

Stadt Diepholz

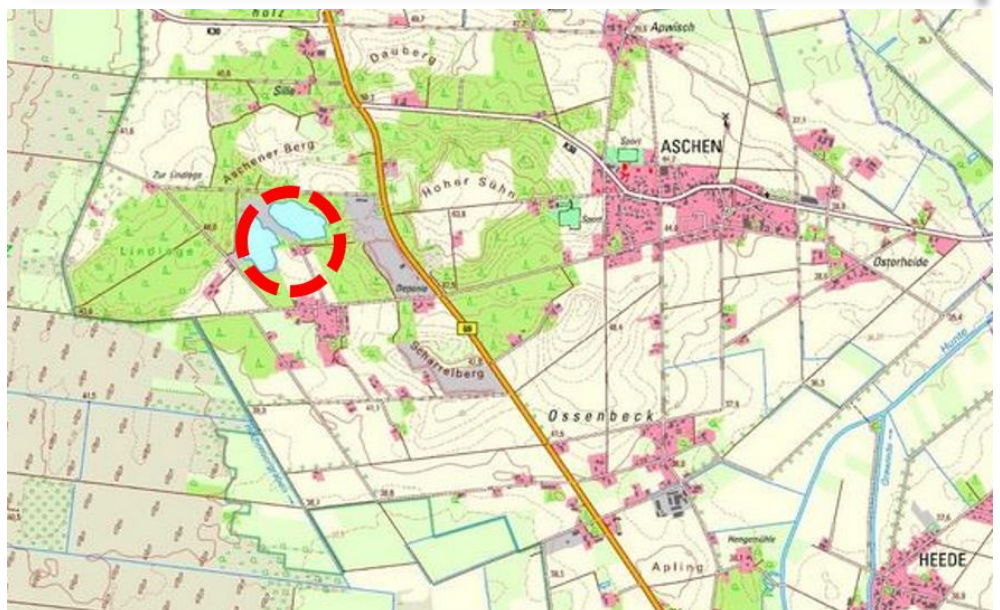
Landkreis Diepholz



Begründung

82. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“



Bildquelle: LGLN 2019

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

Stand: 01/2020

Vorentwurf

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	2
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange	4
4 Inhalte der Planänderung	8

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Eine Handwerksfirma aus dem Bereich Heizung- und Klimatechnik will ihren Betrieb am Standort modernisieren, um für die nachfolgende Generation gerüstet zu sein. Für die Firmenübergabe ist neben einer Teilerweiterung von gewerblich genutzten Hallen auch der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Büroräumen, Ausstellungsraum und Besprechungsraum erforderlich.

Ziel

Ziel ist es, den seit langem ortsansässigen Betrieb zu halten. Die Stadt will den Betrieb stützen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beantragte Vorhaben schaffen. Eine Erweiterung am Standort ist dafür städtebaulich sinnvoll und zielführend.

Planerfordernis

Der Standort liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Erfordernis für eine kommunale Bauleitplanung ergibt sich somit aus dem vorgetragenen betrieblichen Interesse. Zur Umsetzung der baulichen Ziele wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt, der sowohl das bauliche Vorhaben wie auch die Freiflächennutzungen konkret beschreibt. Die Stadt Diepholz macht mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauabsichten, die mit dem bestehenden Baurecht nicht umsetzbar sind, durch eine Bauleitplanung mit Baurechten zu versehen. Die vom Antragsteller vorgelegte Planung ist darauf gerichtet, den Standort und die dort vorhandene betriebliche Nutzung sinnvoll städtebaulich zu ordnen und zu arrondieren.

Damit ergibt sich ebenfalls das Erfordernis, den Flächennutzungsplan durch die 82. Änderung anzupassen. Derzeit stellt der Plan landwirtschaftliche Flächen dar. Die Änderung erfolgt in einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung des Verfahrens zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans am 10.09.2018 beschlossen.

Lage / Größe

Der Änderungsbereich liegt westlich der Ortslage Aschen und ist ca. 10.050 m² groß. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit der vorliegenden Planänderung identisch.



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

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

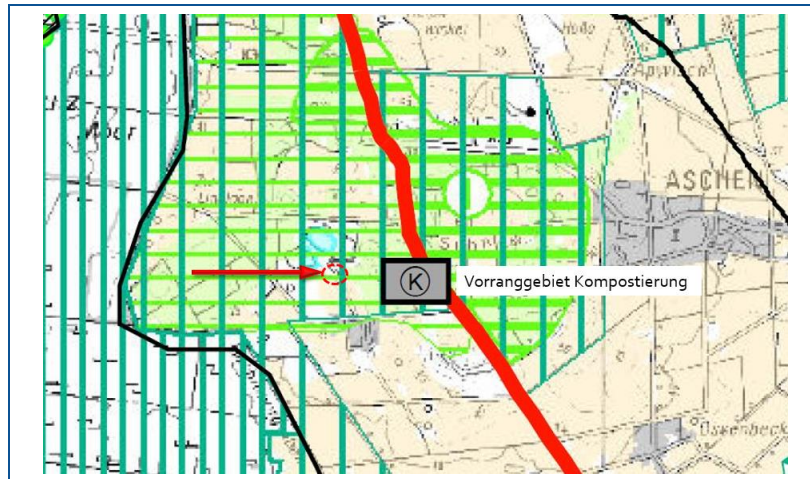
Land - LROP

Im **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ werden keine spezifischen Aussagen zum kleinräumigen Änderungsbereich getroffen. Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung sind berücksichtigt.

Kreis - RROP

Das **regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz**² weist für das Gebiet des Vorhabens nachfolgende Darstellungen auf.

Abb. 1 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz (wirksam 01.04.2019)



Das Vorhabengebiet liegt außerhalb des zentralen Siedlungsbereiches, innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft, innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung.

... außerhalb zentraler Siedlungsbereich... (Ziele des RROP Diepholz, zeichnerische Darstellung)

Der handwerkliche Betrieb liegt schon immer im Außenbereich. Bei der Planung steht die weitere Bestandssicherung des Betriebes im Vordergrund. Es handelt sich um eine relativ geringfügige bauliche, betriebliche Ergänzung am vorhandenen Standort, die in der Maßstäblichkeit des Regionalen Raumordnungsprogrammes kein Gewicht entfaltet. Die Planung steht nicht im Widerspruch zum grundsätzlich zu beachtenden Ziel des Regionalen Raumordnungsprogrammes.

... Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ... (Grundsatz des RROP Diepholz, zeichnerische Darstellung)

Der ansässige Betrieb besitzt das Grundstück. Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt dort nicht vor. Bei den bislang unbebauten Bereichen handelt es sich um Scherrasenflächen. Die gesamte Fläche steht der Landwirtschaft damit schon derzeit nicht zur Verfügung und wird ihr insoweit auch nicht entzogen. Das Planvorhaben ist mit dem Grundsatz abwägbar und auch vereinbar.

... Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft... (Grundsatz des RROP Diepholz, zeichnerische Darstellung)

Das Grundstück ist weitgehend in betrieblicher Nutzung. Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche auf dem Grundstück finden sich nach den Ergebnissen des begleitend erstellten Umweltberichtes nicht. Der Grundsatz des Regionalen Raumordnungsprogrammes wird nicht nachteilig berührt.

... Vorbehaltsgebiet Erholung... (Grundsatz des RROP Diepholz, zeichnerische Darstellung)

Das Grundstück des Vorhabenträgers ist in Nutzung und weist keine erholungsbezogenen wichtigen Bereiche auf. Der Grundsatz des Regionalen Raumordnungsprogrammes wird durch die Teilerweiterung einer betrieblichen Halle sowie eines Wohn- und Geschäftshauses nicht berührt.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2016, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 01.04.2019

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

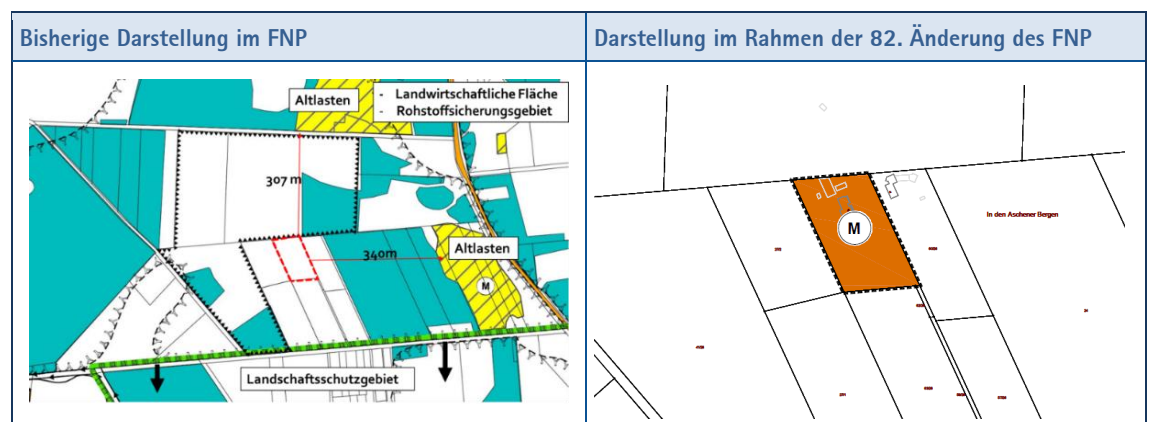
Bestand

Innerhalb des Änderungsbereichs besteht derzeit ein Handwerksbetrieb mit zugehöriger betriebsbezogener Wohnnutzung. Es existieren mehrere kleine Betriebshallen, ein Wohnhaus, Gartenbereiche und eine Fläche mit Scherrasen. Im Umgebungsbereich findet sich ein weiteres Wohnhaus im Außenbereich, Abbaureale (Sand) sowie Wald- und Ackerflächen.

Ziel

Für den Betrieb sind kleinere neue Gebäude (Betriebshalle, Büroräume etc.) zur weiteren Bestandsicherung erforderlich. Es ist deshalb geplant, den Änderungsbereich statt einer Fläche für die Landwirtschaft als **gemischte Baufläche (M)** darzustellen. Damit kann das städtebauliche Ziel der Stadt umgesetzt werden, den Handwerksbetrieb an seinem Standort zu halten und für die nächste Generation zu rüsten. Der Betrieb befindet sich seit langem an diesem gewachsenen Standort. Planungs- oder Standortalternativen sind nicht vorhanden.

Abb. 2 Rechtskräftige Darstellung des FNP



Parallelverfahren

Parallel zur 82. Änderung des FNP wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“ aufgestellt (§ 8 (3) BauGB). Er enthält alle detaillierten baurechtlichen Regelungen.

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. 3 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	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	Belange nicht berührt
§ 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	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

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

Im näheren Umgebungsbereich des Änderungsgebietes befindet sich ein weiteres Wohnhaus (Außenbereich). Nutzungskonflikte sind mit der Darstellung einer gemischten Baufläche hier nicht zu erwarten, ein Nebeneinander gemischter Bauflächen und Einzellagen im Außenbereich ist in der Regel problemlos möglich.

Auch aus den in der weiteren Umgebung liegenden beiden landwirtschaftlichen Hofstellen ergeben sich keine Nutzungskonflikte für die Darstellung einer gemischten Baufläche. Sonstige Wohnnutzungen liegen deutlich näher zu den Höfen in der Umgebung und bilden die zu berücksichtigenden Immissionseinwirkungspunkte für die weiteren Entwicklungen der Höfe. Die Vereinbarkeit beider Nutzungen ist gegeben.

Die Belange des Immissionsschutzes sowie die Anforderungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt.

■ **Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)**

Die Belange sind nicht berührt. Besondere Abwägungserfordernisse ergeben sich nicht.

■ **Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)**

Die Belange sind nicht berührt. Besondere Abwägungserfordernisse ergeben sich nicht.

■ **Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)**

Ziel der Planung ist es, einem langjährig am Standort etablierten Handwerksbetrieb erforderliche bauliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Wesentliches planungsrechtliches Instrument ist dazu der im Parallelverfahren aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12, in dem kleinteilig bestimmt wird, in welchem Umfang bauliche Maßnahmen auf dem Baugrundstück zulässig sind. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt begleitend hierzu. Es soll eine gemischte Baufläche dargestellt werden, Änderungs- und Geltungsbereich sind dabei identisch. Die Belange der allgemeinen Fortentwicklung des Ortsteils sind hingegen ausdrücklich nicht Bestandteil der Planung. Auf der nachgelagerten Planungsebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann hinreichend dafür Sorge getragen werden, dass es nicht zu negativen Auswirkungen auf den Ortsteil Lindloge kommt. Der Schutz eines lokalen Handwerksbetriebes trägt grundsätzlich zum Erhalt der örtlichen Wirtschaftsstrukturen bei. Die Belange werden in der Planung berücksichtigt.

■ **Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)**

Baudenkmale sind im näheren oder weiteren Umgebungsbereich des Änderungsgebietes nicht vorhanden. Diese Belange des Denkmalschutzes werden mit der vorliegenden Änderung nicht berührt.

Im Änderungsbereich oder im unmittelbaren Umfeld sind keine **Bodendenkmale** oder Fundstellen archäologisch relevanter Funde bekannt. Das Auftreten archäologischer Funde kann dennoch nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Anzeigepflicht möglicher Bodenfunde ist auf der Planzeichnung enthalten. Die Belange des Denkmalschutzes sind berücksichtigt.

Mit der beabsichtigten Änderung des FNP werden keine Vorhaben ermöglicht, die das vorhandene **Ortsbild** negativ verändern oder ihm grundsätzlich entgegenstehen. Da der begleitend erstellte Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gefasst wird, bietet dieser umfangreiche Möglichkeiten, die genaue Ausgestaltung zu regeln und so ggf. nachteiligen Entwicklungen vorzubeugen.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes werden berücksichtigt.

■ **Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)**

Die Belange sind nicht berührt. Besondere Abwägungserfordernisse ergeben sich nicht.

■ **Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)**

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die Ausführungen des begleitend erstellten Umweltberichtes. Er legt offen, in welchem Maße Veränderungen für den Naturhaushalt zu erwarten sind.

Abzuwägender Belang	Rechtsgrundlage
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz	§1 (6) Nr. 7a BauGB
<p>Tiere / Pflanzen / Artenschutz – Nach Aussagen der Fachpläne und einer vorgenommenen Vor-Ort-Erhebung zeigt sich, dass dem größten Teil des Vorhabengebietes keine hervorgehobene ökologische Funktion zukommt. Die vorhandene Habitatstruktur in der freien Feldflur lässt keine faunistischen Vorkommen im Vorhabengebiet erwarten, die zu artenschutzrechtlichen Problematiken führen. Die auch bislang vorhandene private Grundstücksnutzung (Scherrasen) der Fläche bringt in der Brut- und Aufzuchtphase einschneidende Störungen für mögliche Bodenbrüter und würde Bruterfolge zunichtemachen. Das Vorkommen etablierter lokaler Populationen von Bodenbrütern der Offenlandarten kann aufgrund der Nutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes sind bei allen Maßnahmen zu beachten, sie stehen im vorliegenden Planfall der vorbereitenden Bauleitplanung nicht entgegen. Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.</p> <p>Fläche / Boden / Wasser – Infolge der Änderung können Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden eintreten, was jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens gegeben ist. Die Stadt Diepholz ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die FNP-Änderung trägt dazu bei, die Ausnutzbarkeit eines bereits erschlossenen Standorts zu verbessern und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen zu minimieren.</p> <p>Die getroffene Darstellung steht der Umsetzung von Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser nicht entgegen. Sofern erforderlich können die Belange der Oberflächenentwässerung damit auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Luft / Klima – Weder kleinklimatisch noch großklimatisch werden sich die Bedingungen im Plangebiet wesentlich verändern.</p> <p>Landschaftsbild / Ortsbild – Prägend für das Landschaftsbild sind die umgebenden Waldbereiche. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden mit der Planung nicht ausgelöst. Das Vorhaben liegt am Randbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG DH 00033) <i>Aschener und Heeder Moor und Hoher Sühn</i> (verordnet seit 1968). Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst. Der nachgelagerte vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet hinreichende Möglichkeiten, ggf. verbleibende kleinteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild abzumindern.</p> <p>Minimierung / Ausgleich / Ersatz – Die Vermeidung eines erheblichen Eingriffes nach Naturschutzrecht ist im Vorfeld durch die Standortwahl des neu zu bauenden Wohn- und Geschäftshauses erfolgt. Naturschutzfachlich wertvolle Flächen werden nicht in Anspruch genommen, sondern es wird eine vorhandene Scherrasenfläche genutzt. Eine grundsätzliche Eingriffsvermeidung ist mit dem Ziel einer Bestandssicherung am Standort nicht möglich und nicht sinnvoll. Minimierungsmaßnahmen werden auf Ebene des begleitend erstellten Vorhaben- und Erschließungsplanes berücksichtigt (Begrenzung des Versiegelungsgrades / Schutz wertvoller randlicher Strukturen / Festsetzung von Anpflanzungen). Mit den auf dieser Ebene getroffenen Festsetzungen zur Außenraumgestaltung wird auch ein vollständiger Ausgleich auf der nachfolgenden Planungsebene des zu erwartenden Eingriffes erreicht.</p>	
Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung	§1 (6) Nr. 7b BauGB
Der Änderungsbereich berührt keine überörtlichen Schutzziele (Natura 2000-Gebiete).	
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	§1 (6) Nr. 7c BauGB
Auswirkungen auf den Menschen infolge von Immissionen bestehen nicht.	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter	§1 (6) Nr. 7d BauGB
Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht vorhanden.	
Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	§1 (6) Nr. 7e BauGB
Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.	
Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	§1 (6) Nr. 7f BauGB
Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird die gezielte Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthermie / Photovoltaik) nicht ausgeschlossen.	

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	§1 (6) Nr. 7g BauGB
Alle relevanten fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.	
Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union	§1 (6) Nr. 7h BauGB
Das Plangebiet liegt nicht einem festgelegten Gebiet.	
Wechselwirkungen zwischen den Belangen	§1 (6) Nr. 7i BauGB
Die Planung kann mit allen naturschutzfachlichen, immissionsschutzrechtlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Die erforderlichen Kompensationsberechnungen und Maßnahmen werden im Umweltbericht bilanziert und dargelegt.	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	§1 (6) Nr. 7j BauGB
Die Planung kann mit allen naturschutzfachlichen, immissionsschutzrechtlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Die erforderlichen Kompensationsberechnungen und Maßnahmen werden im Umweltbericht bilanziert und dargelegt.	

■ **Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)**

Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche zur Gewerbebestandspflege wird den Erfordernissen der **örtlichen Wirtschaft** in besonderem Maße Rechnung getragen.

Landwirtschaftliche Flächen werden durch die Änderung nicht betroffen. Der Änderungsbereich wird auch derzeit als Scherrasen genutzt und steht der **Landwirtschaft** nicht zur Verfügung.

Die **technische Ver- und Entsorgung** des Gebietes kann weiterhin sichergestellt werden.

Über das Vorkommen von **Altlasten** liegen keine Hinweise vor. Vorsorglich ist folgender Hinweis auf der Planzeichnung enthalten: 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

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des **Erlaubnisfeldes** Ossenbeck. Der vorfindliche Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Aufgrund der Großflächigkeit des Gebietes werden die Belange des aktuellen Rechtsinhabers (Vermilion Energy German GmbH & Co.KG) nicht berührt. Die Laufzeit der Berechtigung endet am 31.10.2020.

Das Vorhabengebiet liegt am Rande der **Lagerstätte 2. Ordnung** (Sandvorkommen von volkswirtschaftlicher Bedeutung). Raumbedeutsame Planungen in diesem Gebiet sollen mit dem LBEG abgestimmt werden. Der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses am bestehenden Standort eines handwerklichen Betriebes auf eigener Fläche ist nicht als raumbedeutsam einzustufen. Der Abbau der weiter nördlich liegenden Rohstoffflächen (zwei vorhandene Sandgruben) wird durch das Vorhaben nicht behindert.

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

Der Änderungsbereich ist durch einen privaten Weg erschlossen. Besondere Erfordernisse ergeben sich nicht.

■ **Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)**

Aus der Umgebung und im Vorhabengebiet selbst sind bisher keine Funde bzw. eine erhöhte Wahrscheinlichkeit auf das Auftreten von **Kampfmitteln** bekannt. Kampfmittelfunde können jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden. Im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen steht es den privaten Trägern jedoch frei, entsprechende Erkundungen einzuholen. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich eine Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Diepholz oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

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

Die Belange sind nicht berührt. Besondere Abwägungserfordernisse ergeben sich nicht.

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

Sowohl im Vorhabengebiet als auch in der Nähe finden sich keine Überschwemmungsgebiete.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Baufläche nicht entgegen. Die konkrete Entwässerungsplanung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

Die Erreichbarkeit der weiter nördlichen liegenden wassergefüllten Sandgruben bleibt weiterhin bestehen.

■ **Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)**

Die Belange sind nicht berührt. Besondere Abwägungserfordernisse ergeben sich nicht.

4 Inhalte der Planänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Darstellungen getroffen:

Der Änderungsbereich wird als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt.

Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebietes (LSG) – Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG DH 00033 „Aschener- und Heeder Moor und Hoher Sühn. Die Auflagen der Landschaftsschutzgebietsverordnung von 1968 sind zu beachten.

Erlaubnisfeld – Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Ossenbeck. Der Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Die Erlaubnis gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes (Erlaubnisfeld) Bodenschätze aufzusuchen. Das Erlaubnisfeld ist über Tage flächenmäßig begrenzt und erstreckt sich bis in die „ewige Teufe“, also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt. Aktueller Rechtsinhaber ist die Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG. Die Laufzeit der Berechtigung geht bis 31.10.2020.

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.

Verletzung und Tötung von Individuen – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

Altlasten – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweis auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion 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 Änderungsbereiches	10.050 m ²
Gemischte Baufläche	10.050m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
10.09.2018	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	§ 10 (1) BauGB

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg, den

Unterschrift

Stadt Diepholz, den

Unterschrift