Naturschutzrechtlich besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft	Naturschutzgebiet (NSG)	Diepholzer Moor	NSG HA 00148 (1993)	nein	W, 1,0 km
	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Diepholzer Moor	LSG DH 00019 (1968)	nein	SW, 2,1 km
		Wetscher Fladder und Vossen Neufeld	LSG DH 00042 (2014)	nein	O, 3,6 km
	Wertvolle Bereiche N+L	Brutvögel, wertvolle Bereiche 2006 / 2010+2013	Gebiets-Nr. 3415.2/6 9 Rote-Liste-Arten, 3 weitere Vorkommen nationale Bedeutung (2006), Status offen (2010/2013)	nein	W, 0,4 km
	Gastvögel	regionale Bedeutung, Gebiet „Lohner / Diepholzer Moor“	nein	NW, 1,1 km	
Naturpark	Naturparke	Naturpark Dümmer	Dümmer- und Moorlandschaften	Ja	-
Landkreis Diepholz					
Wasserschutz	Wasserschutzgebiete	Trinkwasserschutzgebiet St. Hülfe	-	nein	NO, 4,9 km
	Überschwemmungs- gebiete	Verordnungsfläche Nr. 696 / Hunte-4	-	nein	O, 55 m
Regionales Raumordnungs- programm (RROP) LK Diepholz 2016	Zentrales Siedlungsgebiet (Z)			ja	-
Stadt Diepholz					
Flächennutzungsplan	-	-	-	-	-
Landschaftsplan		Baumreihe / Allee entlang <i>Moorstraße</i>	-	nein	N, 0 m

2.1 Schutzgut Mensch

Immissions- schutz Lärm

Von gewerblichen Nutzungen können Emissionen ausgehen, die geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen auszulösen. Ebenso können durch Lärmquellen im Umfeld des Plangebiets, hier insbesondere die Bundesstraße 51, erhebliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

Im Umfeld des Plangebiets liegen mehrere Einzelwohnlagen, die nicht Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und auch nicht anderweitig durch Planungsrecht gesichert sind.

Die TA Lärm weist für die durch die BauNVO definierten Baugebiete Immissionsrichtwerte aus, jedoch nicht für Gebiete und Einrichtungen, für die keine Baugebietsklassifizierungen bestehen. Diese sollen entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung beurteilt werden.

Auch wenn die das Plangebiet umgebenden nächsten Nutzungen vornehmlich dem Wohnen dienen, kommt ihnen nicht der Schutzanspruch eines allgemeinen oder sogar reinen Wohngebiets zu. Es handelt sich um Einzelwohnlagen im Außenbereich. Aus diesem Grund wird auch im Planfall der aus schalltechnischer Sicht üblicherweise angesetzte Schutzanspruch von Kern-, Dorf- und Mischgebieten für die umliegenden Emissionsorte herangezogen.

Abb. 3 Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm (8/98)

Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete	tags 60 dB(A)	nachts 45 dB(A)
--	------------------	--------------------

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Die Nachtzeit beträgt acht Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr.

Es ist sicherzustellen, dass alle Richtwerte zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Auswirkungen: Die Stadt wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen, die die wesentlichen schalltechnischen Fragen untersucht: den vom Plangebiet ausgehende Gewerbelärm, den auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm (B51) sowie den durch die Planung hervorgerufener Verkehrslärm.

Ggf. werden Maßnahmen zum Schallschutz erarbeitet, die auch auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Im Regelfall ist es möglich, gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft von Einzelwohnlagen des Außenbereichs mit Mischgebietsschutzanspruch unterzubringen. Hinweise darauf, dass im Planfall besondere Schutzansprüche zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere: Vögel

Hinsichtlich der vorzufindenden Habitatstrukturen ist für das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für die Avifauna anzunehmen. Das Plangebiet selbst stellt sich zu überwiegenden Teilen als Ackerfläche dar und kann als solche im Wesentlichen als Nahrungsbiotop dienen. Der im Nordosten des Plangebiets gelegenen Anpflanzung (Bürgerwald) kann eine Bedeutung als Bruthabitat zukommen. Es ist vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraums auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten als geschützt. Hinweise darauf, dass das Plangebiet als Habitat besonders geschützter Vogelarten dient, liegen nicht vor. Es ist nicht Teil eines EU-Vogelschutzgebiets. Die nächstgelegenen, erfassten wertvollen Bereiche für Brut- und Gastvögel liegen in 400 m bzw. 1,1 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um Flächen des Diepholzer Moores, die durch die Planung bzw. die mit dieser ermöglichen Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Tiere: Fledermäuse

Bedeutende Jagdgebiete oder Flugschneisen von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht bekannt. Baumbestände und Altbäume, die eine Funktion als Habitat aufweisen können, sind innerhalb der gewerblichen Bauflächen nicht vorhanden. Der nordöstlich gelegene Bürgerwald wird mit der Planung gesichert und langfristig erhalten. Die Ausbildung entsprechender Habitats ist hier möglich. Auf den umliegenden Acker- wie auch Wasserflächen (Hunte im Osten, Gewässerfläche im Norden) bestehen auch nach der Überplanung der Ackerflächen großräumige Nahrungshabitats in einem engen, räumlichen Zusammenhang.

**Tiere:
Amphibien**

Der das Plangebiet von West nach Ost querende Graben kann als Habitate für geschützte Amphibien und Libellen dienen, wenngleich das Vorhandensein besonders geschützter Arten nicht bekannt ist. Der Graben wird in offener, wasserführender Form erhalten. Lediglich an einer Stelle wird eine Querung vorgesehen. Es ist weiterhin vorgesehen, dass die beiden Regenrückhaltebecken das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in das Gewässer abgeben.

Auswirkungen: Die Überplanung des Gebiets stellt einen Eingriff in potentielle Habitatstrukturen – insbesondere Nahrungshabitate von Vögeln – dar. Das Gebiet weist durch die intensive Bewirtschaftung sowie die östlich gelegene Bundesstraße Vorbelastungen auf. Das Vorkommen von Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischer Störungen ist nicht anzunehmen. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere die ubiquitären Vogelarten des Siedlungsraumes hier vorzufinden sind. Der Verlust von Nahrungshabitaten durch Überbauung der Ackerfläche kann in der angrenzenden Agrar- und Moorlandschaft mit zahlreichen ähnlichen Habitaten ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen für Fledermäuse sind in Folge der Planung nicht zu erwarten. Auch für Amphibien und Libellen werden keine Beeinträchtigungen ausgelöst. Der das Plangebiet von West nach Ost durchfließende Graben bleibt weitgehend in seiner jetzigen Form erhalten. Lediglich an einer Stelle ist eine neue Querung vorgesehen, was sich in der Gesamtbetrachtung des Grabens jedoch nicht auf seine Qualität als potentielles Amphibien- oder Libellenhabitat auswirkt. Ein im Norden verzeichneter Graben (westlich des Bürgerwaldes) ist in der Örtlichkeit nicht mehr als solcher zu erkennen. Lediglich ein zentral im Plangebiet liegendes Teilstück, das derzeit zur Entwässerung der Ackerflächen dient, wird überplant, da es aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht länger erforderlich ist. Der bestehende, deutlich größere Graben sowie die neu anzulegenden Regenrückhaltebereiche bieten möglicherweise hierdurch betroffenen Libellen und Amphibien ausreichende Ausweichmöglichkeiten.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet gegenüber dem östlich angrenzenden Fuß- und Radweg sowie der nördlich gelegenen Grünachse der *Moorstraße* mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen abzugrenzen. Im Zusammenwirken mit den bestehenden Grünstrukturen des Bürgerwaldes sowie der Umgebung entsteht so ein verdichtetes Grünnetz, das auch neue Brut- und Futterhabitate, insbesondere für Vögel, schaffen kann.

Durch die Planung dürfen die Verbotstatbestände (Tötungsverbot – § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht berührt werden. Bei der Umsetzung können insbesondere durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen temporäre Störungen auftreten. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Entfernung von Bäumen außerhalb sensibler Brutzeiträume, Vergrämnungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen u. ä.) lassen sich diese Auswirkungen jedoch minimieren.

Pflanzen

Im Plangebiet ist ein Vorkommen geschützter Arten nicht bekannt und aufgrund der Nutzungsstrukturen auch wenig wahrscheinlich. Das Plangebiet wird überwiegend als Acker intensiv bewirtschaftet. Im Nordosten liegt mit dem Bürgerwald eine Anpflanzung / Aufforstung mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, die durch die Planung als öffentliche Grünfläche langfristig gesichert wird.

Eine Baumreihe, die das Plangebiet in Richtung Osten abgrenzt, wird mit den getroffenen Festsetzungen erhalten und auf die gesamte östliche Gebietsgrenze ausgeweitet. Auch die straßenbegleitenden Baumpflanzungen im Norden, entlang der *Moorstraße*, bleiben erhalten. Hier wird ebenfalls mit einem fünf Meter breiten Pflanzstreifen, der auch den Einmündungsbereich in die Straße *Junkernhäusern* erfasst, die Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten Gehölzpflanzungen zusätzlich sichergestellt.

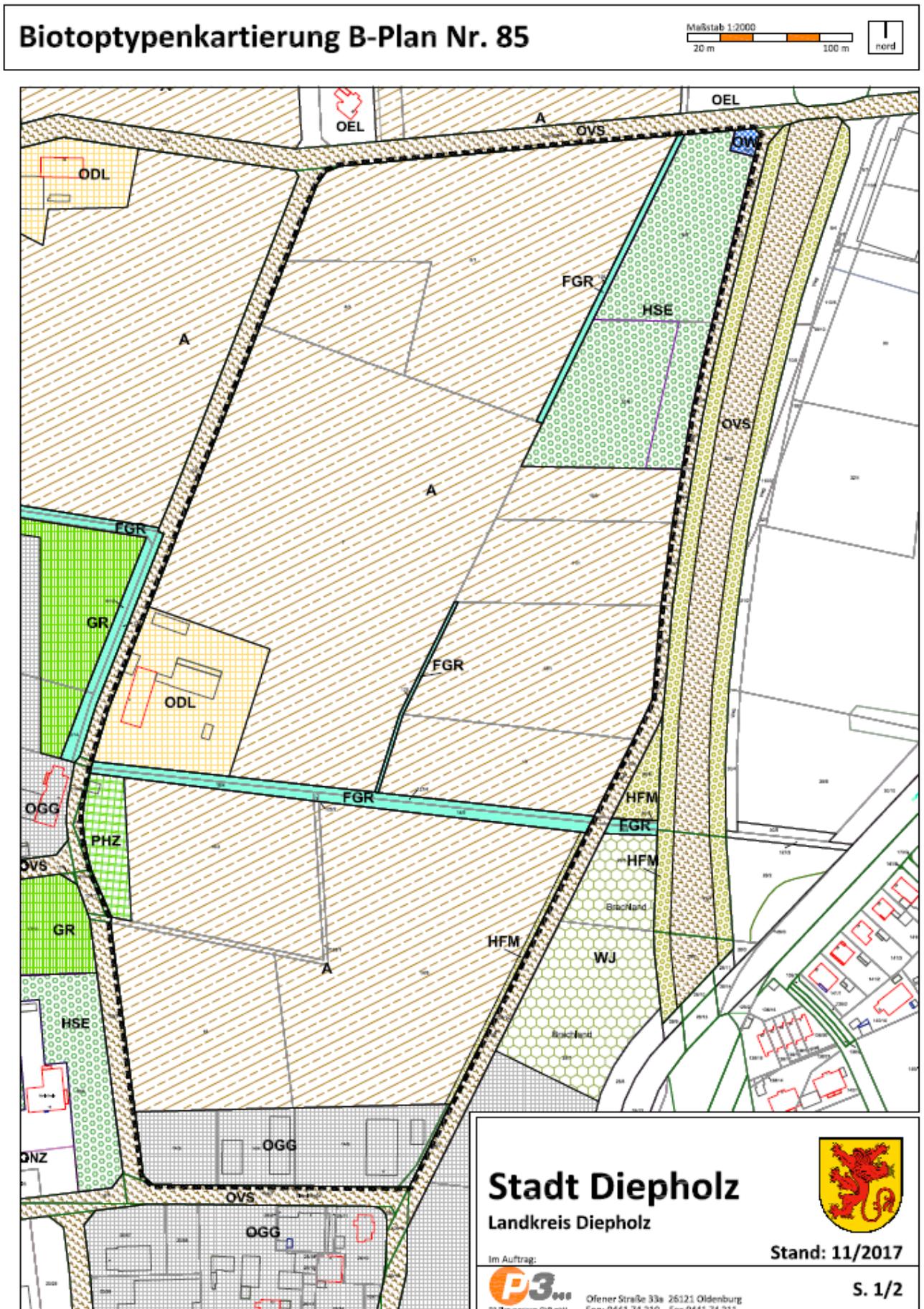
Es ist von einem Ausbau der Straße *Junkernhäusern* auszugehen. Diese weist zu überwiegenderen Teilen eine Parzellenbreite von rund 12 m auf, innerhalb derer straßenbegleitender Baumbewuchs vorzufinden ist. Im Zuge des Ausbaus kann eine teilweise Entfernung dieser Bäume erforderlich sein. Die Straße liegt jedoch außerhalb des Plangebiets, so dass dieser Eingriff nicht in der Planung bilanziert wird. Alle Unterhaltungs- und Ausbaumaßnahmen der Straße fallen in die Zuständigkeit der Stadt und können wie bei allen Straßen jederzeit aufgrund geänderter Erfordernisse notwendig

werden. Über Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen wird in diesen Fällen situationsabhängig entschieden.

Innerhalb der Grabenparzelle befindet sich derzeit – vornehmlich auf der südlichen Grabenseite – ein begleitender Baum- und Strauchbewuchs. Die nachrichtliche Übernahme und Festsetzung des Grabens als Wasserfläche erfasst diese Bepflanzung mit. Sofern dies mit der wasserwirtschaftlichen Funktion vereinbar ist, wird der Grünbestand erhalten. Es ist jedoch bereits heute nicht ausgeschlossen, dass zu Unterhaltungszwecken die Entfernung von Gehölzen erforderlich ist, um die wasserwirtschaftlich hohe Bedeutung des Grabens zu erhalten. Die Planung verändert daher die Bestandssituation an dieser Stelle nicht.

Im westlichen Plangebiet besteht auf einer städtischen Fläche eine als Hausgarten zu charakterisierende Fläche, die in Folge der Planung für die Erschließung bzw. als Gewerbegebiet überplant wird. Im Umfeld eines ebenfalls westlich gelegenen Resthofs sind hofgehölzartige Baumbestände vorzufinden. Auch diese Fläche wird als Gewerbegebiet überplant, so dass hier Eingriffe möglich sind. Schon heute weisen jedoch beide Flächen eine intensive Nutzung und Bewirtschaftung auf, bei denen ein Eingriff in die vorhandenen Strukturen grundsätzlich möglich ist.

Abb. 4 Biotypenkartierung



1	WÄLDER		
	1.23	Wald-Jungbestand (WJ)	
2	GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE		
	2.10.2	Strauch-Baumhecke (HFM)	
4	BINNENGEWÄSSER		
	4.13.3	Nährstoffreicher Graben (FGR)	
11	ACKER UND GARTENBAU-BIOTOPE		
	11.1	Acker (A)	
12	GRÜNANLAGEN		
	12.1	Scher- und Trittrassen (GR)	
	12.3.1	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	
	12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	
	12.6.3	Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	
13	GEBÄUDE, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN		
	13.1.1	Straße (OVS)	
OEL	13.7.2	Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	
	13.8.1	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)	
ONZ	13.9.4	Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ)	
	13.11.2	Gewerbegebiet (OGG)	
	13.14	Wasserwirtschaftliche Anlage (OW)	

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages⁹.

Infolge der Planung ist eine Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet mit einer Versiegelung von bis zu 80 % der Bauflächen vorgesehen. Untergeordnet werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Regenrückhaltung sowie der Sicherung einer Aufforstung („Bürgerwald“) dienen. Die Ermittlung des Saldos (in Folge der Planung zu erwartendes, rechnerisches Defizit gemäß Städtetagmodell) findet sich in Kapitel 2.10.

Auswirkungen – Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker), die nur geringe ökologische Wertigkeiten aufweisen. Eine ökologisch höherwertige Anpflanzung im nordöstlichen Plangebiet bleibt erhalten und wird durch die Festsetzungen gesichert. Zwei räumlich deutlich untergeordnete Haus- bzw. Hofgrünflächen werden überplant, diesen kommen jedoch bereits heute durch die Nutzungstypischen Bewirtschaftungsformen keine besonderen Funktionen zu. Weiterhin wird ein kurzer Grabenabschnitt im zentralen Plangebiet überplant.

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen ist eine weitgehende Versiegelung (bis zu 80 %) zu erwarten, ebenso innerhalb der Straßenverkehrsflächen. Infolge der Planung entstehen aber auch neue Grünräume. Es werden öffentliche Grünflächen zum Zwecke der Regenrückhaltung sowie abschnittsweise zur Einfassung des Plangebiets gegenüber der offenen Landschaft vorgesehen.

Mit der Überplanung von Ackerbiotopen wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen ausgelöst, es werden aber auch Maßnahmen zum Schutz bedeutenderer Strukturen vorgesehen. Dennoch verbleibt in der Gesamtbetrachtung ein Eingriff, der in der Ermittlung des Kompensationserfordernisses zu berücksichtigen ist.

2.3 Schutzgut Boden

Boden

Der Bodentyp des Planungsgebiets wird im Plangebiet als Gley angegeben¹⁰. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet¹¹. Für eine Tiefe von 0 bis 1 Meter wird die Bodenklasse 3 festgestellt, es handelt sich demnach um leicht lösbare Bodenarten¹². Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz spricht dem Boden im südlichen, bereits heute schon zu Teilen baulich genutzten Bereich eine „besondere“, ansonsten überwiegend eine „beeinträchtigte/gefährdete Funktionsfähigkeit“ zu¹³. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Potential wird für die stadtnahen Flächen westlich der Umgehungsstraße als gering eingestuft¹⁴.

Die Geländehöhen wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ermittelt. Die Geländeoberfläche ist weitgehend eben und liegt etwa zwischen 36,5 mNN bis 37,0 mNN. Bei der Baugrunduntersuchung wurde folgende Bodenzusammensetzung angetroffen¹⁵:

Das Gebiet weist auf den oberen 0,3-0,65 m eine durchgehende Mutterbodenschicht auf, die als Feinsand, schluffig, und humos mit pflanzlichen Resten beschrieben wird. Sie ist locker gelagert und als Baugrund nicht geeignet. Darunter schließen sich lokal Schluffschichten an (feinsandig, Streifen von Sand), die max. eine Mächtigkeit von 0,3 m aufweisen. Sie werden als steifplastisch und als Baugrund mäßig geeignet beschrieben. Es folgt überall eine Schicht oberer Sand, (Feinsand, mittelsandig bis stark mittelsandig, z. T. schwach grobsandig bzw. schwach schluffig), die von 3,4 m u. GOF bis zu mehr als 5 m u. GOF reicht. Die Schicht ist überwiegend mitteldicht gelagert und als Baugrund geeignet bis gut geeignet. Teilweise wurden unter dieser Schicht Mudde angetroffen (Schluff, organisch, pflanzliche Reste mit Streifen von Sand). Die Schichten fanden sich min. 4,6 m u. GOF mit einer Mächtigkeit von 0,3-1,2 m. Ihr Vorkommen ist im gesamten Plangebiet in tieferen Lagen wahrscheinlich. Darunter schließt eine Schicht aus unteren Sanden (Fein- bis Mittelsande) an, die mitteldicht gelagert und als Baugrund geeignet bis gut geeignet ist.

Fläche

Die Planung erfasst rund 172.000 m² Fläche, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden. Rund 130.500 m² werden dabei erstmalig als Baufläche ausgewiesen. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 sowie etwa 10.300 m² Straßenverkehrsflächen ist mit dem Entstehen von bis zu 115.000 m² neu versiegelter Fläche auszugehen.

Rohstoffe, Bergbau

Das Gebiet gehört zum Erlaubnisfeld „Dümmersee-Uchte (zusammenlgg.)“ (Flächennummer 1111, Berechtsamsakte B 20157) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG¹⁶.

Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor.

Rüstungsaltlasten

Es liegen keine Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche Kampfmittel (Rüstungsaltlasten) im Boden vor.

Auswirkungen: Durch die Planung wird ein Überbauen der Flächen ermöglicht. Es werden Gebäude, Erschließungsstraßen, versiegelte Zufahrts- und Betriebsbereiche usw. entstehen, die gegenüber dem jetzigen, unbebauten und offenen Charakter eine deutliche Veränderung darstellen.

Infolge der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Durch die zulässige Versiegelung von bis zu 80 % der Baugrundstücksflächen werden die natürlichen Funktionen des bislang unversiegelten Areals deutlich eingeschränkt.

Innerhalb der für die Oberflächenentwässerung vorgesehen Grünflächen sind nur zu geringen Teilen Versiegelungen zu erwarten (Absetzbecken, ggf. Unterhaltungswege), jedoch sind auch hier

10 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, NIBIS (1999 / Revision 2014)

11 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, NIBIS (2008)

12 Ingenieurgeologische Übersichtskarte Bodenklassen nach DIN 18300, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS (2008)

13 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 3a: Boden, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

14 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz (2016) / Landwirtschaftlicher Fachbeitrag der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2015), Karte 2

15 Bodenuntersuchungen Gewerbegebiet östlich Junkernhäusern, Projekt 028-17-2, Ingenieurgeologie Dr. Lübke, Vechta, 23.07.2017

16 Bodenschätze (Erlaubnisse), LBEG Niedersachsen 2008, NIBIS (08/2017)

Veränderungen der Bodenfunktion wahrscheinlich. Der Bereich der öffentlichen Grünfläche des Bürgerwaldes bleibt hingegen unverändert.

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserhochstand wird für das Plangebiet mit 2 dm im Süden bis 10 dm im Norden unter Geländeoberfläche (GOF) angegeben¹⁷. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft¹⁸. Die Grundwasserneubildungsrate wird als sehr hoch angegeben, die Funktionsfähigkeit des Wassers im Naturhaushalt als „mit beeinträchtigter / gefährdeter Funktionsfähigkeit“ in Teilen „besonderer Funktionsfähigkeit“ beschrieben. Zum Teil besteht ein hohes bis sehr hohes Nitratauswaschungsrisiko¹⁹.

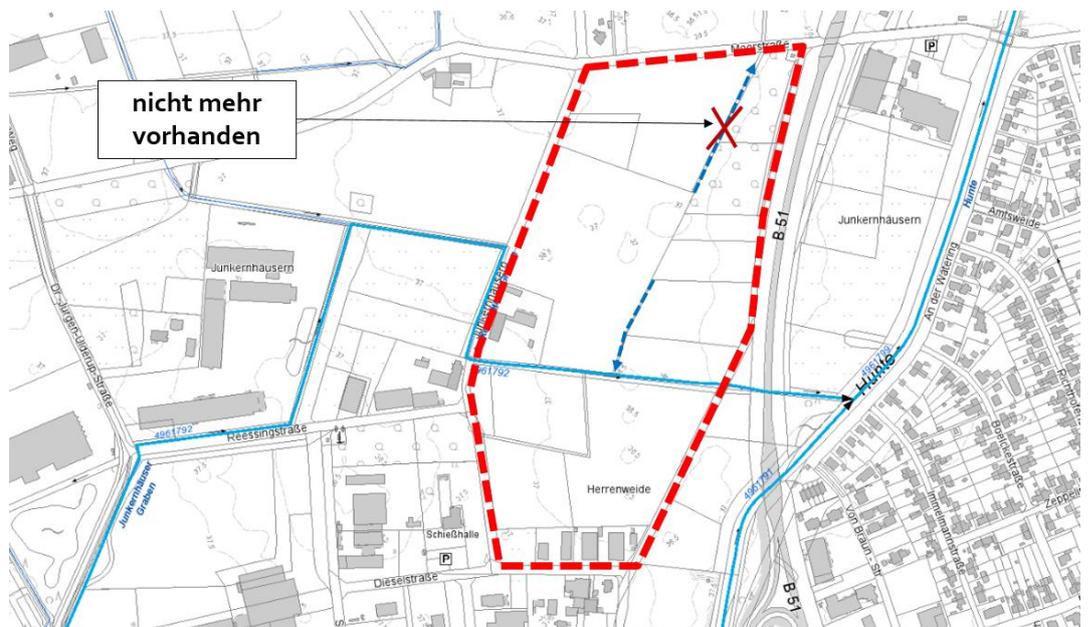
Bei den im Rahmen der Erstellung einer Baugrunduntersuchung vorgenommenen Bohrungen wurde die Grundwasseroberfläche zwischen 0,85 bis 1,8 m u. GOK angetroffen. Der Grundwasserstand wird damit bezogen auf NN etwa mit 36–35 mNN angegeben. Die Beprobungen fanden im Mai 2017 statt. Unter Berücksichtigung der natürlichen Schwankungsbeträge stimmen die gemessenen Werte mit den zur Verfügung stehenden hydrologischen Kartenunterlagen überein²⁰.

Gewässer

Innerhalb des Plangebiets verläuft von West nach Ost der Junkernhäuser Graben (Gewässer III. Ordnung). Er dient als Sammler der westlich gelegenen Flächen und leitet das Wasser in Richtung Hunte (Gewässer II. Ordnung) ab. Diese liegt außerhalb des Plangebiets, in minimal rund 100 m östlicher Richtung. Der Junkernhäuser Graben unterquert vor der Einleitung die B 51 mit einem Rahmendurchlass. Für die Hunte sind im Bereich der Einmündung Wasserspiegelhöhen von 35,54 mNN (Mittelwert) bzw. 36,27 mNN (Hochwasser) angegeben²¹.

Innerhalb des Plangebiets sind zudem zwei weitere, kleinere Gräben verzeichnet, die Oberflächenwasser aus der Fläche ableiten. Ein Graben liegt zentral im Plangebiet von Nord nach Süd und leitet in den Junkernhäuser Graben ein. Ein zweiter Graben ist westlich des Bürgerwaldes verzeichnet. In der Örtlichkeit zeigt sich jedoch, dass dieser Graben nicht mehr besteht und ihm entsprechend auch keine wasserwirtschaftliche Funktion mehr zukommt.

Abb. 5 Umliegende Gewässerstrukturen (umweltkarten-niedersachsen.de / LGLN 2017)



- 17 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, NIBIS (1999 / Revision 2014)
- 18 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200 000 – Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, NIBIS (1982)
- 19 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 3b: Wasser, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und enter, Hannover, 2008
- 20 Bodenuntersuchungen Gewerbegebiet östlich Junkernhäusern, Projekt 028-17-2, Ingenieurgeologie Dr. Lübke, Vechta, 23.07.2017
- 21 Bebauungsplan Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ – Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung, Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, Projektnr. 217319, 30.08.2017

**Oberflächen-
entwässerung**

Durch die Überplanung des Gebiets wird eine Versiegelung des Plangebiets ermöglicht, die den hier bisher vorherrschenden natürlichen Wasserkreislauf in seiner Funktion erheblich beeinträchtigt. Aus diesem Grund wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, das geeignete Minimierungsmaßnahmen gegen die zu erwartenden Beeinträchtigungen aufzeigt.

Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser über Regenwasserleitungen zu sammeln und zwei Regenrückhaltebecken, nördlich und südlich des Grabens und jeweils an der östlichen Plangebietsgrenze gelegen, zuzuführen. Von dort erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den angrenzenden Junkernhäuser Graben, der das Wasser in die östlich gelegene Hunte ableitet. Es wird eine Vorbehandlung in Form von Absetzbecken vorgesehen, um ggf. auf den gewerblichen Flächen eingetragene Verunreinigungen zu entfernen.

Abwasser

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Sie werden in der zentralen Kläranlage entsprechend dem Stand der Technik gereinigt und an die Vorflut abgegeben. Wesentliche nachteilige Wirkungen für die Umwelt sind dadurch nicht zu befürchten.

Auswirkungen: Die Planung ermöglicht die Versiegelung und Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt auf den Flächen innerhalb des Plangebiets versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt.

Durch Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird sichergestellt, dass diese Beeinträchtigungen weitgehend ausgeglichen werden. Das Vorkonzept der Oberflächenentwässerung weist nach, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht zielführend ist, jedoch eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung den entstehenden Beeinträchtigungen entgegenwirkt. Für die Umsetzung erforderliche Flächen werden planungsrechtlich in Form von öffentlichen Grünflächen gesichert.

Das Vorkonzept zur Oberflächenentwässerung sieht den Bau von Absetzbecken vor, die den Regenrückhaltebecken vorgeschaltet sind. Das gesammelte Wasser der gewerblichen Bauflächen wird damit einer Vorbehandlung unterzogen, mit der z. B. Leichtflüssigkeiten und andere Einträge entfernt werden können. Dies entspricht dem Stand der Technik und ist geeignet, um keine Verunreinigungen in die Vorflut einzutragen.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Graben wird überplant und voraussichtlich aufgehoben. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kommt diesem Gewässer bei der Herstellung der Oberflächenentwässerung zukünftig jedoch keine Bedeutung mehr zu. Es kann begründet angenommen werden, dass die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

2.5 Schutzgüter Luft und Klima

Großklima

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beschreibt das Großklima als am Übergangsbereich zwischen dem eher kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales und dem eher atlantisch geprägten Klima der Diepholzer Moorniederung liegend. Es weist eine maritime Prägung mit milden Wintern und geringen Jahresniederschlägen auf. Die Moore und ihre nähere Umgebung werden besonders durch lokalklimatische Effekte geprägt (Spät- und Frühfrostgefährdung, Nebelbildung). Die Hauptwindrichtung ist West²².

Kleinklima

Den bisher unbebauten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs kann wie allen Ackerflächen eine Bedeutung in der Kalt- und Frischluftproduktion zugesprochen werden. Die östlich des Plangebiets gelegene, hochtrassierte B 51 wirkt als Hindernis für den thermischen Luftaustausch²³.

Auswirkungen – Durch die Planung wird eine bislang offene, landwirtschaftlich genutzte Fläche selbst klimawirksam. Es sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Durch die Bebauung der Fläche können sich lokalklimatische Veränderungen einstellen. Auf den versiegelten Flächen ist z. B. von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen.

22 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Kapitel 3.5: Klima/Luft, 2008

23 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 14: Lokalklimatische Situation in Diepholz

Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt jedoch nicht vor. Durch die B 51 besteht bereits heute eine den thermischen Luftaustausch beeinträchtigende, bauliche Trennung zwischen dem offenen Landschaftsraum und dem Siedlungskörper. Wichtige Durchlüftungsschneisen der Stadt werden nicht überplant. Auch weiterhin stehen in ausreichendem Maß Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der durch den Siedlungskörper verursachten Klimateffekte zur Verfügung. Kleinräumig können von plangebietsinternen Grünflächen gebietsinterne Ausgleichsfunktionen ausgehen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Übergeordnete Landschafts- einheiten

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Haupteinheit der Diepholzer Moorniederung zugeordnet. Es liegt in der Landschaftseinheit „Dümmer Moorniederung“²⁴. Historisch handelt es sich hierbei um baumfreie Hochmoorlandschaften sowie Niedermoore mit ausgedehntem Grünland und kleinen Bruchwaldresten. Der Grünlandanteil ging in den letzten Jahrzehnten zurück und prägt heute nur noch in einigen Landschaftsräumen das Landschaftsbild, die vordringende Ackernutzung führte häufig zur Veränderung der typischen Landschaftsgestalt. Weiterhin prägen jedoch die offenen Hochmoorflächen die Landschaft. Hecken und Feldgehölze sind im Vergleich zu anderen Naturräumen eher selten.

Das Plangebiet kann der Landschaftsbildeinheit der Randbereiche der Diepholzer Moore zugezählt werden. Diese werden als überwiegend durch Grünland geprägt beschrieben, weisen aber auch ackerbaulich genutzte Parzellen auf. Sie sind mittel bis stark strukturiert durch Einzelbäume und Baum- und Strauchhecken, regelmäßig sind kleinere Waldparzellen eingestreut. Typischerweise ist dieser Gebietstyp nahezu siedlungsfrei²⁵.

Durch die östlich gelegene Bundesstraße bestehen deutliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes. Die Straße ist stark befahren. Im Landschaftsplan der Stadt wird 200 m beidseits der Straße (Straßen > 3.500 KFZ/Tag) eine Belastungszone angegeben²⁶. Zudem verläuft die Straße auf einem künstlich angelegten Damm, der Sichtbeziehungen z. B. aus dem weiter östlich gelegenen Siedlungsraum in die Kulturlandschaft unterbricht und zudem selbst weithin sichtbar ist.

Auswirkungen: Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme einer bislang unbebauten, ackerbaulich genutzten Freifläche, die nördlich an die bestehende Gewerbebebauung anschließt. Das ursprüngliche Landschaftsbild ist langjährig überformt. Auch die ortstypische Kulturlandschaft zeigt sich nicht mehr in allen typischen Ausprägungen. Innerhalb des Plangebiets liegen keine als Grünland bewirtschafteten Flächen, auch die weiter westlich anschließenden landwirtschaftlichen Areale werden überwiegend als Äcker bewirtschaftet. Eine kleinteilige Gliederung durch Baum- und Strauchhecken ist jedoch weiterhin festzustellen und auch im Umfeld des Plangebiets – z. B. auch entlang der Plangebietsgrenzen – ausgeprägt.

Mit der Planung wird eine weitere Ausdehnung des Siedlungskörpers ermöglicht, wodurch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgelöst wird. Es ist vom Entstehen versiegelter Flächen, Straßen sowie von Gebäuden mit bis zu 12 m Höhe und mehr als 50 m Länge auszugehen. Die Fläche grenzt jedoch unmittelbar an bestehende, gewerblich genutzte Flächen an. Auch die westlich gelegenen Flächen sind bereits heute planungsrechtlich als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, wengleich sie derzeit noch nicht vollständig bebaut sind. Die östlich gelegene Bundesstraße stellt eine Abschirmung gegenüber dem Siedlungskörper dar, so dass die Wahrnehmbarkeit der neuen Bebauung trotz der vergleichsweise großen Ausdehnung deutlich abgemindert wird.

Die angrenzenden Grünstrukturen, etwa entlang der nördlich gelegenen *Moorstraße*, werden mit der Planung nicht berührt und voraussichtlich erhalten. Lediglich im Bereich der Straße *Junkernhäusern* kann in Folge eines erforderlichen Erschließungsausbaus eine teilweise Entfernung der straßenbegleitenden Baumstrukturen erforderlich werden. Entlang der nördlichen und östlichen

24 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 2: Naturräumliche Gliederungen und Landschaftseinheiten, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, Hannover 2008

25 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Kapitel 3.2.4.9 Naturraum Dümmer Moorniederung, 2008

26 Landschaftsplan Stadt Diepholz: Karte „Belastungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft“, 1:25.000, 1992

Plangebietsgrenzen werden hingegen Baumreihen planungsrechtlich gesichert bzw. deren Anlage vorgesehen, um eine Eingrünung gegenüber den hier verlaufenden Wegen zu erzielen

Wenngleich bei voller Ausnutzung der zulässigen Bauhöhen neue Baukörper entstehen können, die in der Landschaft insbesondere aus Richtung Westen weithin wahrnehmbar sind, löst die Planung keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild aus. Der Raum weist eine deutliche Vorbelastung auf. Es werden keine landschaftsbildprägenden Grünlandflächen überplant, gliedernde Baum- und Strauchhecken weitgehend erhalten sowie teilweise auch neu angelegt. Durch das Angrenzen des Plangebiets an die erhöht geführte Bundesstraße liegt das Gebiet zudem vergleichsweise sichtigeschützt und stellt so keine neue, weithin sichtbar in das Landschaftsbild hineinragende Entwicklung dar.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter
Bodendenkmale

Im Umfeld des Plangebiets liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Kulturgütern vor.

Archäologische Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer relevanten Verstärkung oder Verminderung der vorgenannten Auswirkungen der Planung führen können, sind nicht bekannt. Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit.

Abb. 6 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Neue Emissionsquellen, aber voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten / Schutzmaßnahmen möglich	-
Pflanzen	Verlust, aber auch Schutz von Lebensräumen	o
Tiere	Verlust, aber auch Schutz von Lebensräumen	o
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort, zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich	oo
Wasser	Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, die durch Maßnahmen der Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltung) weitgehend minimiert werden kann	o
Klima / Luft	nur geringe Auswirkungen auf das lokale Klima	o
Landschaftsbild	Siedlungserweiterung, aber nicht weithin in die Kulturlandschaft einwirkend	-
Kultur- / Sachgüter	keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	keine relevanten Wechselwirkungen	-

Negativ: ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich
 Positiv: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

2.9 Prognose

Bei Durch-
führung der
Planung

Bei Durchführung der Planung sind insbesondere die Schutzgüter Tier und Pflanzen (Überformung von Lebensräumen) sowie Boden (Versiegelung) betroffen. Die Planung erfasst Flächen im unbeplanten Außenbereich, weshalb geringe, jedoch nicht erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche zu erwarten sind. Es werden externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, um die ausgelösten Beeinträchtigungen zu kompensieren, diese sind jedoch geeignet, um dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu verhindern.

**Bei Nicht-
durchführung
der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Areal voraussichtlich weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung und damit in seinem jetzigen naturschutzfachlichen Wert erhalten. Nicht auszuschließen ist eine zukünftig intensiviertere landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, die zu einer weiteren Minderung der vorfindlichen ökologischen Qualitäten führen kann. Vom Entstehen neuer, ökologischer Qualitäten ist nicht auszugehen.

**2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger
Auswirkungen****Vermeidung,
Minimierung**

Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen durch Bebauung werden angesichts der vorfindlichen Wertigkeiten folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die Stadt wird die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragen, in der ggf. Schallminderungsmaßnahmen zum Schutz umliegender Nutzungen aufgezeigt werden. Sofern entsprechende Maßnahmen empfohlen werden, sind diese (oder gleichwertige Alternativen) umzusetzen;
- Die im nördlichen Plangebiet gelegenen Anpflanzungs- und Aufforstungsfläche (Bürgerwald) wird als öffentliche Grünfläche gesichert und langfristig erhalten;
- Die im Oberflächenentwässerungskonzept vorgeschlagenen gebietsinterne Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung anfallenden Oberflächenwassers einschließlich erforderlicher Vorbehandlung (Absetzbecken) sind umzusetzen;
- Die das Plangebiet umgebenden, strukturierenden Gehölzpflanzungen werden erhalten sowie weitere Eingrünung mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen vorgesehen;
- Durch Bauarbeiten, aber auch durch die Entfernung von Gehölzen oder Erdarbeiten dürfen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht berührt werden. Es sind daher in Kenntnis der notwendigen Arbeiten geeignete Maßnahmen wie die Entfernung von Bäumen außerhalb sensibler Brutzeiträume, Vergrämungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen u. ä. zu ermitteln und bei Bedarf umzusetzen.

Ersatz

Trotz der benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet wird die Planung ohne weitere Maßnahmen zu einem Eingriff in Natur- und Landschaft und zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen.

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages²⁷.

Bei der Ermittlung des zu erwartenden Eingriffsumfangs ist zwischen der Flächennutzungsplan- und der Bebauungsplan-Ebene zu unterscheiden. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans fällt im vorliegenden Planfall (Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB) zudem etwas kleiner aus, als der Geltungsbereich des Bebauungsplans, da eine Teilfläche im Süden bereits heute als gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

Abb. 7 Vergleich des Änderungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85

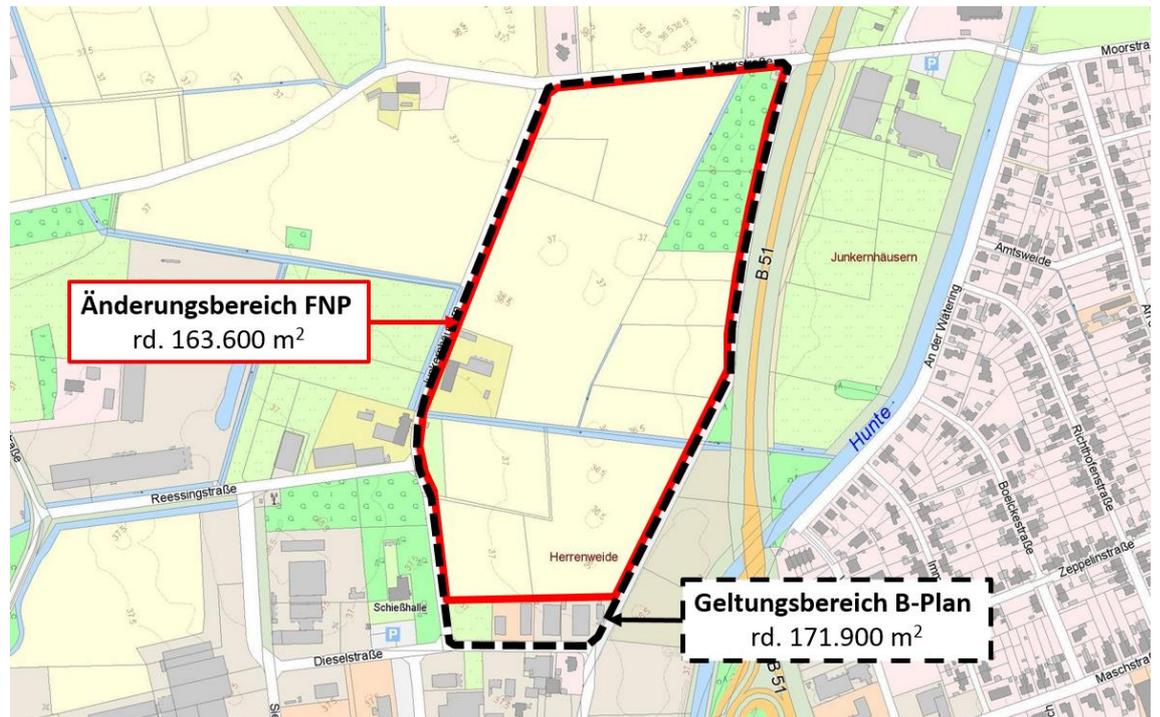


Abb. 8 Bestand – Wertigkeit vor geplanter Baurecht (Flächennutzungsplan-Ebene)

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Ländlich geprägtes Dorfgebiet / Gehöft (ODL)				
- Versiegelt (= 60 %)	X	0,0	4.392	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 40%)	PH	1,0	2.928	2.928
Strauch-Baum-Hecke	HFM	3,0	560	1.680
Nährstoffreicher Graben	FGR	3,0	3.800	11.400
Acker	A	1,0	135.630	135.630
Siedlungsgehölz aus überwiegend. einheimischen Baumarten	HSE	3,0	14.150	42.450
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1,0	1.930	1.930
Wasserwirtschaftliche Anlage	OW	0,0	220	0
Summe Bestand	-	-	163.610	196.018

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine gebietsinternen Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen in die Ermittlung eingestellt, da diese ausschließlich auf Bebauungsplan-Ebene festgesetzt werden können. Die Fläche wird als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Die zulässige Versiegelung wird mit 0,8 angenommen, da dies für gewerbliche Flächen den maximal zulässigen Versiegelungsgrad abbildet. Lediglich der Bereich des Bürgerwaldes als gesamtstädtisch bedeutsame Grünanlage wird auch auf Flächennutzungsplan-Ebene als Grünfläche dargestellt, kleinteiligere Aussagen werden nicht getroffen. Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs stellt somit die Maximalbetrachtung dessen dar, was ein aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan auslösen kann.

Abb. 9 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht (Flächennutzungsplan-Ebene)

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Gewerbliche Baufläche (GRZ 0,8)				
- Versiegelt (= 80 %)	X	0,0	119.392	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20%)	PH	1,0	29.848	29.848
Grünfläche: Parkanlage	HSE	3,0	14.370	43.110
Summe nach Planung	-	-	163.610	72.958

Das Bebauungsplan-Gebiet ist im Planfall knapp ein Hektar größer, da es auch die bestehende Bebauung bzw. als Gewerbegebiet festgesetzte Grundstückszeile entlang der *Dieselstraße* erfasst. Diese wird entsprechend der aktuellen Festsetzungen mit einer GRZ von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung gemäß BauNVO (+50%, entspricht max. 60% versiegelter Fläche) eingestellt.

Abb. 10 Bestand – Wertigkeit vor geplantem Baurecht (Bebauungsplan-Ebene)

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Gewerbegebiet (GE), GRZ 0,4				
- Versiegelt (= 60 % – GRZ + 50% Überschreit.)	X	0,0	3.341	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 40%)	PH	1,0	4.969	4.969
Ländlich geprägtes Dorfgebiet / Gehöft (ODL)				
- Versiegelt (= 60 %)	X	0,0	4.392	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 40%)	PH	1,0	2.928	2.928
Strauch-Baum-Hecke	HFM	3,0	560	1.680
Nährstoffreicher Graben	FGR	3,0	3.800	11.400
Acker	A	1,0	135.630	135.630
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	HSE	3,0	14.150	42.450
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1,0	1.930	1.930
Wasserwirtschaftliche Anlage	OW	0,0	220	0
Summe Bestand	-	-	171.920	200.987

Die Ermittlung der Wertigkeiten nach dem geplanten Baurecht geht von den getroffenen Festsetzungen aus.

Für die Regenrückhaltebecken wird ein Wertfaktor von 2,0 angenommen. Sie sollen als Erdbecken ausgeführt werden. In der Regel werden die Becken begrünt und verfügen über einen wechselnden Wasserstand. Da es sich um technische Bauwerke handelt, ist nicht mit dem Entstehen besonders hoher ökologischer Qualitäten zu rechnen, durch die für gewöhnlich aber nur extensive Pflege kommt ihnen dennoch eine gewisse Wertigkeit zu. Der Wertfaktor 2 ist aus städtischer Sicht geeignet, dies abzubilden. Gleiches gilt für den erforderlichen Räumstreifen, der zwar auch Bewirtschaftungsmaßnahmen unterliegt, jedoch weite Teile des Jahres auch Funktionen als Habitat und Freiraum einnehmen kann.

Abb. 11 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht (Bebauungsplan-Ebene)

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Gewerbliche Baufläche (GRZ 0,8)				
- Versiegelt (= 80 %)	X	0	103.432	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20%)	PH	1	25.858	25.858
Straßenverkehrsfläche	X	0,0	10.390	0
Versorgungsfläche (Pumpstation)	OW	0,0	220	0
Öff. Grün: Regenrückhaltebecken (RRB)		2,0	11.590	23.180
Öff. Grün: Räumstreifen		2,0	790	1.580
Gewässerfläche / Graben	FGR	3,0	2.690	8.070
Öff. Grün: Bürgerwald	HSE	3,0	14.150	42.450
Priv. Grün: Grünsaum	HFM	3,0	2.800	8.400
Summe nach Planung	-	-	171.920	109.538

Abb. 12 Saldo der Bewertung

	Ebene Flächennutzungsplan (Wertpunkte)	Ebene Bebauungsplan (Wertpunkte)
Vor der Planung	196.018	200.987
Nach der Planung	72.958	109.538
Saldo	-123.060	-91.449

Auf Flächennutzungsplan-Ebene ergibt sich ein rechnerisches Defizit von voraussichtlich 123.060 Wertpunkten (Maximalbetrachtung). Für den Bebauungsplan ist eine deutlich differenzierte Betrachtung möglich. Plangebietsinterne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt. Das verbleibende Wertdefizit beträgt hier nur noch 91.449 Wertpunkte. Dies zeigt, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen der Oberflächenentwässerung sowie der Maßnahmen zur Eingrünung des Gebiets der notwendige Ausgleich anteilig innerhalb der Fläche erzielt werden kann. Ein noch höherer oder sogar vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist infolge des Planziels (Gewerbeflächenentwicklung) nicht möglich.

Zur Deckung des voraussichtlichen Wertdefizits werden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die im weiteren Verlauf des Verfahrens näher bestimmt und räumlich zugeordnet werden. Es sind sowohl Maßnahmen innerhalb städtischer Flächen als auch auf externen Kompensationsflächen als Ausgleichsmaßnahmen vorstellbar.

2.11 Planungsalternativen

Die Planung erfolgt mit dem Ziel, gewerbliche Bauflächen auszuweisen, da der Flächennachfrage nach solchen Flächen derzeit im Stadtgebiet von Diepholz nicht mehr entsprochen werden kann. Die bestehenden gewerblichen Bauflächen sind weitgehend in Anspruch genommen bzw. für Erweiterungen bestehender Betriebe vorgesehen, so dass es städtebauliches Ziel der Stadt ist, neue Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Das überplante Areal liegt in Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet *Masch* und südlich der ebenfalls gewerblich genutzten Flächen um den *Kielweg*. Im Stadtentwicklungsplan ist die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen zwischen diesen beiden Gebieten langfristig vorgesehen.

Vergleichbar große Flächen in städtischen Besitz – und damit für eine zeitnahe Umsetzung zur Verfügung stehend – existieren nicht. Es ist bekannt, dass der Fliegerhorst der Stadt Diepholz aufgegeben werden soll und damit voraussichtlich große Flächen für eine mögliche Nachnutzung bzw. Konversion zur Verfügung stehen werden. Die angekündigte Standortaufgabe wurde jedoch mehrfach verschoben und ist derzeit frühestens im Jahr 2023 zu erwarten. Aufgrund des akuten, heutigen Flächenbedarfs stellt dies daher keine Planungsalternative dar.

Aus Sicht des Umweltschutzes kann die Planung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Diese wären jedoch voraussichtlich auch bei einer Verlagerung des Vorhabens an alle anderen geeigneten Standorte gegeben. Die Nähe zu den Bestandsstandorten, die langfristige

Zielsetzung, diesen Bereich bei Bedarf für gewerbliche Zwecke in Anspruch zu nehmen sowie die kurzfristige Flächenverfügbarkeit machen die Fläche aus städtischer Sicht alternativlos. Die Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen ist möglich.

3 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren

Die Bestandsbeschreibungen und Bewertungen beruhen neben den einschlägigen Vorgaben der Fachgesetze, Verordnungen und Regelwerke auf den Erhebungen vor Ort und den einschlägigen Fachplänen der Stadt, des Landkreises und des Landes. Lücken der Kenntnislage, die wesentliche Unsicherheiten bei der Bestandsbeschreibung und Bewertung zur Folge hätten, sind nicht bekannt.

Maßnahmen zur Überwachung

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

4 Allgemeinverständliche Erklärung

Wird am Ende des Verfahrens ergänzt.

C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Wird am Ende des Verfahrens ergänzt.
