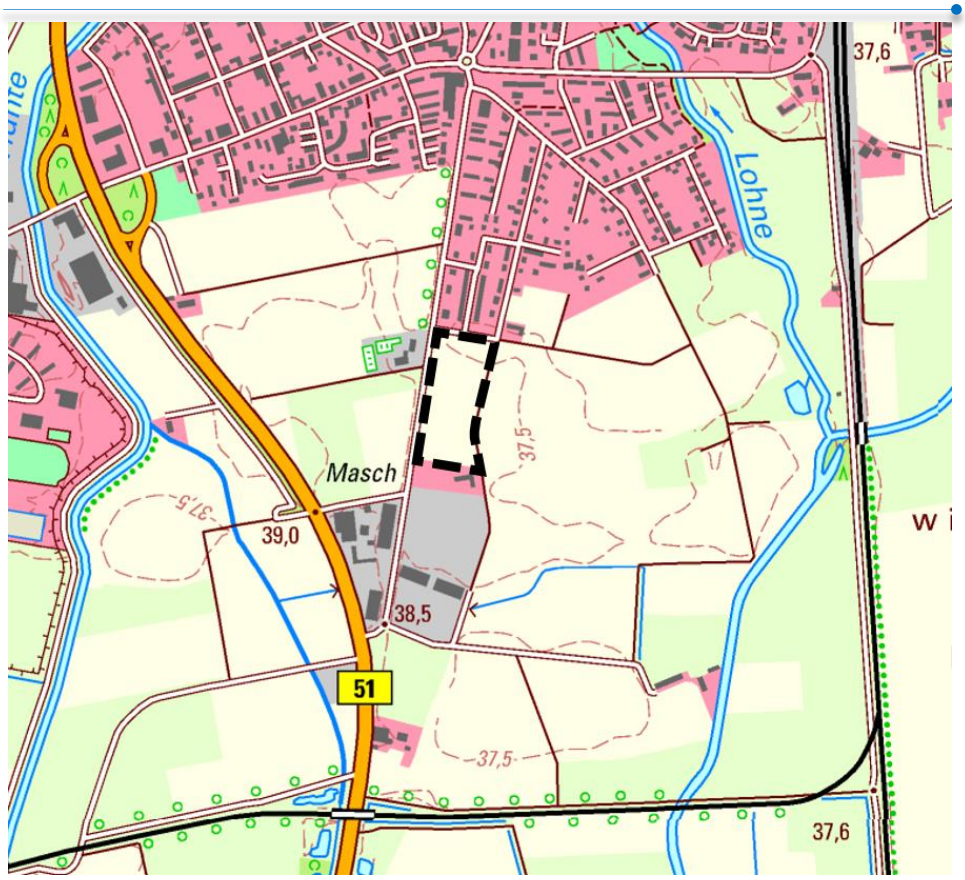
Stadt Diepholz

Landkreis Diepholz

Begründung

80. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 101 „Graftlage-Ost“



Bildquelle: Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2018

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

Im Auftrag:
P3 Planungsteam GbR mbH

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

A Begründung 2

1 Anlass und Ziel der Planung 2

2 Planungsgrundlagen 3

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange 5

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) 5

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

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

3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) 7

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) 7

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB) 8

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) 8

3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) 11

3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) 14

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB) 14

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) 15

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB) 15

3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB) 15

4 Inhalte der Planänderung 16

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren 17

B Zusammenfassende Erklärung 18

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im Süden des Diepholzer Stadtgebiets befindet sich der langjährig etablierte Standort eines Gewerbebetriebs. Das Unternehmen weist ein kontinuierliches Wachstum auf. Es besteht daher Erweiterungsbedarf, der nicht mehr auf der bestehenden Betriebsfläche untergebracht werden kann. Im Zuge der Bestandspflege und als Maßnahme der örtlichen Wirtschaftsförderung ist die Stadt Diepholz daran interessiert, für lokal ansässige Unternehmen ausreichend dimensionierte Entwicklungsmöglichkeiten vorzuhalten.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche grenzt nördlich an den heutigen Betriebsstandort an und ist im geltenden Flächennutzungsplan bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da am nördlichen Rand des Änderungsbereichs Wohnbebauung angrenzt, soll ein Übergang zwischen den rein gewerblichen und den wohnbaulich genutzten Flächen geschaffen werden. Hierzu ist beabsichtigt, gemischte Bauflächen darzustellen, um durch eine Nutzungsstaffelung sicherzustellen, dass für die Bestandsnutzungen keine erheblichen neuen Beeinträchtigungen auftreten.

Ziel

Ziel ist die Darstellung gewerblicher und gemischter Bauflächen zwischen einem gewerblichen Solitärstandort im Süden der *Graftlage* und dem heutigen Siedlungsrand der Stadt Diepholz.

Planerfordernis

Im Flächennutzungsplan sind aktuell landwirtschaftliche Flächen dargestellt, so dass zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt die 80. Änderung erforderlich wird. Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 101 „Graftlage-Ost" aufgestellt.

2 Planungsgrundlagen

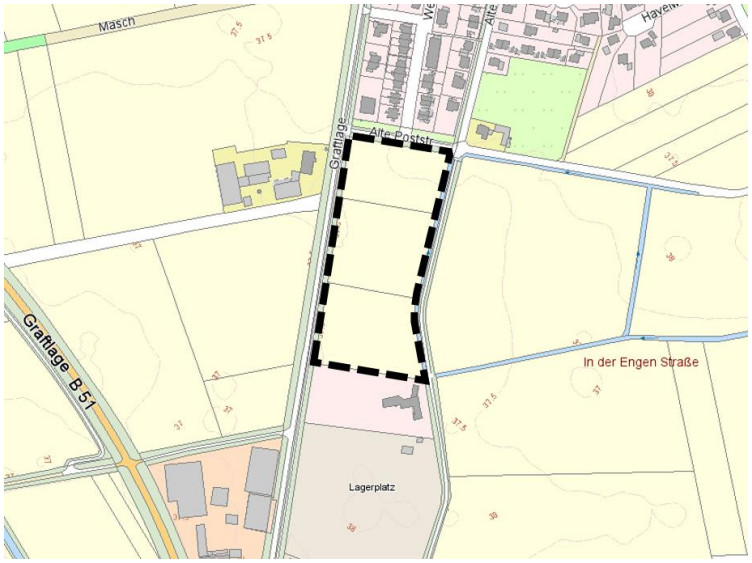
Aufstellungs-beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 „Graftlage-Ost" in seiner Sitzung am 28.05.2018 beschlossen.

Lage und Größe

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Diepholzer Stadtgebiets, östlich der *Graftlage*. Im Norden reicht er bis an die Wohnbebauung der *Alten Poststraße* heran, im Süden bis zur nördlichen Grenze des heutigen Betriebsleiter-Wohngrundstücks. Im Osten begrenzt ein landwirtschaftlicher Weg den Änderungsbereich. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 27.440 m².

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs



Kartengrundlage: LGLN 2018

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung im Maßstab 1:5000 bestimmt.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**[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". Das mit der Änderung des Flächennutzungsplans verfolgte Planziel ist, die Entwicklung von Erweiterungsflächen für einen langjährig bestehenden Gewerbebetrieb vorzubereiten. Die Planung leistet so einen Beitrag zur Umsetzung der benannten Ziele der Landesraumordnung.

Kreis (RROP)

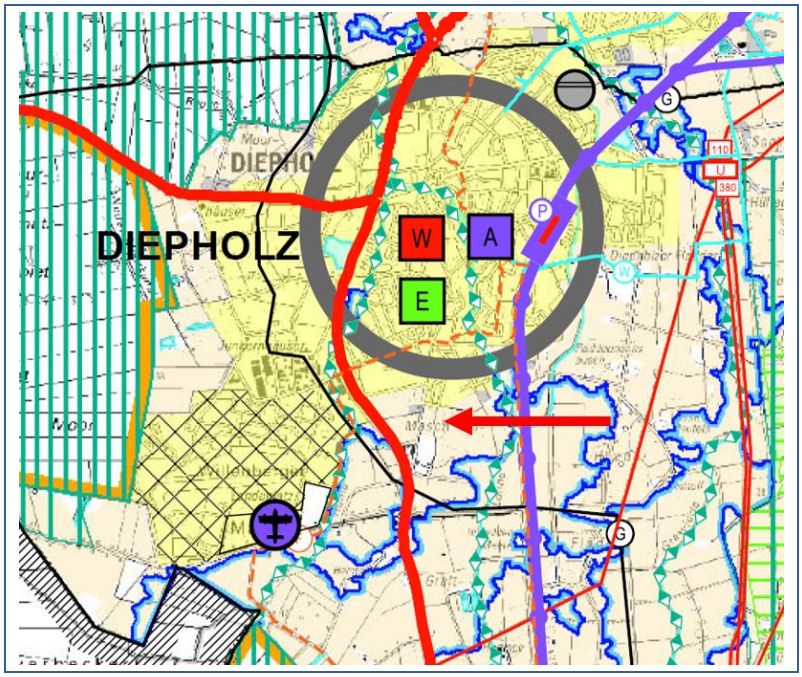
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz**[2] weist die Stadt Diepholz als Mittelzentrum aus. Sie ist Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe 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 (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 1: Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2016 / erneute Bekanntmachung vom 01.04.2019

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



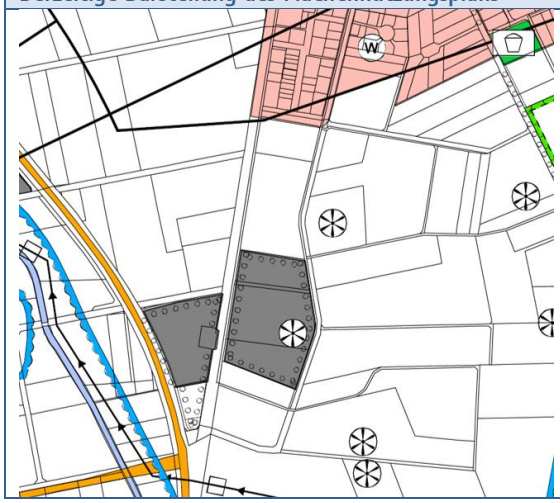
Es werden keine spezifischen, räumlichen Aussagen zum Plangebiet getroffen. Die Fläche liegt außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Wie der Großteil der unbebauten Flächen außerhalb dieser Abgrenzung, ist auch das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertrags erfasst.

Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht grundsätzlich entgegen. Durch die Ausweisungen von Gewerbegebieten werden Impulse für ein weiteres wirtschaftliches Wachstum und damit auch für neue Arbeitsstätten geschaffen. Die Lage des Plangebiets außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets erfolgt, da die Erweiterung eines Gewerbebetriebs angestrebt wird, der hier seit vielen Jahren ansässig ist und ein stetiges Wachstum aufweist. Eine Verlagerung des Eingriffs an eine andere Stelle, z. B. eine Angliederung an bestehende oder in Entwicklung befindliche gewerbliche Bauflächen, ist daher im Planfall nicht möglich. Die Wichtigkeit der Bestandspflege lokaler Wirtschaftsbetriebe für die Stadt findet in der Abwägung ebenso Berücksichtigung, wie die Belange der Landwirtschaft (siehe Kapitel 3.8). Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

Stadt (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2010) der Stadt stellt das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Sie liegt innerhalb des Einflugsektors des Fliegerhorsts Diepholz.

Abb. 3 Darstellung des Flächennutzungsplans (80. Änderung)

Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans	Geplante 80. Änderung des Flächennutzungsplans
	

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Diepholzer Stadtgebiet und reicht im Norden bis an den heutigen Siedlungsrand heran. Derzeit ist das Areal als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird als Acker bewirtschaftet.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück findet sich ein zum ebenfalls südlich angrenzenden Gewerbebetrieb gehörendes Betriebsleiterwohnhaus, das im aktuellen Flächennutzungsplan bereits innerhalb einer gewerblichen Baufläche liegt. Westlich wird das Areal von der *Graftlage* begrenzt, die als Zufahrt zur Bundesstraße 51 dient und sowohl vom gewerblichen Verkehr als auch den Anwohnern der umliegenden Wohngebiete genutzt wird.

Im Norden begrenzt die *Alte Poststraße* das Plangebiet, von der das Wohngebiet um die *Werrastraße* erschlossen wird. Die Bebauung ist von Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Die östlich und westlich gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich, überwiegend als Ackerflächen, genutzt. In etwa 650 m westlicher Richtung beginnt das Gelände des Diepholzer Fliegerhorsts.

Planung

Es ist vorgesehen, den Standort eines langjährig ansässigen Gewerbebetriebs in Richtung Norden zu erweitern. Hierzu soll als Maßnahme der vorbereitenden Bauleitplanung die bestehende Darstellung landwirtschaftlicher Flächen in gewerbliche und gemischte Bauflächen überführt werden.

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. 4 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	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 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	Belange nicht berührt
§ 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 bereitet regelmäßig das Entstehen typischer Emissionen (vornehmlich Lärm) vor, von denen Beeinträchtigungen für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgehen können. Diese können sich sowohl auf die umliegenden Nutzer als auch innerhalb des Plangebiets selbst erheblich auswirken.

Eine detaillierte Bearbeitung dieser Themen kann nur auf Ebene eines Bebauungsplans erfolgen, da hier in Kenntnis der zulässigen Nutzungen (Gewerbegebiete / Industriegebiete ggf. Ausschluss 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 von Emissionsquellen ermöglicht, die sich so erheblich auf schützenswerte Nutzungen auswirken, dass unvermeidbare und damit unzulässige Beeinträchtigungen auftreten.

Nördlich an den Änderungsbereich angrenzend sind Wohnbauflächen dargestellt, in denen Nutzungen mit einem vergleichsweise hohen Schutzanspruch bestehen oder entstehen können. Eine unmittelbare Nachbarschaft von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen bietet daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht immer Konfliktpotentiale.

Mit der 80. Änderung werden neben gewerblichen Bauflächen jedoch auch gemischte Bauflächen dargestellt, auf denen typischerweise gewerbliche und Wohnnutzungen nebeneinander bestehen. Diese Flächen können im Regelfall in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten angeordnet werden, da hier aufgrund des geringeren potentiellen Emissionsgrades in den meisten Fällen die Vorgaben des Immissionsschutzes berücksichtigt werden können.

Aufgrund dieser vorgesehenen Staffelung von gemischten Bauflächen im Norden und den potentiell emissionsintensiveren gewerblichen Bauflächen im Süden kann begründet angenommen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie dessen Umgebung gewahrt bleiben. 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.

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

Anlass der Planänderung ist das städtebauliche Ziel der Stadt, für einen bestehenden Gewerbestandort Erweiterungsflächen zu schaffen. Die Erweiterung des städtischen Wohnbauflächenangebots stellt kein explizites Ziel dar.

Mit der Darstellung gemischter Bauflächen werden dennoch Flächen ausgewiesen, die anteilig auch dem Entstehen neuer Wohnbebauung dienen können. Gemischte Bauflächen dienen im Regelfall einer gleichmäßigen Nutzungsverteilung zwischen Wohnen und Gewerbe. Im Planfall wird diese Darstellung gewählt, um einen Übergangsbereich zwischen den rein gewerblichen Bauflächen im Süden sowie den Wohnbauflächen im Norden zu schaffen. Neben immissionsschutzrechtlichen Gründen (siehe Kapitel 3.1) wird so auch ein funktionaler Übergang zu den umgebenden Strukturen hergestellt. Ein nachgelagerter Bebauungsplan kann die planungsrechtlichen Voraussetzungen für z. B. kombinierte Wohn- und Gewerbeflächen schaffen oder auch gewerbenahe Wohnnutzungen zu realisieren, die über die vergleichsweise engen Anforderungen des rein betriebsbezogenen Wohnens hinausgehen. Die Stadt Diepholz erkennt im Planfall einen Bedarf für entsprechende Nutzungen.

Innerhalb gewerblicher Bauflächen sind Wohnnutzungen im Regelfall 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 werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt.

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

Mit den getroffenen Darstellungen werden die Belange nicht berührt. Auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung können ggf. Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit oder des Ausschlusses sozialer oder kultureller Nutzungen getroffen werden.

Durch die Planung selbst werden keine neuen sozialen oder kulturellen Bedürfnisse begründet, die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bestimmte Erfordernisse auslösen. Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse sind berücksichtigt.

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

Die überplante Fläche befindet sich bislang in landwirtschaftlicher Nutzung und wird als Acker bewirtschaftet. Im Norden liegen Wohnbauflächen, im Süden grenzt ein Gewerbebetrieb an. Die Planung soll die Erweiterung des gewerblichen Betriebs ermöglichen, gleichzeitig aber auch sicherstellen, dass ein vor allem aus Sicht des Immissionsschutzes verträglicher Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung geschaffen wird.

Bei gewerblichen Neuansiedlungen ist die Stadt Diepholz darum bemüht, diese innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete unterzubringen, um potentiell störende Nutzungen an hierfür geeigneten Orten zu konzentrieren, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft wie auch von Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und bestenfalls Synergieeffekte zwischen den Nutzungen herzustellen. Bei Bestandsbetrieben in Einzellagen ist dies jedoch nicht immer möglich. Besteht hier Erweiterungsbedarf, ist es in der Regel erforderlich, diesem im Umfeld der bereits in Nutzung befindlichen Gewerbefläche zu begegnen, da vollständige Betriebsverlagerungen oder die Aufteilung auf mehrere Standorte selten betrieblich sinnvoll und wirtschaftlich sind.

Dies trifft auch im Planfall zu. Es soll daher der bislang auf Ebene des Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich zwischen der Wohnbaufläche im Norden und der bestehenden gewerblichen Baufläche im Süden als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Planung schafft damit den „Lückenschluss" zwischen dem Siedlungsrand und der gewerblichen Einzellage und es entsteht ein Übergangsbereich mit gemischten Bauflächen. Auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann diese Gliederung weiter ausdifferenziert werden, um den Schutz aller bestehenden Nutzungen sicherzustellen. Aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung werden die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile ausreichend berücksichtigt.

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

Baudenkmal-schutz

Im Umfeld des Plangebiets ist ein Vorhandensein von denkmalgeschützten Gebäuden oder Objekten nicht bekannt.

Archäologischer Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 26.03.2018 teilte das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass im Umfeld des Änderungsbereichs zwei Fundstellen bekannt sind, die auf eine Besiedlung während der Jungsteinzeit hinweisen. Auch zeigt die Fundstellendichte zwischen Lohne und Graftlage eine deutliche Häufung von Fundplätzen, welche Zeugnis über eine intensive Nutzung des Gebietes in vorgeschichtlicher Zeit ablegen. Somit ist bei den geplanten Erdarbeiten mit weiteren archäologisch relevanten Funden und Befunden zu rechnen.

Der Flächeneigentümer hat aus diesem Grund in Abstimmung mit der Stadt Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege eine Prospektion der Fläche durchführen lassen. Hierbei wurde in insgesamt vier Suchgräben der Oberboden abgetragen, um eventuelle archäologische Befunde im anstehenden Sand nachweisen zu können. Es wurden 17 verdächtige Stellen erfasst und dokumentiert[3]. Die Ergebnisse wurden an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege übermittelt.

Mit Schreiben vom 15.04.2019 teilte das Landesamt mit, dass die archäologischen Untersuchungen einschließlich punktueller Nachbeprobungen am 26.11.2018 abgeschlossen wurden. Die angetroffenen Befundstrukturen setzten sich nicht in den angrenzenden Flächen fort. Mit weiteren

3 Denkmal3D, Maßnahmennummer NLD_H_2018-103, Zeitraum 15.-18.10.2018 – Kurzbericht KW 42

Funden sei nicht zu rechnen, weshalb zusätzliche Untersuchungen nach Einschätzung der Behörde nicht erforderlich sind. Das Benehmen gemäß § 20 NDSchG kann somit hergestellt werden.

Unabhängig der Prospektionsergebnisse sind ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde jeglicher Art (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) weiterhin immer meldepflichtig. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen und ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist somit hinreichend sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt werden.

Ortsbild

Bauliche Entwicklungen sind mit der bisherigen Darstellung (landwirtschaftliche Fläche) nicht möglich. Auch die 80. Änderung begründet noch keine Zulässigkeit von Bauvorhaben, bereitet jedoch eine gemischte bzw. gewerbliche Flächeninanspruchnahme vor.

In Folge der Planung ist vom Entstehen gewerblicher Baukörper im Süden (häufig Hallenbauten mit Gebäudelängen über 50 m), sowie auf den gemischten Bauflächen im Norden auch von kleinteiligeren Strukturen (z. B. Wohngebäuden) auszugehen. Dies entspricht den in der Umgebung bereits bestehenden Baustrukturen. Mit der im Süden bestehenden Darstellung gewerblicher Bauflächen sowie den nördlich angrenzenden Wohnbauflächen, die im Bereich um die *Alte Poststraße* sowie die *Werrastraße* auch weitgehend bebaut sind, bestehen deutliche bauliche Vorprägungen. Die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung getroffene Staffelung zwischen rein gewerblicher Baufläche im Süden sowie gemischten Bauflächen im Norden bereitet das Entstehen eines Übergangsbereichs vor, der die Strukturen des Umfelds verträglich ergänzt.

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. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden hinreichend berücksichtigt.

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

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts.

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

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Planung ermöglicht eine Überformung von rund 2,7 ha Fläche, die zukünftig als gemischte sowie als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Bislang unterlagen die Flächen einer intensiven Bewirtschaftung (Ackernutzung), weshalb vornehmlich Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant werden.

Hinsichtlich des Schutzguts Tiere können Beeinträchtigungen durch eine veränderte Beanspruchung potentieller Lebensräume auftreten. Bei der derzeit bestehenden Ackernutzung handelt es sich um einen Biotoptyp untergeordneter ökologischer Qualität, der vornehmlich als Futterhabitat für die Avifauna dient. Hinweise auf das Vorkommen von Freilandarten liegen nicht vor und sind aufgrund der nahe gelegenen, umgebenden Strukturen (Siedlung, Straßen, Gewerbe) nicht wahrscheinlich. Im Umfeld bestehen mit Acker- und z. T. Grünlandflächen vergleichbare Habitate. Dies kann einen Ausgleich für die möglicherweise durch die Planung unmittelbar betroffenen Tiere bieten.

Für Pflanzen bestehen keine besonders geeigneten Habitatstrukturen, da die Bewirtschaftung im Regelfall nur monokulturelle Strukturen hervorbringt und andere Pflanzen, z. B. Spontanvegetation, beseitigt werden oder durch den Einsatz entsprechender Mittel und Techniken gar nicht erst entstehen.

Die Belange des Artenschutzes sind bei der Durchführung aller Maßnahmen zu beachten. Sie stehen der vorbereitenden Bauleitplanung im Planfall aber nicht entgegen. Beeinträchtigungen können nach derzeitigem 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 Habitate. Mit den getroffenen Darstellungen ist nicht ausgeschlossen, dass kleinteilige Strukturen entstehen, die im Bereich der gemischten Bauflächen z. B. auch als Hausgartenbereiche ausgebildet werden können. Dabei können auch neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen. Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind weder bekannt noch zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Die Planung erfasst ein Gebiet von rund 2,7 ha Fläche, die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erstmalig für eine bauliche Inanspruchnahme vorbereitet werden. Der Änderungsbereich ist bislang vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird als Acker bewirtschaftet. Anlass für die Planänderung sowie die im Parallelverfahren durchgeführt Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 ist der räumliche Erweiterungsbedarf eines im Süden gelegenen Gewerbebetriebs, der nicht mehr innerhalb der bereits planungsrechtlich gesicherten Flächen realisiert werden kann.

Die Planänderung umfasst Flächen, die zwischen dem heutigen Siedungsrand sowie einem gewerblichen Solitärstandort liegen. Diese nördlich und südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan schon heute als gewerbliche bzw. als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Stadt Diepholz ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Fläche bemüht. Im vorliegenden Planfall stehen jedoch keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung. Die Erweiterung bestehender Nutzungen kann im Regelfall nur auf angrenzenden Flächen erfolgen. Eine vollständige Betriebsverlagerung oder die Aufteilung auf mehrere Standorte sind selten betrieblich zielführend und kaum wirtschaftlich darstellbar. Dies trifft auch im Planfall zu. Eine Verlagerung des Eingriffs könnte nur auf anderen Flächen im Umfeld des heutigen Standorts erfolgen und wäre immer mit vergleichbaren Beeinträchtigungen verbunden. Mit der Planänderung in der vorgenommenen Lage wird ein geordneter Übergang zum bestehenden Siedlungsrand geschaffen; bei der Überplanung anderer Flächen in der Umgebung des Bestandsbetriebs würde dies lediglich zur Stärkung eines isolierten Standorts führen. Ein Verzicht auf die nun geplante Entwicklung wird nicht als Alternative angesehen. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird von der Stadt bewusst in Kauf genommen und geringer gewichtet, als die verfolgten städtebaulichen Ziele.

Schutzgüter 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. Es werden keine bedeutsamen Schutzgebiete oder sonstige, in übergeordneten Fachplänen dargestellten Bereiche überplant. Die getroffene Darstellung steht zudem der Umsetzung von lokalen Maßnahmen, z. B. zur Rückhaltung von Oberflächenwasser, nicht entgegen. Diese können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert behandelt und ggf. festgesetzt werden.

Die übergeordneten Planungsziele der Stadt – die Ausweisung gewerblicher und gemischter Bauflächen zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandorts – werden im Planfall den ausgelösten Beeinträchtigungen der Schutzgüter vorangestellt. Ggf. verbleibenden Beeinträchtigungen wird durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entgegengewirkt.

Schutzgüter Luft und Klima

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die bauliche Entwicklung einer Ackerfläche in gewerbliche und gemischte Bauflächen vor. Durch Bebauung und Versiegelung können immer z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob z. B. durch eine Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelungsgrade oder den Erhalt von Offenbodenbereichen lokale Minderungs- oder

Ausgleichsmaßnahen geschaffen werden können. Großklimatisch sind in Folge der Änderung keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die bauliche Inanspruchnahme von Flächen vor, die unmittelbar an den heutigen südlichen Siedungsrand des Diepholzer Stadtkörpers anschließen. Eine bislang unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Freifläche kann damit, die Aufstellung eines Bebauungsplans vorausgesetzt, erstmalig einer Bebauung zugeführt werden. Die so ausgelöste Verschiebung des Siedlungsrandes kann Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auslösen.

Dem Plangebiet kommt allerdings keine gesteigerte Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Es handelt sich um einen durch den Siedlungskörper im Norden und eine gewerbliche Nutzung im Süden vorgeprägte Fläche, in deren Umfeld nur wenige Charakteristika des historischen Landschaftsbilds vorzufinden sind. Der Bereich stellt sich als weitgehend ausgeräumte Kulturlandschaft dar, die überwiegend ackerbaulich geprägt ist. Es bestehen keine bedeutsamen Sichtachsen. Mit der westlich gelegenen B 51 sowie der östlich verlaufenden Bahntrasse (beide in Nord-Süd-Richtung) bestehen schon heute deutliche Durchschneidungen der Landschaft.

Die Planänderung bereitet die Veränderung des gegenwärtigen Zustands des Landschaftsbildes vor, im Flächennutzungsplan wird jedoch nicht die Umsetzung spezifischer Bauvorhaben ermöglicht. Erst auf Ebene der konkretisierenden Bauleitplanung können die tatsächlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild beurteilt werden. Hier besteht auch die Möglichkeit, durch Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erheblichen Veränderungen entgegenzuwirken. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Eingriffe vorbereitet, von denen unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild ausgehen. Der Belang wird berücksichtigt und ist auf Ebene der nachgelagerten, verbindlichen Bauleitplanung weiter zu berücksichtigen.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Entsprechend der Gesetzeslage werden durch die Überplanung einer landwirtschaftlichen Fläche und den damit verbundenen 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 21.952 Wertpunkten. Die Berechnung setzt dabei die dargestellte gemischte Baufläche mit einer maximal zulässigen Versiegelung von bis zu 60 % zuzüglich nach BauNVO zulässiger Überschreitung (insg. max. 80%) und die gewerbliche Baufläche mit bis zu 80 % an. 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, gebietsinterne Grünfestsetzungen usw.) werden erst in Kenntnis eines genauen Entwurfs auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt, was im Regelfall deutliche Minderungen des Wertdefizits erwarten lässt. Die detaillierte Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt ebenfalls auf dieser Ebene. Es ist vorgesehen, eine Fläche rund einen km westlich des Änderungsbereichs als Ausgleichsfläche in Anspruch zu nehmen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist hierfür nicht erforderlich. Der derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich soll nach derzeitigem Planungsstand als Grünland entwickelt werden und weiterhin mindestens anteilig für landwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung stehen. Dies kann mit der aktuellen Darstellung umgesetzt werden.

■ 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. Eine detaillierte Betrachtung ist jedoch nur in Kenntnis konkreter Festsetzungen auf Ebene eines nachgelagerten Bebauungsplans möglich (siehe Kapitel 3.1).

■ 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. Eine vorsorglich durchgeführte Erkundungsmaßnahme (Prospektion) erbrachte keine Ergebnisse, die weitere Maßnahmen des archäologischen Denkmalschutzes erforderlich werden lassen (siehe Kapitel 3.5). Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Beeinträchtigungen ausgelöst.

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

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen bereitet das Entstehen üblicher, gewerbetypischer Emissionen vor, 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 i. d. R. 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 Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) und gemischter Bauflächen (M) 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 – Bestandspflege

In der Stadt Diepholz bestehen großflächige gewerbliche Bauflächen, auf denen eine Vielzahl unterschiedlicher Unternehmen ansässig ist. Der Stadtentwicklungsplan[4] der Stadt aus dem Jahr 2012/2013 stellt fest, dass insbesondere das produzierende Gewerbe in Diepholz stark ausgeprägt ist. Während einige dieser Unternehmen in größeren Gewerbegebieten, z. B. nördlich der *Maschstraße* oder am *Kielweg*, ansässig sind, finden sich auch langjährig gewachsene Solitärstandorte. Bei dem südlich des Änderungsbereichs gelegenen Betrieb handelt es sich um einen dieser Einzelstandorte, der hier langjährig besteht.

4 Stadt Diepholz, Fortschreibung Stadtentwicklungsplan 2012/2013, erstellt durch

Das heutige Betriebsgelände ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und darüber hinaus auch mit einem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Aufgrund einer anhaltenden, positiven Entwicklung und betrieblicher Erfordernisse besteht nun über diesen Rahmen hinaus der Bedarf nach Erweiterungsflächen.

Die Stadt Diepholz erachtet die Förderung lokaler Unternehmen als wichtigen Baustein für eine langfristige, positive Entwicklung der Stadt. In Abwägung mit den übrigen Belangen, wie etwa immissionsschutzrechtlichen Fragen, soll daher nach Möglichkeit die Fortentwicklung entsprechender Betriebsstandorte unterstützt werden. Die Verlagerung der Betriebe oder eine Erweiterung auf weiter entfernten Flächen stellt häufig aus organisatorischer und wirtschaftlicher Sicht keine tragbare Alternative für die Gewerbetreibenden dar. Dies trifft auch für den Planfall zu. Es sollen daher auf vorbereitender Ebene der Bauleitplanungen die Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Standorts geschaffen werden.

Änderungen des Flächennutzungsplans erfolgen immer unabhängig konkreter Vorhaben. Sie schaffen keine Baurechte und begründen auch nicht die Zulässigkeit einzelner Vorhaben. Detaillierte Festsetzungen, die z. B. auch Einschränkungen der zulässigen Nutzungen umfassen können, werden ausschließlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – in der Regel in Angebots-Bebauungsplänen – getroffen.

Vor dem Hintergrund des bekannten Erweiterungsbedarfs hat die Stadt Diepholz die Eignung der Flächen zwischen der Wohnbebauung um die *Alte Poststraße* und der bestehenden Gewerbedarstellung im südlichen Stadtgebiet für eine Fortführung der gewerblichen Entwicklung geprüft. Mit dem bestehenden Betrieb existiert eine eindeutige Vorprägung der Fläche. Die Verkehrsanbindung an die B 51 ist für gewerbliche Nutzungen als sehr gut zu bezeichnen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist allerdings sicherzustellen, dass keine Konflikte zwischen der nördlich gelegenen Wohnbebauung und zusätzlichen Gewerbeflächen auftreten (siehe Kapitel 3.1)

Mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Süden und gemischten Bauflächen im Norden trägt die Stadt diesen identifizierten Anforderungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Rechnung. Es werden Flächen geschaffen, die eine weitere gewerbliche Entwicklung und insbesondere aus Sicht der Bestandspflege eine positive Weiterentwicklung der örtlichen Wirtschaftsstrukturen ermöglichen. Die Belange der Wirtschaft werden in der Planung berücksichtigt.

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker), die dadurch 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 mit 4 von 7 Punkten bewertet[5]. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RRPO) weist den Bereich, wie die meisten außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets liegenden Flächen, als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials aus.

Im Zuge von Planverfahren wird regelmäßig von der Landwirtschaftskammer vorgetragen, dass möglichst alle landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleiben sollen. Als knappe Ressource kann der Entzug der Flächen häufig nicht ausgeglichen werden. Beeinträchtigungen einzelner Landwirte bis hin zu landwirtschaftlichen Produktionsprozessen und Bewirtschaftungszusammenhängen sind dabei nicht auszuschließen. Der Stadt Diepholz sind diese Zusammenhänge bekannt, weshalb sie bemüht ist, möglichst wenig landwirtschaftliche Flächen für Planzwecke in Anspruch zu nehmen. Diese Zielsetzung ist jedoch nicht immer mit den weiteren städtebaulichen Zielen vereinbar und wird dann entsprechend in die Abwägung eingestellt.

Im Planfall gewichtet die Stadt die Umsetzung der verfolgten Planziele höher, als den Erhalt der überplanten landwirtschaftlichen Fläche. Konkret soll mit der Planung (Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans im Parallelverfahren) die bauliche

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

Erweiterung eines langjährig bestehenden Gewerbebetriebes vorbereitet werden. Eine Verlagerung an eine andere, landwirtschaftlich weniger bedeutsame Stelle des Stadtgebiets ist aus diesem Grund nicht möglich. Die Erweiterung kann nur auf den an den Betrieb angrenzenden Flächen vorgenommen werden, da sonst eine vollständige Betriebsverlagerung erforderlich werden würde. Dies ist aus wirtschaftlicher Sicht sowie aus betrieblichen Gründen nicht möglich. Die Fläche weist aber auch unabhängig des konkreten Vorhabens aufgrund der guten, verkehrlichen Erschließung und der gewerblichen Vorprägung eine hohe Eignung als Baufläche für Gewerbenutzungen auf.

Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen haben eine Größe von etwa 2,7 ha. Sie befinden sich im Eigentum des Betriebsinhabers des südlich angrenzenden Gewerbebetriebs, sind aber aktuell an einen Vollerwerbslandwirt verpachtet. Nach Kenntnis der Stadt Diepholz verfügt dieser Landwirt über eine Vielzahl weiterer Flächen. Zwar kann die Umnutzung jeder landwirtschaftlich genutzten Fläche eine wirtschaftliche Beeinträchtigung einzelner Landwirte auslösen, im Planfall liegen jedoch keine Hinweise darauf vor, dass hier erhebliche negative Folgen eintreten.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren gewichtet die Stadt Diepholz das Planziel höher, als den Erhalt landwirtschaftlicher Flächen. Wenngleich es sich um ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft handelt, besteht aus Sicht der Stadt die städtebauliche Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme. Zum Ziel des Schutzes und der Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts ist eine Verlagerung an andere Stelle des Stadtgebiets nicht möglich und daher die Stärkung und Erweiterung des Standorts vorgesehen.

Sofern Ausgleich und Ersatz erforderlich werden, ist häufig die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen erforderlich, um Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Bestimmte Maßnahmen können dabei im Regelfall gut mit den Belangen der Landwirtschaft abgestimmt werden. Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs sowie die Zuweisung bestimmter Flächen und Maßnahmen erfolgt ausschließlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Nach Möglichkeit sollten hier Maßnahmen bestimmt werden, die mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar sind.

Die Erweiterung ist zudem in Richtung des Siedlungskörpers ausgerichtet. Sie bereitet damit keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vor, die den kulturlandschaftlich genutzten Raum weiter durchschneiden, sondern stellt aus städtebaulicher Sicht eher eine Arrondierungsmaßnahme dar. Die Betroffenheit einzelner Landwirte wurde soweit geprüft, dass begründet angenommen werden kann, dass sich für den heutigen Pächter durch den Wegfall der Ackerfläche keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen ergeben, da die Fläche nur einen geringen Anteil seiner insgesamt bewirtschafteten Flächen ausmacht. Es werden keine unüberwindbaren Konflikte zwischen der Planung, den Vorgaben der Raumordnung sowie den Belangen der Landwirtschaft erkannt.

Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden durch die Planung nicht berührt.

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

Als vorbereitender Bauleitplan 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)

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

Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

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

Bergbau

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Erlaubnisfelds „Dümmersee-Uchte" für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen 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)

Für gewerbliche Entwicklungen sind eine verkehrsgünstige Lage und ein guter Ausbaustandard der Erschließungsstraßen von hoher Bedeutung, die im Planfall gegeben sind. Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand und ist über die *Graftlage* verkehrsgünstig an das überörtliche Straßennetz angebunden. Schon heute nutzt der gewerbliche Verkehr des ansässigen Gewerbebetriebs die Zufahrtsmöglichkeit zur B 51, auf die die *Graftlage* im Süden aufmündet. Auch zukünftig kann angenommen werden, dass diese Erschließung entsprechend weitergenutzt wird. Da der gewerbliche Verkehr somit weitgehend abseits der Wohnbebauung geführt wird, ist auch bei einer Zunahme der Verkehrsbewegungen keine Beeinträchtigungen für die schützenswerten Wohnnutzungen an der Graftlage zu erwarten.

Im Norden des Änderungsbereichs werden gemischte Bauflächen ausgewiesen, was anteilig auch das Entstehen von Wohnnutzungen vorbereitet. Über die Graftlage können von hier alle wesentlichen Ziele, wie etwa das Stadtzentrum, in Richtung Norden gut angefahren werden. Die interne Erschließung des Plangebiets wird nicht auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung behandelt. Die getroffene Darstellung 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. Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

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

Fliegerhorst

Westlich des Plangebiets liegt in etwa 650 m Entfernung der Fliegerhorst Diepholz, ein Luftwaffenstandort der Bundeswehr. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des bauhöhenbeschränkten Bereichs um diese Einrichtung.

Auch die südlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen, die schon heute im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellt sind, liegen vollständig innerhalb des gültigen Baubeschränkungsbereichs und des ehemaligen Einflugsektors. Aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher nicht erkennbar, dass diese Belange einer weiteren baulichen Inanspruchnahme grundsätzlich entgegenstehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können ggf. Festsetzungen zum erweiterten Schutz der Flugsicherheit, etwa maximal zulässige Gebäudehöhen, getroffen werden.

Ein nachrichtlicher Hinweis auf den Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes ist den Plan aufgenommen. Es wird auch darauf verwiesen, dass der Einsatz von Kränen immer mit dem Luftfahrtamt der Bundeswehr abzustimmen ist. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden. Die Stadt Diepholz geht davon aus, dass damit die Anforderungen auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend berücksichtigt werden und die Darstellungen mit den der Flugsicherheit vereinbar sind. Die Belange der Verteidigung sind damit berücksichtigt.

Rüstungs-altlasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Eine durch den LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) durchgeführte Luftbildauswertung[6] ergab keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs. Trotzdem kann nie vollständig ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit

6 LGLN, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG, Projekt / Lageort: Diepholz, Gewerbefläche „Graftlage-Ost", Graftlage, 23.05.2018

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 berücksichtigt.

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

STEP

Im **Stadtentwicklungsplan (STEP)**[7] wird die überplante Fläche nicht als potentielle gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planänderung dient jedoch zur Vorbereitung der Erweiterung eines Bestandsbetriebes. Erweiterungen können oft nicht an zentralen, für eine allgemeine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Standorten umgesetzt werden, sondern sind auf die räumliche Nähe zu den bestehenden Strukturen angewiesen. Auch im Planfall ist es für die Stadt von hoher Bedeutung, im Zuge einer wirtschaftlichen Bestandspflege die Weiterentwicklung des Solitärstandortes zu ermöglichen. Auch das STEP stellt fest, dass der Bestandspflege für die gewerbliche Entwicklung der Stadt eine entscheidende Rolle zukommen soll. Dies wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Die übergeordneten Vorgaben des Stadtentwicklungsplans stehen der Planung somit nicht entgegen.

Einzelhandels-entwicklungs-konzept (EHEK)

Innerhalb gemischter und gewerblicher Bauflächen können Einzelhandelsnutzungen zulässig sein. Entsprechend der Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans[8] 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 (EHEK)** zur Ermittlung der zentralen Versorgungsbereiche liegt vor[9].

Im Flächennutzungsplan können keine verbindlichen Vorgaben über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden, dies ist nur auf Ebene des (parallel in Aufstellung befindlichen) Bebauungsplans möglich. Die Konzentration dieser Nutzungen an zentral gelegenen 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. Es ist auch nicht als Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

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)

Die Änderung des Flächennutzungsplans begründet nicht die Zulässigkeit einzelner Vorhaben, sondern bereitet lediglich die Flächeninanspruchnahme vor. Mit den getroffenen Darstellungen ist das Entstehen von Misch- und Gewerbegebieten wahrscheinlich.

In Mischgebieten sind nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohnnutzungen sowie soziale Einrichtungen allgemein zulässig. Gemischte Bauflächen sind damit grundsätzlich geeignet, für spezielle Wohnformen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden Raum zu schaffen.

---

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

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

9 Gesellschaft für Konsumforschung: Zentrale Versorgungsbereiche in Diepholz und Diepholzer Liste. Einzelhandelsgutachten, Stand 14.01.2019

Nach § 246 (10) BauGB kann, befristet bis zum 31.12.2019, die Einrichtung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylsuchende in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO zulässig sein, sofern am Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen sind. Dies kann nur ein Bebauungsplan festsetzen oder ausschließen. Der Flächennutzungsplan trifft somit keine Regelungen, die den Belangen von Flüchtlingen und Asylbegehrenden grundsätzlich entgegenstehen.

4 Inhalte der Planänderung

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

- Im Norden des Änderungsbereichs werden **gemischte Bauflächen (M)** dargestellt.
- Im Süden des Änderungsbereichs werden **gewerbliche Bauflächen (G)** dargestellt.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenschätze – Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Erlaubnisfelds „Dümmersee-Uchte" (Flächennummer 3504) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG (Laufzeit bis zum 31.12 2021).

Flugsicherheit – Der Änderungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, ist der Kraneinsatz zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 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 den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

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, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	**27.440 m²**
Gemischte Baufläche (M)	15.100 m²
Gewerbliche Baufläche (G)	12.340 m²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
28.05.2018	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
	Feststellungsbeschluss	

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

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Diepholz beabsichtigt die Ausweisung gemischter und gewerblicher Bauflächen (M / G) bzw. die Festsetzung von Mischgebieten und Gewerbegebieten, um einem langjährig bestehenden Gewerbebetrieb die Erweiterung am Standort zu ermöglichen. Hierzu werden im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB die 80. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 „Graftlage-Ost" durchgeführt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Gesamtergebnis der Abwägung

Wird am Ende des Verfahrens ergänzt.

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 25.08.2018 eingeleitet. Der Feststellungsbeschluss für die 80. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 101 wurden am ..... gefasst.
