

Stadt Diepholz

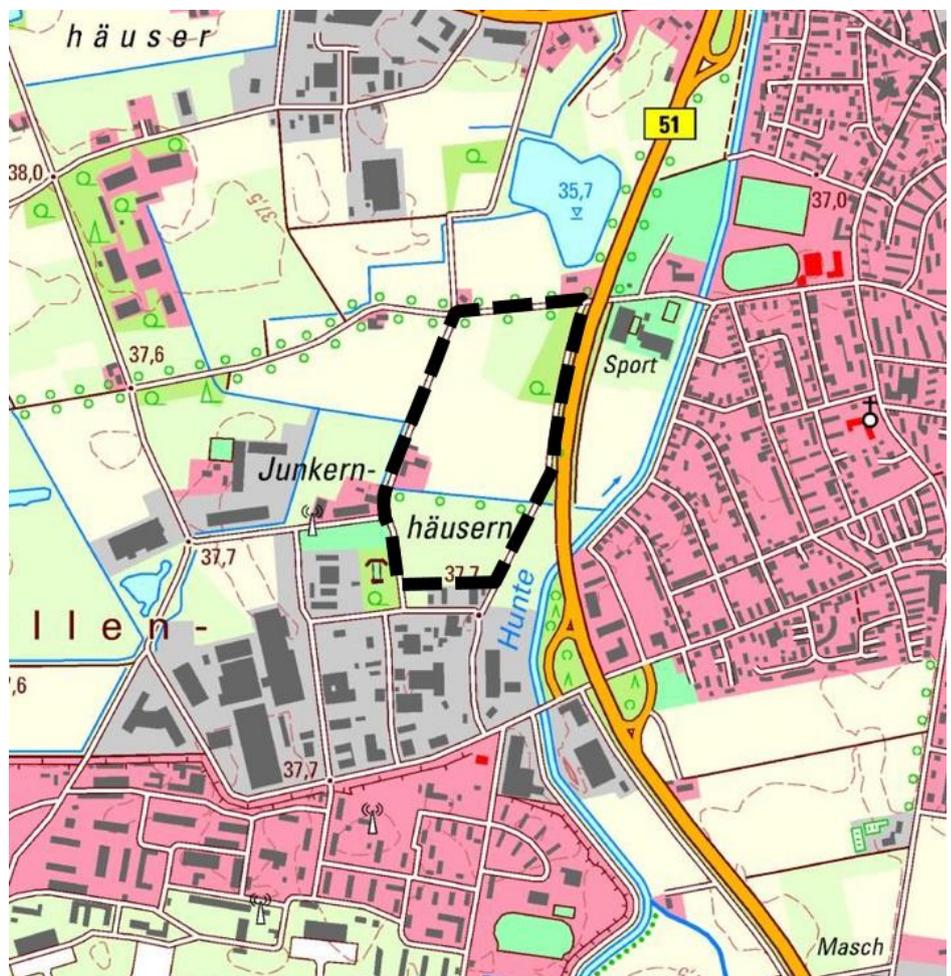
Landkreis Diepholz



Begründung

62. Änderung des Flächennutzungsplans

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



Bildquelle: LGLN 2017

Unterlage für den Feststellungsbeschluss

Im Auftrag:



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.....	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).....	8
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).....	9
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).....	16
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	16
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	17
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	19
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	19
4	Inhalte der Planänderung.....	19
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	20
B	Zusammenfassende Erklärung.....	22

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 Gewerbestandorten *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 „Reessingstraße“ (vormals „Zukunftswerkstatt“, Namensänderung erfolgte durch Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 04.03.2019) aufgestellt.

2 Planungsgrundlagen

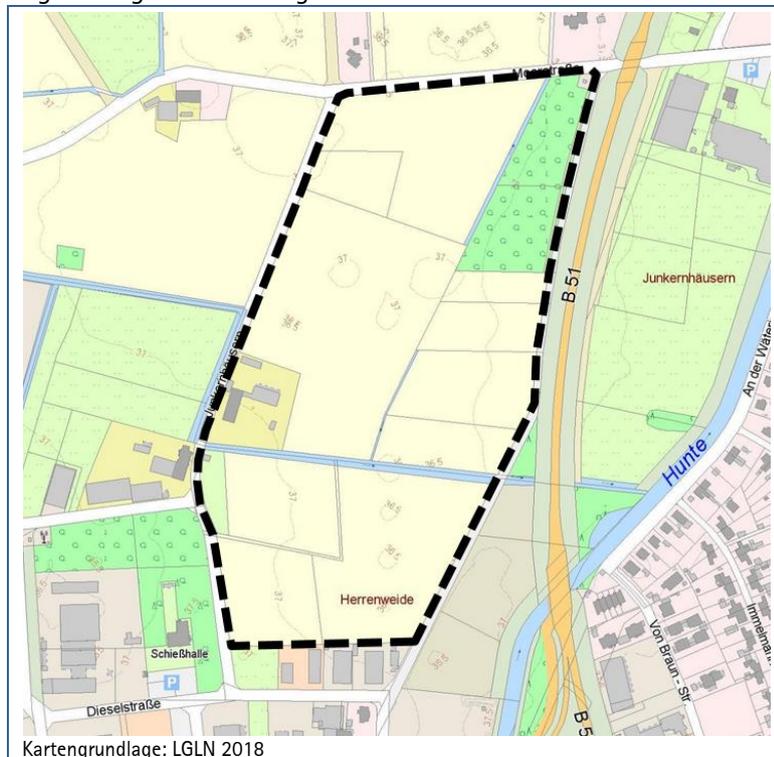
Aufstellungs- beschluss

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.

Abgrenzung des Änderungsbereichs



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

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

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

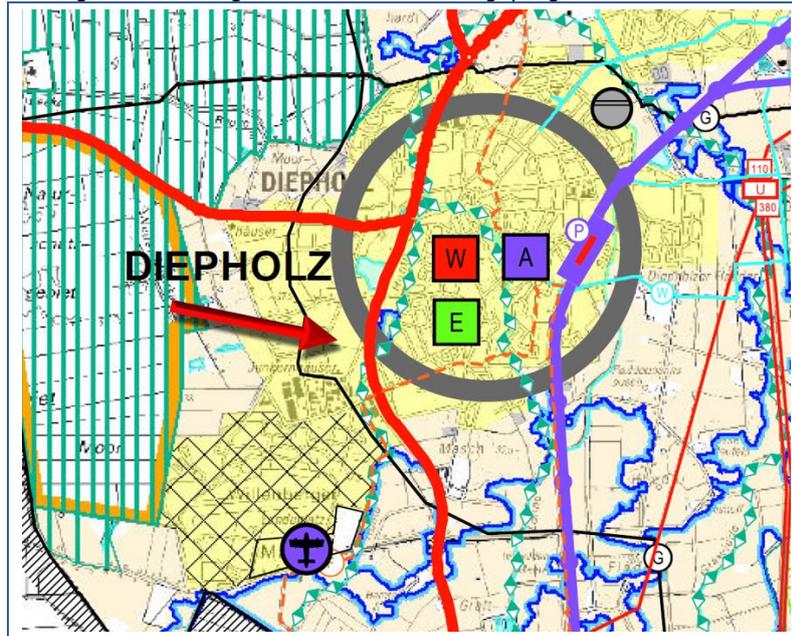
Flächennutzungsplans bereitet die Umsetzung der benannten, raumordnerischen Ziele vor. Sie trägt so zu einer Steigerung der örtlichen Wettbewerbsfähigkeit bei.

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).

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.

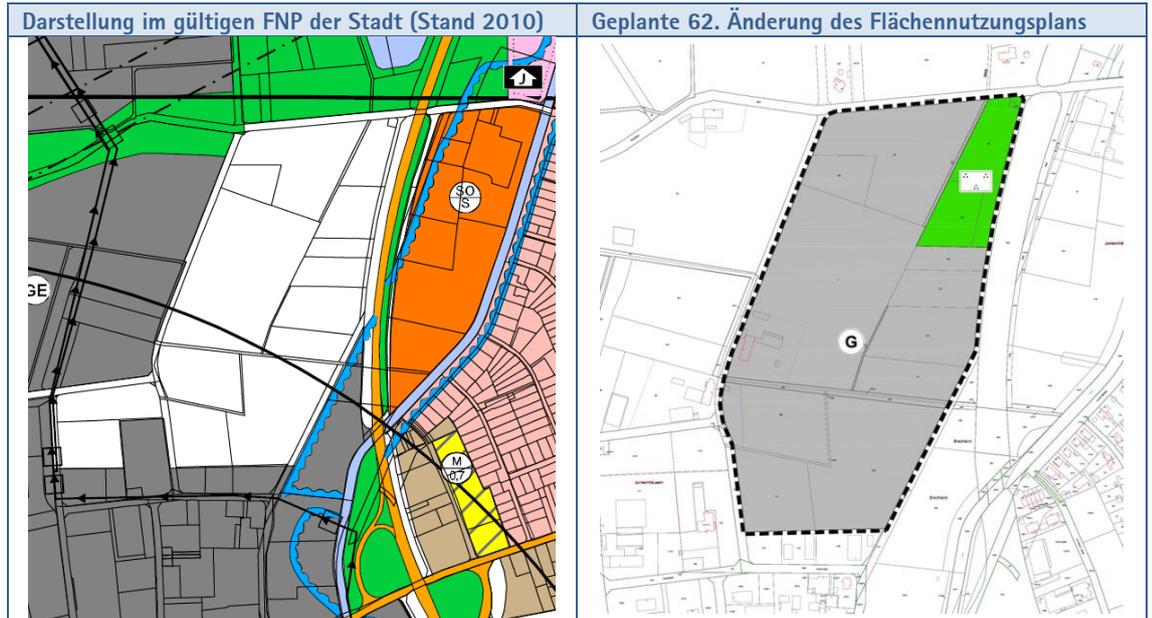
Südwestlich verläuft eine Gasleitung, die den Änderungsbereich jedoch weder durchschneidet, noch tangiert.

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.

Derzeit gültige und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans

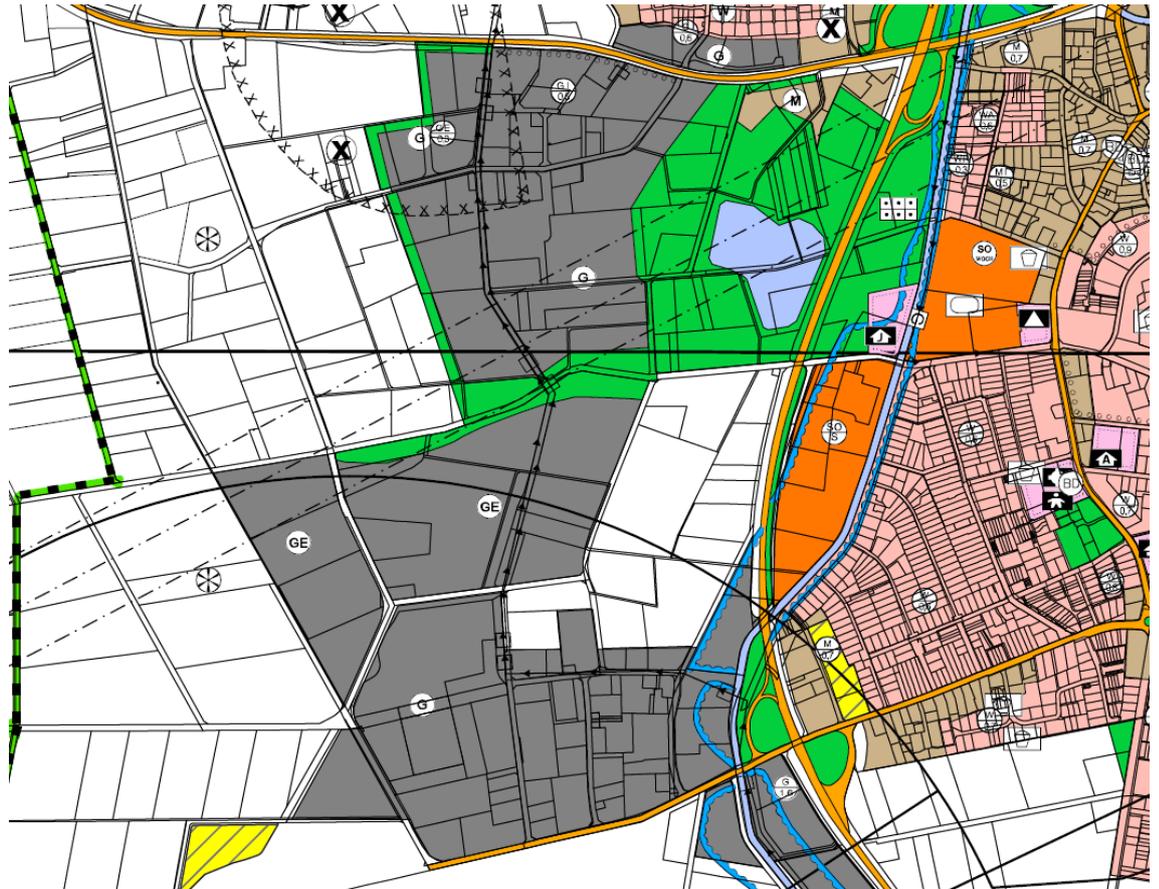


Südöstlich angrenzende 74. Änderung des Flächennutzungsplans (2016)



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. 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 <i>Masch</i> 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. 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 schalltechnische 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 des parallel erstellten 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 Gewerbeanlagen. 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. 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.

Für die hier vorliegende, vorbereitende Bauleitplanung werden keine Hinweise darauf erkannt, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans unvermeidliche, erhebliche Beeinträchtigungen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegenstehen, 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 im 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)

Baukultur / Denkmalschutz

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

Archäologischer Denkmalschutz

Das Gebiet ist weitgehend un bebaut 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.

Ortsbild

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.

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. 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)

Schutzgüter
Tiere und
Pflanzen

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ein Plangebiet von rund 163.610 m², von denen etwa 149.240 m² zukünftig als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen werden. Die Flächen unterlagen bislang einer intensiven Bewirtschaftung (Ackernutzung), weshalb vornehmlich Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant werden. Die wertvolleren Gehölzbestände im Nordosten werden als Grünfläche (Parkanlage) in die Änderung aufgenommen.

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 Biotoptypen 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 *Diepholzer 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 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. Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Schutzgut
Boden / Wasser

Infolge der Planung sind durch eine 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 Versiegelungsgrade 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 Ausgleichsmaßnahmen erheblichen Auswirkungen entgegenzuwirken. Die Belange werden berücksichtigt.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

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 115.924 Wertpunkten.

Die Bewertung der Flächen erfolgt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016)³. Das üblicherweise in der Stadt Diepholz angewandte Modell des Niedersächsischen Städtetages findet im Planfall keine Anwendung, da die Zuweisung des Defizits auf einer Fläche erfolgen soll, die ebenfalls nach diesem Modell bewertet wurde.

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 2,0 zugesprochen (vor und nach der Planung – Biototyp Siedlungsgehölz aus überwiegend

3 Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung (2016), Landkreis Osnabrück in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Dehling & Twisselmann

einheimischen Baumarten HSE). 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 gewerblichen Bauflächen (G) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

Störfallbetriebe

Mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine spezifischen Vorhaben ermöglicht, sondern lediglich die gewerbliche Flächennutzung grundsätzlich vorbereitet. Kleinteilige Festsetzungen und ggf. auch vorbeugende Maßnahmen zum Schutz können nur im begleitend erstellten Bebauungsplan getroffen werden. Das Entstehen von Störfallbetrieben ist nicht prinzipiell ausgeschlossen. Im Änderungsbereich bestehen aktuell keine Betriebe oder sonstigen Nutzungen, die in besonderer Weise anfällig für schwere Unfälle sind oder als Störfallbetriebe gelten.

Bei der Planung handelt es sich um die großflächige Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen. Sie liegen kompakt im westlichen Stadtgebiet, sind durch die hochtrassierte Bundesstraße von Wohngebieten getrennt und liegen in minimaler Entfernung von mindestens 150 m zu den Wohnbaulagen an der *Von-Braun-Straße* (östlich) bzw. rd. 300 m zur Wohnbebauung an der *Moorstraße / An der Wätering* (nordöstlich). Mehrere Einzelwohnlagen im Außenbereich entlang der *Moorstraße* sowie betriebsbezogene Wohnformen in den angrenzenden Baugebieten liegen näher und z. T. in unmittelbarer Nachbarschaft zu den geplanten gewerblichen Bauflächen.

Die Lage des Gebiets und die durch die hochtrassierte Bundesstraße erreichte Abschottung gegenüber den großflächigen Wohngebieten der Stadt trägt zu einer grundsätzlichen Risikominimierung bei. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird der Belang damit hinreichend berücksichtigt. Sofern auf Ebene des parallel erstellten Bebauungsplans keine weiteren Festsetzungen getroffen werden, können Störfallbetriebe im Rahmen der geltenden Rechtsvorschriften zulässig sein. Aus vorbeugender Sicht findet der Belang hinreichend Berücksichtigung.

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. Ein bestehender Flächenbedarf sollte innerhalb der planungsrechtlich gesicherten Bestandsgebiete gedeckt werden. Der Stadtentwicklungsplan (STEP) aus dem Jahr 2013⁴ 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 gezeigt 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 aufweist⁵.

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

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

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

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 Neuansiedelungen 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, 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 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 immissionschutzrechtliche 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 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. Alle überplanten Ackerflächen sind in Besitz der öffentlichen Hand und an unterschiedliche Landwirte verpachtet. Nach Kenntnis der Stadt handelt es sich bei den Betrieben um Vollerwerbslandwirte, für die die überplante Fläche jeweils nur eine untergeordnete Teilfläche ihrer insgesamt bewirtschafteten Areale darstellt. Durch den auf Ebene des Flächennutzungsplans langfristig vorbereiteten Verlust der Flächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für einzelne Betriebe zu erwarten. Die Stadt wird das Auslaufen der Pachtverhältnisse rechtzeitig mit den Betrieben abstimmen. Da der Flächennutzungsplan keine konkreten baulichen Maßnahmen vorbereitet, ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Teilflächen noch länger in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben können.

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 bewertet⁶.

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

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

Forstwirtschaft

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 kann die Änderung des Flächennutzungsplans zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

■ 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. Ein Hinweis zur Lage innerhalb des Bauschutzgebiets wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

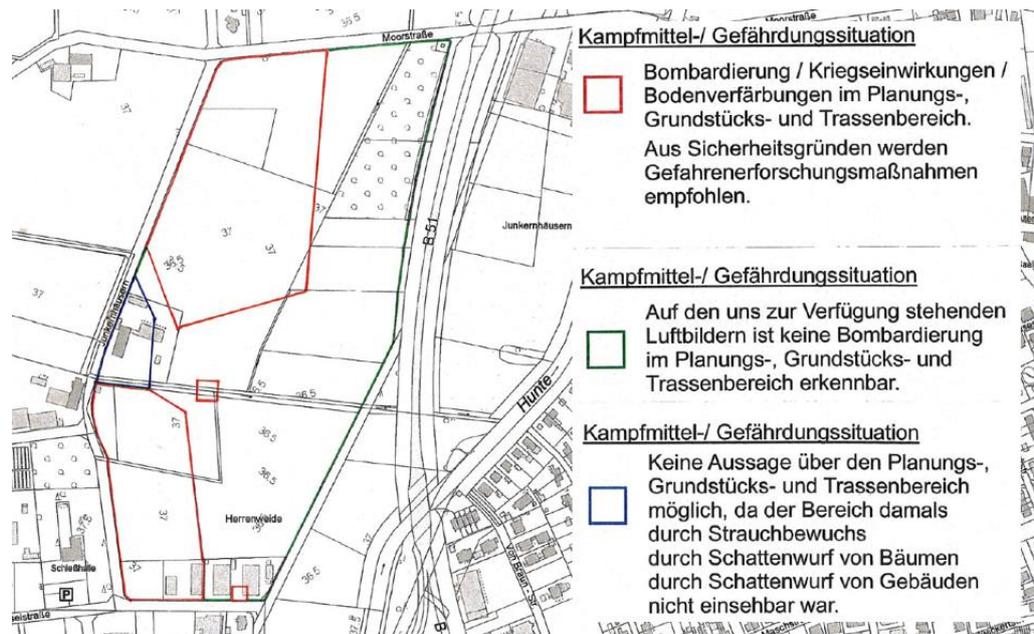
Mit Schreiben vom 12.03.2018 teilt das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit, dass sich der Änderungsbereich im Schutzbereich (SchB-Reg.-Nr.: 200 NDS) innerhalb der Schutzzone 3 (Radius 1500m - 2500m) der Antennenanlage der Peilstelle DIEPHOLZ befindet.

Gem. Schutzbereichseinzelforderung für die Verteidigungsanlage Peilstelle DIEPHOLZ (SchB-Reg.-Nr.: 200 NDS), Abschnitt 5, Absatz 3 (Zone 3, blauer Kreis) sind innerhalb eines Abstandes von 2.500 m um den Kreis der äußeren Antennenelemente Freileitungen aller Art, Windkraftanlagen sowie Elektrische Bahnen genehmigungspflichtig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans begründet keine Zulässigkeit konkreter baulicher Vorhaben. Nähere Festsetzungen können diesbezüglich nur in einem Bebauungsplan oder auf der konkreten Baugenehmigungsebene getroffen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei zu erwartenden Baumaßnahmen eine erneute Beteiligung des Bundesamtes notwendig werden kann. Bei allen Baumaßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs, die elektromagnetische Störungen im Frequenzbereich von 0-30 Mhz hervorrufen können, ist die Bundeswehr unter Angabe des Aktenzeichens II-068-18-BBP zu beteiligen.

Rüstungs- altlasten

Mit Schreiben vom 19.02.2018 teilt das LGLN Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, nach einer von der Stadt beauftragten Luftbildauswertung, mit, dass die vorliegenden Aufnahmen Bombardierung/Kriegseinwirkungen/Bodenverfärbungen im Planungsbereich zeigen. Es ist davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden daher Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Kampfmittelverdachtsflächen nach Auskunft des LGLN (19.02.2018)



Die Stadt hat eine Sondierung und ggf. Räumung der in Eigentum der öffentlichen Hand befindlichen Flächen durchführen lassen. Mit Abschlussbericht⁷ vom 08.03.2019 teilt die beauftragte Firma mit, dass es im Zuge der Kampfmittelräumung keine kampfmitteltechnischen Funde gab. Die geräumten Flächenareale wurden durch einen Vertreter des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes stichprobenartig kontrolliert und freigegeben. Für alle Flächen innerhalb des Änderungsbereichs der 85. Änderung des Flächennutzungsplans kann damit eine weitgehende Kampfmittelfreiheit angenommen werden.

Zufallsfunde können nie ausgeschlossen werden. Ein allgemeiner Hinweis zum Richtigen Verhalten bei Kampfmittelfunden bleibt 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)

Stadtentwicklungsplan (STEP)

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP)⁸ aus dem Jahr 2013 liegt der Stadt ein übergeordnetes Entwicklungskonzept vor, das u. a. Entwicklungsperspektiven und geeignete Flächen für zukünftige Wohn- und Gewerbebauprojekte identifizieren soll.

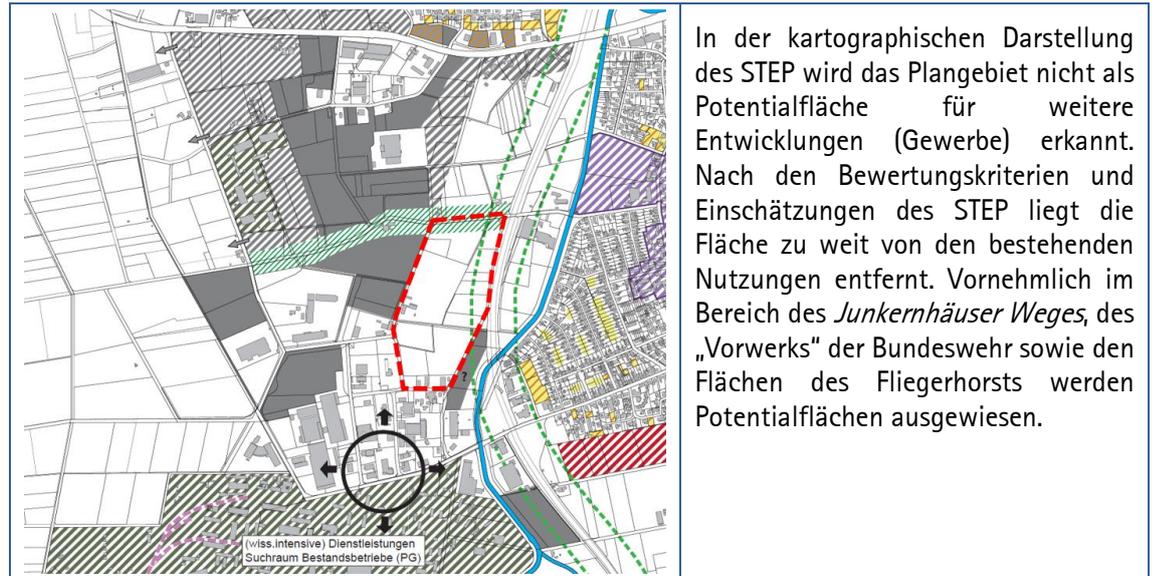
In der Bestandsbeschreibung wird im STEP für das Gewerbegebiet *Masch* festgestellt, dass hier kaum mehr gewerbliche Flächen zur Verfügung stehen. Sofern unbebaute Freiflächen bestehen, handelt es sich um Entwicklungsflächen ansässiger Betriebe (Kapitel 4.3.2 – Gewerbegebiete in der Stadt Diepholz). 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.

Stadtentwicklungsplan (2013) – Ausschnitt

⁷ Schollenberger Kampfmittelbergung – Abschlussbericht, Maßnahme: Stadt Diepholz, Kampfmittelräumung Projekt: B-Plan Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“, AZ-Nr.: 511 00, Durchführungszeitraum 01.-02.2019

⁸ Stadt Diepholz – Fortschreibung Stadtentwicklungsplan 2012 / 2013, re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Oldenburg (März 2013)



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 Stadtentwicklungsplans⁹ 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 vor¹⁰.

Im Flächennutzungsplan können keine verbindlichen Vorgaben über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden, dies kann nur auf Ebene des (parallel in Aufstellung

Einzelhandels-
entwicklungs-
konzept (EHEK)

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

10 Gesellschaft für Konsumforschung: Zentrale Versorgungsbereiche in Diepholz und Diepholzer Liste. Einzelhandelsgutachten, 26.05.2015 / 03.11.2015; Fortschreibung 2019.

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.

Entsprechend einer Neuberechnung vom 24.08.2019 liegt der Änderungsbereich sowie Teile der westlich angrenzenden Flächen innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es handelt sich um Flächen, bei denen nach § 73 WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus, überschwemmt werden können.¹¹

Auf Ebene des Flächennutzungsplans, auf der keine kleinteiligen Festsetzungen wie etwa zur Höhenlage des Geländes getroffen werden, sind keine weiteren vorbeugenden Maßnahmen möglich bzw. erforderlich. In Kenntnis detaillierter Festsetzungen kann auf Ebene des parallel erstellten Bebauungsplans geprüft werden, ob weitere Maßnahmen erforderlich sind und ob diese ggf. in Form von Festsetzungen in den Plan aufgenommen werden. Die Belange des Hochwasserschutzes sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt.

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.

¹¹ Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie-Bauen und Klimaschutz, Karte: Risikogebiete außerhalb von UESG

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

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
07.03.2011	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
06.03.-13.04.2018	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
10.04.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
17.05.-21.06.2019	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
07.05.-21.06.2019	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Feststellungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Unterschrift

Stadt Diepholz, den

Unterschrift

B ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Diepholz beabsichtigt die Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) bzw. die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE). Im Stadtgebiet ist eine hohe Nachfrage von Gewerbetreibenden nach zusätzlichen Bauflächen bekannt, die Reserven innerhalb der bestehenden Gebiete sind jedoch weitgehend aufgebraucht. Um ein ausreichendes und attraktives Flächenangebot vorhalten zu können, soll daher angrenzenden an die Bestandslagen des Gewerbegebiets *Masch* ein großzügiger, neuer Gewerbebestandort etabliert werden. Hierzu werden im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB die 62. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Reessingstraße“ durchgeführt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 10.04.2018 eine Bürgerversammlung im Rathaus der Stadt abgehalten. Die Bürger wurden über die Planungsabsichten und den Stand des Vorentwurfs informiert und konnten zum Planvorhaben Stellung nehmen. Insbesondere die verkehrliche Erschließung wurde dabei diskutiert. Die Träger öffentlicher Belange konnten im Zeitraum vom 06.03.-13.04.2018 schriftlich Stellungnahmen zur Planung abgeben. In Folge der vorgebrachten Hinweise wurden kleinere Anpassungen des Plans vorgenommen. Ein Räumstreifen wurde in seiner Lage angepasst; zudem wurden Hinweise auf eine Altlasten-Verdachtsfläche sowie zum Bauschutzbereich des Fliegerhorstes Diepholz in den Plan aufgenommen. Eine südlich des Gebiets verlaufende Gasleitung wurde nachrichtlich in den Plan übertragen.

Die Stadt ließ zudem nach Hinweisen des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege eine archäologische Prospektion der Fläche vornehmen, bei der jedoch keine relevanten Funde gemacht wurden. Zudem wurde die Fläche nach Hinweisen des Kampfmittelräumdienstes auf eine mögliche Bombardierung vollständig sondiert und beräumt. Die Ergebnisse der parallel erstellten Konzepte, Untersuchungen und Gutachten (insb. Oberflächenentwässerung, Schallschutz, Erschließungsplanung) wurden in den Plan aufgenommen bzw. die im Vorentwurf getroffenen Festsetzungen angepasst. Zudem wurde der Planung eine Ausgleichsfläche der Stadt Diepholz/des Städtequartetts zugewiesen.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Die Offenlegung der Planunterlagen fand vom 17.05.-21.06.2019 statt. Bürger brachten in dieser Zeit keine Stellungnahmen vor. Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden vornehmlich Hinweise zu Detailfragen (Erschließung / Leitungen und Richtfunk, Bewirtschaftung des Räumstreifens, Hinweise zum Umgang mit Böden) vorgebracht. Der Landkreis Diepholz schlug ergänzende Ausführungen zum Artenschutz zu, die im Umweltbericht berücksichtigt wurden. Zum Brandschutz wurden nach weiterer Vorabstimmung mit den Stadtwerken Huntetal ergänzende Informationen in die Planunterlagen aufgenommen.

Ergänzend wurde in den Plan ein Hinweis auf die erforderliche Auffüllung der Baugrundstücke im Zuge der Erschließung aufgenommen. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie eine Baugrenze wurden geringfügig um zwei Meter erweitert, um ausreichend Raum für die in diesem Bereich voraussichtlich notwendigen Bodenarbeiten vorzuhalten.

Gesamtergebnis der Abwägungen

Unter Berücksichtigung aller Abwägungsergebnisse war keine Änderung oder Modifikation der übergeordneten Planungsziele (Ausweisung gewerbliche Baufläche / Gewerbegebiete einschließlich der zugehörigen Erschließung) erforderlich. Die vorgenommenen Anpassungen wurden vornehmlich durch die Weiterbearbeitung der Erschließungsplanung bedingt, dienten dem Immissionsschutz (Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. einem Lärmschutzkonzept) oder betrafen Detailfragen. Weder die geplante Art der Flächennutzung noch die Grundzüge der Erschließung wurden angepasst.

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 07.03.2011 eingeleitet. Der Bebauungsplan trug hierbei noch den Namen „Zukunftswerkstatt“. Die Planung wurde zunächst aufgrund einer sich ändernden Nachfrage nicht weitergeführt und erst im Jahr 2017 wiederaufgenommen. Mit Beschluss vom 04.03.2019 wurde die Namensänderung des Bebauungsplans Nr. 85 in „Reessingstraße“ beschlossen, um der üblichen Namensgebung der Stadt zu folgen. Der Feststellungsbeschluss für die 62. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 85 wurden am gefasst.