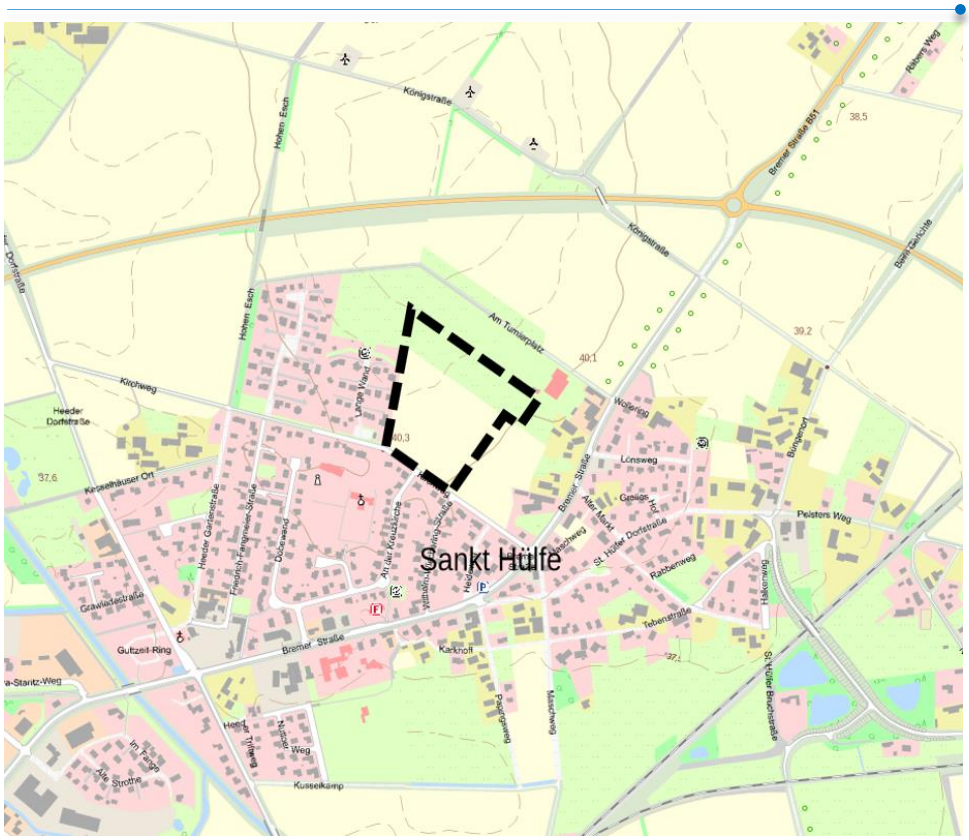
Stadt Diepholz

Landkreis Diepholz

Begründung

85. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zum
Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“



Bildquelle: Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2020

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

Im Auftrag:
P3 Planungsteam GbR mbH

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

A Begründung 2
1 Anlass und Ziel der Planung 2
2 Planungsgrundlagen 3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange 4
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) 5
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) 7
3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse, Sport, Freizeit (§ 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) 10
3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) 10
3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) 14
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) 15
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) 17
3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB) 17
4 Inhalte der Planänderung 18
5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren 19

B Zusammenfassende Erklärung 20

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im nördlichen Diepholzer Stadtgebiet soll, in Angliederung an die bestehenden Siedlungsstrukturen der Wohngebiete *„Lange Wand“*, ein weiteres Wohngebiet planungsrechtlich erschlossen werden. Das heute noch landwirtschaftlich genutzte Areal soll dafür auf Ebene des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt werden. Im gesamten Diepholzer Stadtgebiet besteht eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Bauflächen insbesondere für den kleinteiligen, individuellen Wohnungsbau, der die Stadt mit dem Planvorhaben begegnen will.

Neben der Wohnbaufläche umfasst der Änderungsbereich im Norden ein Areal, das als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden soll. Es ist vorgesehen, den von der Planung vorbereiteten Eingriff hier auszugleichen bzw. zu ersetzen. Das hierzu geplante gebietsnahe Grün- und Freiflächenareal soll als Streuobstwiese entwickelt werden und an die westlich bestehenden Strukturen (u. a. ebenfalls Streuobstbestände) anknüpfen. Neben naturschutzfachlichen Wertigkeiten entfaltet die Fläche auch Qualitäten als Naherholungsort für die zukünftigen Anwohner.

Ziel

Ziel ist die Darstellung von Wohnbauflächen sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Planerfordernis

Im Flächennutzungsplan sind aktuell landwirtschaftliche Flächen dargestellt, so dass zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt die 85. Änderung erforderlich wird. Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“ aufgestellt.

2 Planungsgrundlagen

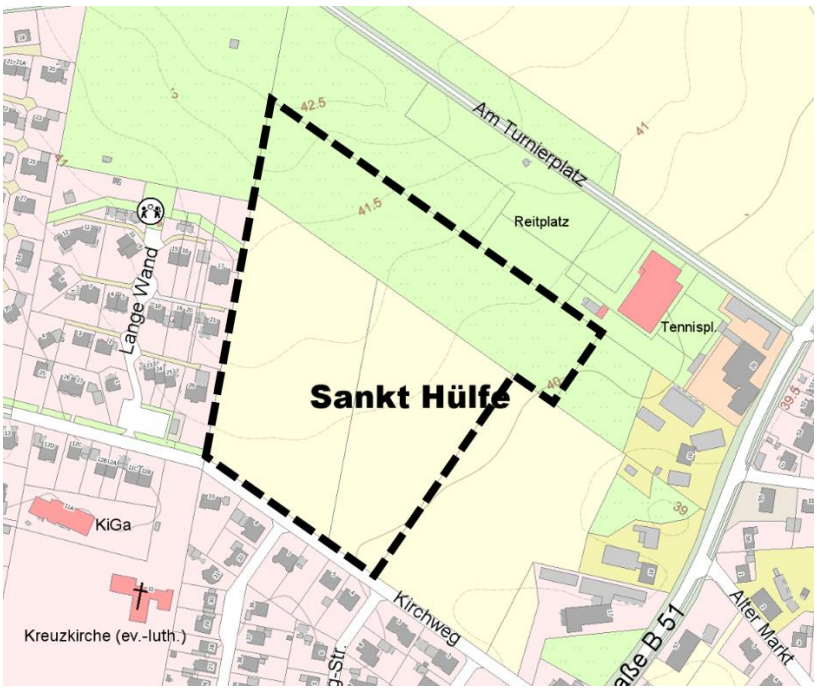
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung zur 85. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III" in seiner Sitzung am 11.03.2019 beschlossen.

Lage und Größe

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Diepholzer Stadtgebiets, nördlich an den *Kirchweg* angrenzend. Im Westen schließt das Wohngebiet um die Straße *Lange Wand* an. Nordöstlich befinden sich eine Reitsportanlage sowie mehrere Tennisplätze, die über die Straße *Am Turnierplatz* erschlossen werden. In rund 200 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Nordumgehung der Stadt. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 51.700 m².

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs



Kartengrundlage: LGLN 2018

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

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**[1] bestimmt, dass Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet wird. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Dies wird mit der vorliegenden Planung, die sich unmittelbar an den Siedlungsbereich der Stadt anschließt, berücksichtigt.

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.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

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

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

Es werden keine spezifischen, räumlichen Aussagen zum Plangebiet getroffen. Die Fläche liegt innerhalb des ausgewiesenen zentralen Siedlungsgebiets.

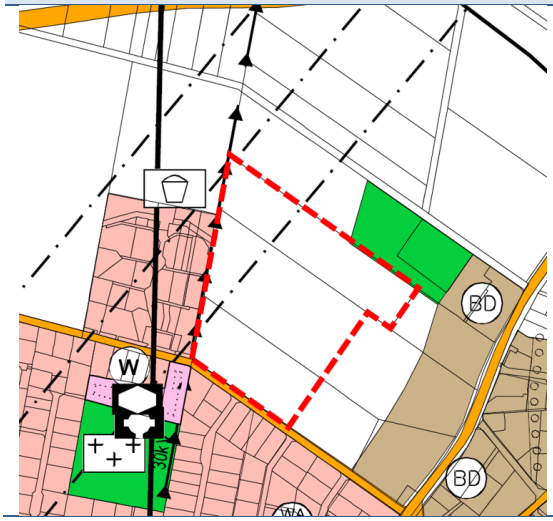
Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen. Die Lage des Plangebiets innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets zeigt, dass dieser Bereich in der Entwicklungsperspektive der Stadt als Baufläche und Entwicklungsbereich vorgesehen ist. Mit der 85. Änderung des Flächennutzungsplans wird diese bauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet. Die Vorgaben der Raumordnung finden in der weiteren Planung Berücksichtigung.

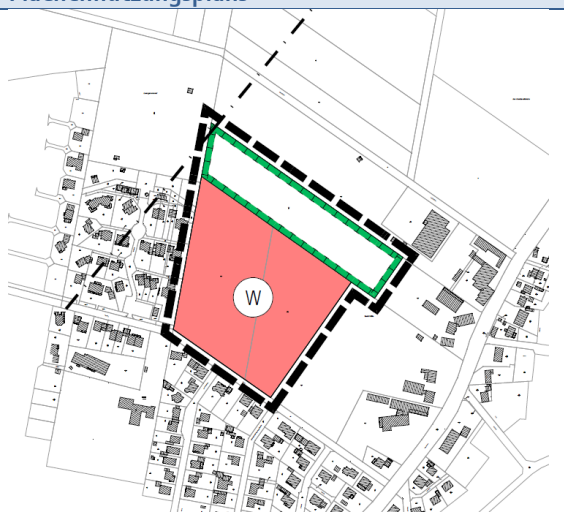
Stadt (FNP)

Der derzeit gültige **Flächennutzungsplan (FNP) (2010) der Stadt** stellt das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Im Nordwesten tangiert der Verlauf einer Richtfunktrasse das Plangebiet, das deshalb zu Teilen innerhalb des Schutzstreifens liegt. Am östlichen Gebietsrand ist der Verlauf einer 30 kV-Leitung verzeichnet.

Abb. 3 Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans und geplante 85. Änderung

Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans	Geplante 85. Änderung des Flächennutzungsplans





3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Stadtrand im Ortsteil St. Hülfe. Die südlich und westlich angrenzenden Flächen befinden sich bereits in wohnbaulicher Nutzung, nordöstlich liegt eine Reitsportanlage. Der Änderungsbereich wird aktuell als Acker und Intensivgrünland genutzt.

Planung

Es ist vorgesehen, östlich angrenzend an die Baugebiete Lange Wand I und II ein weiteres Wohngebiet zu entwickeln. Hierzu wird als Maßnahme der vorbereitenden Bauleitplanung die bestehende Darstellung landwirtschaftlicher Flächen in Wohnbauflächen geändert. Nach Norden wird der wohnbauliche Bereich durch eine Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft begrenzt, die der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dient.

Berührte Belange

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

Abb. 4 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse, Sport, Freizeit	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	X

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

Die Planung bereitet das Entstehen von Wohnbebauung vor. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher zu prüfen, ob im beplanten Bereich gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

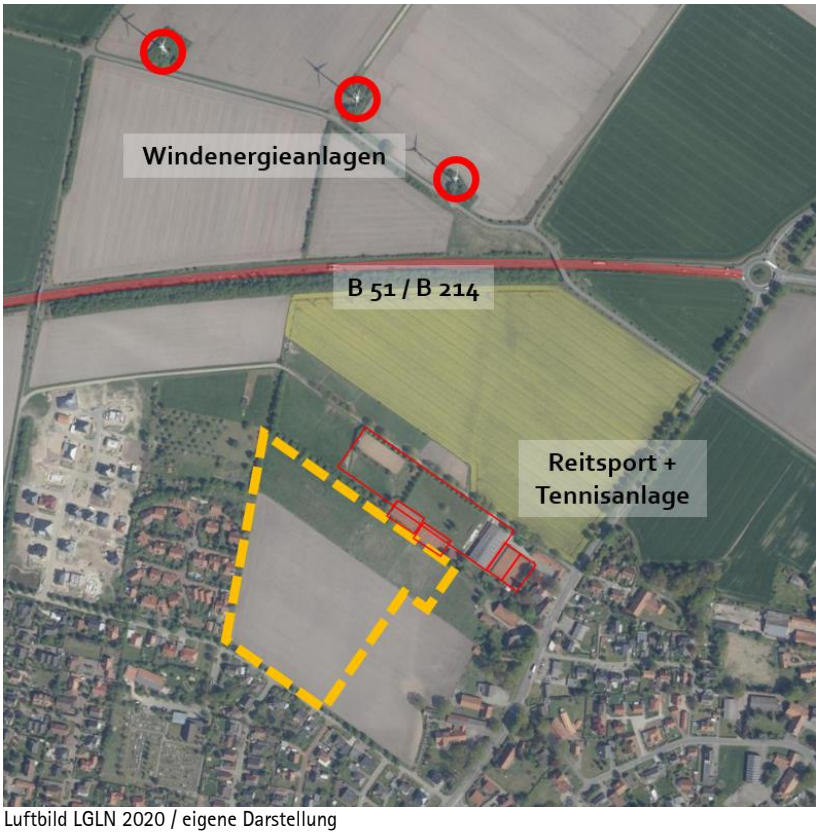
Im Umfeld des Plangebiets bestehen mit der Nordumgehung (B51 / B 214) der Stadt, Windkraftanlagen sowie der Tennis- und Reitsportanlage Lärmquellen, die sich potentiell auf das Plangebiet auswirken können. Des Weiteren können in der landwirtschaftlich geprägten Ortsrandlage Beeinträchtigungen aufgrund von Gerüchen, insbesondere aus der Tierhaltung, nicht ausgeschlossen werden. Die Stadt hat daher Fachgutachten erstellen lassen, um die bestehenden Einwirkungen auf das Plangebiet und deren Erheblichkeit zu ermitteln.

Immissionen / Lärm

Im Umfeld des Plangebiet finden sich mehrere Nutzungen und Emissionsquellen, die potentiell geeignet sind, erhebliche Lärmimmissionen im Plangebiet auszulösen. Die Stadt hat aus diesem Grund eine **schalltechnische Untersuchung**[3] erstellen lassen, um die Erheblichkeit der Einwirkungen zu prüfen und ggf. geeignete Maßnahmen zum Schallschutz aufzuzeigen.

3 Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans St. Hülfe Nr.10 „Lange Wand III" in 49356 Diepholz, 28.09.2020

Abb. 5 In der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigte Emissionsquellen im Umfeld



Luftbild LGLN 2020 / eigene Darstellung

Die schalltechnische Untersuchung ermittelt folgende Nutzungen und Einrichtungen als beurteilungsrelevante Geräuschquellen in der näheren Umgebung des Plangebiets:

- Die nördlich des Gebiets verlaufende B 51 / B 214 (Nordumgehung),
- Drei Windenergieanlagen an der *Königstraße,*
- Die benachbart zum Plangebiet gelegenen Reitsport- und Tennisanlagen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich gewerblicher Geräuschimmissionen (zu denen auch die Reitsportanlage und die Windenergieanlagen gezählt werden) und des Verkehrslärms geringfügige Überschreitungen in Teilbereichen des Gebiets auftreten können. Es handelt sich dabei jedoch nur um kleinräumig begrenzte und in ihrer Wirkung eher geringfügige Überschreitungen der jeweiligen Grenzwerte. Die betroffenen Flächen liegen im nördlichen Bereich der dargestellten Wohnbaufläche. Von den Tennisanlagen gehen dagegen keine Emissionen aus, die sich erheblich auf das Plangebiet auswirken.

Die ermittelten Überschreitungen bewegen sich in einem solchen Umfang, dass begründet davon auszugehen ist, dass auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung geeignete Festsetzungen getroffen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan kann keine detaillierten Festsetzungen z.B. zu den (nicht) überbaubaren Grundstücksbereichen oder zu baulichen Schallschutzmaßnahmen treffen.

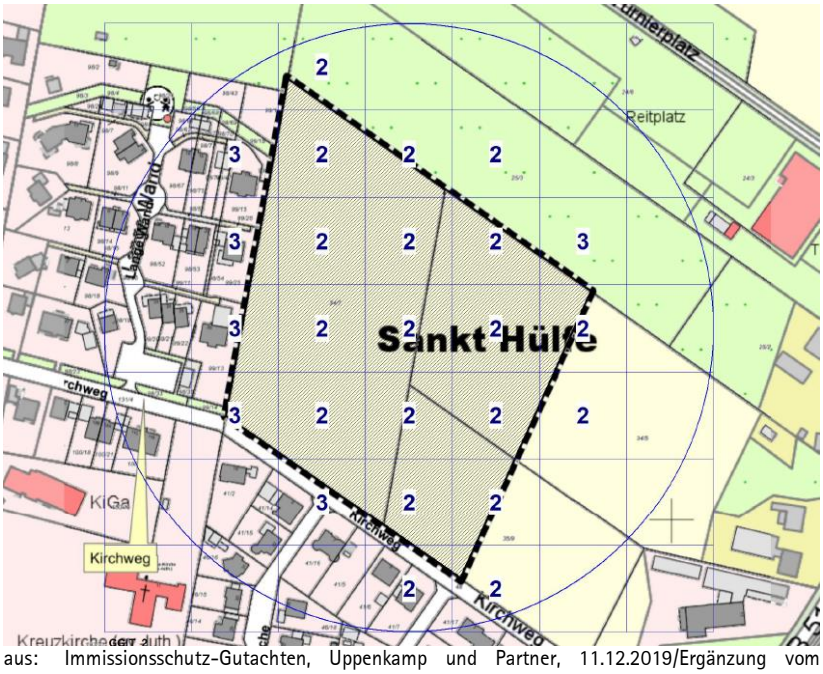
Die Planung löst insgesamt keine unlösbaren, erhebliche Beeinträchtigungen aus, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegenstehen würden. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse damit berücksichtigt.

Immissionen / Gerüche

Der Änderungsbereich liegt im historisch landwirtschaftlich geprägten Ortsteil St. Hülfe. Im Umfeld befinden sich mehrere aktive, landwirtschaftliche Nutzungen. Die Stadt hat daher ein **Immissionsschutzgutachten**[4] zur Bewertung der derzeitigen Immissionssituation auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen erstellen lassen.

4 Uppenkamp und Partner: Immissionsschutz-Gutachten, Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III" der Stadt Diepholz, 11.12.2019 / ergänzend: Geruchsimmissionen innerhalb des erweiterten Plangebietes, 28.04.2020

Abb. 6 Ermittelte Geruchsimmissionen innerhalb des Änderungsbereichs in Prozent der Jahresstunden



aus: Immissionsschutz-Gutachten, Uppenkamp und Partner, 11.12.2019/Ergänzung vom 28.04.2020

Das Immissionsgutachten bennent für den Teil des Änderungsbereichs, der zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden soll, Geruchsstundenhäufigkeiten von 2-3% der Jahresstunden (Kantenlänge der Beurteilungsflächen 50 m).

Für allgemeine Wohngebiete beträgt der einzuhaltende Grenzwert 10 % der Jahresstunden.

Für das Plangebiet kann somit eine deutliche Unterschreitung der Grenzwerte festgestellt werden. Landwirtschaftliche Emissionen stehen der 85. Änderung des FNP zur Entwicklung von Wohnbauflächen nicht entgegen.

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

Im gesamten Diepholzer Stadtgebiet ist in den letzten Jahren eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Seitens der Stadt können dabei keine Grundstücke mehr angeboten werden. In den zuletzt entwickelten städtischen Baugebieten stehen keine freien Grundstücke mehr zur Verfügung. So wurde auch in Nachbarschaft des Änderungsbereichs mit dem Wohngebiet „Lange Wand II", das im Jahr 2015 planungsrechtlich gesichert wurde, in jüngerer Vergangenheit ein Wohngebiet entwickelt, das inzwischen fast vollständig bebaut ist. Auch von privaten Eigentümern können nach Kenntnis der Stadt nur noch einzelne Grundstücke angeboten werden. Die Nachfrage nach Bauland bleibt jedoch weiterhin hoch. Aus diesem Grund strebt die Stadt Diepholz die Entwicklung eines neuen Wohngebiets an.

Das Plangebiet ist im **Stadtentwicklungsplan (2013)** als Potenzialfläche für das Wohnen ausgewiesen (siehe auch Kapitel 3.11). Es liegt am nördlichen Stadtrand, ist aber sowohl an das innerörtliche als auch das überörtliche Verkehrsnetz gut angeschlossen. Kindergärten und eine Grundschule sind fußläufig erreichbar. Mit der im Umfeld bestehenden sozialen (siehe Kapitel 3.3) und technischen Infrastruktur ist das Gebiet gut für eine Wohnbauentwicklung geeignet.

Detaillierte Aussagen über die zulässigen Bauformen, die bauliche Dichte usw. werden auf Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung nicht getroffen. Es ist aufgrund der Lage des Gebiets und der umliegenden Bebauung jedoch davon auszugehen, dass eine kleinteilige Wohnbebauung entstehen wird. In der Regel sprechen solche Wohngebiete jedoch breite Bewohnerstrukturen an. Nähere Festsetzungen können hierzu nur in einem Bebauungsplan getroffen werden. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt.

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

Innerhalb der näheren Umgebung, im Ortsteil St. Hülfe, wie auch im weiteren Stadtgebiet von Diepholz, bestehen vielfältige soziale und kulturelle Angebote.

Die Kindertagesstätte St. Hülfe/Heede liegt in geringer Entfernung gegenüber des Plangebiets. Eine weitere Kindertageseinrichtung sowie eine Grundschule finden sich ebenfalls in fußläufiger Distanz an der *Bremer Straße*. Mit den Reit- und Tennisanlagen sind auch Sporteinrichtungen örtlicher Vereine in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ansässig.

Weiterführende Schulen und Bildungsangebote, medizinische Einrichtungen, Altenpflegeeinrichtungen, kulturelle und soziale Angebote finden sich darüber hinaus innerhalb des Stadtgebiets.

Infolge der geplanten Darstellung von rund 34.040 m² Wohnbaufläche ist nicht von einem solchen Bevölkerungszuwachs auszugehen, als dass sich hieraus grundsätzlich neue Anforderungen hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse ergeben. Bei den innerhalb des Ortsteils und dem Stadtgebiet vorhandenen Einrichtungen kann von ausreichenden Kapazitäten ausgegangen werden. Die Auslastung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen wird laufend geprüft, ggf. werden Anpassungen und Erweiterungen vorgenommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse hinreichend berücksichtigt.

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

Die überplante Fläche befindet sich in landwirtschaftlicher Nutzung und wird als Acker, der nördliche Bereich als Grünland- und Weidefläche genutzt. Westlich und südlich grenzen Wohnbaunutzungen an. Auch in Richtung Osten, jedoch nicht bis unmittelbar an die Änderungsbereichsgrenze heranreichend, bestehen bauliche Strukturen (ehemalige Hoflagen sowie Wohnbaunutzungen entlang der *Bremer Straße)*. Der Ortsteil weist insgesamt eine deutliche wohnbauliche Prägung auf.

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand des Ortsteils wie auch des gesamten Stadtgebiets. In den vergangenen Jahren wurden auf den westlich angrenzenden Flächen neue Wohngebiete geschaffen (Lange Wand I und II). Bei der Planung des benachbarten Gebiets (Bebauungsplan Heede Nr. 8 „Modellvorhaben Heede" aus dem Jahr 1994) fanden in besonderem Maße ökologische Belange in der Planung und Realisierung des Gebiets Berücksichtigung.

Innerhalb des gesamten Stadtgebiets besteht eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken (siehe auch Kapitel 3.2). Das Areal nördlich des *Kirchwegs* ist aus Sicht der Stadt gut geeignet, um nachbarschaftsverträglich eine Neuentwicklung wohnbaulicher Strukturen umzusetzen. Es wird eine Fläche überplant, die eine deutlich wohnbauliche Vorprägung aufweist. Die Erschließungsstrukturen sind geeignet, deren Weiterentwicklung mit möglichst geringen Belastungen für die Bestandsanlieger aufzunehmen. Einrichtungen für die Kinderbetreuung sowie Schulen sind auf kurzen Wegen zu erreichen.

Im Stadtentwicklungsplan (STEP) ist die Fläche als Flächenpotenzial für die weitere Entwicklung – Wohnen vorgesehen. Die Umsetzung dieses Entwicklungsziels wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet und entspricht so dem übergeordneten Plankonzept für den Ortsteil (siehe auch Kapitel 3.11).

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können keine kleinteiligen Festsetzungen hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung, der Bebauungsdichte oder der baulichen Gestaltung getroffen werden. Diese Aspekte sind bei Bedarf im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass eine ortsteilverträgliche Entwicklung sichergestellt werden kann, z. B. mit Festsetzungen, die neue Gebäude hinsichtlich ihrer Dimensionen auf die Maße der gewachsenen Nachbarschaft begrenzen. Ebenfalls kann auf Ebene des Bebauungsplans geprüft werden, ob besondere Festsetzungen oder Maßnahmen zu Fragen des nachhaltigen Bauens und der Ökologie, wie im angrenzenden Plangebiet, Berücksichtigung finden sollen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile berücksichtigt.

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

Baukultur

Bauliche Entwicklungen sind mit der bisherigen Darstellung (landwirtschaftliche Fläche) nicht möglich. Auch die 85. Änderung des Flächennutzungsplans begründet noch keine Zulässigkeit von Bauvorhaben, bereitet jedoch eine wohnbauliche Inanspruchnahme der Fläche vor. Besondere Zielsetzungen hinsichtlich des Belangs der Baukultur werden mit der Planung nicht verfolgt. Wie bei allen Planvorhaben ist sicherzustellen, dass sich neue Gebiete in die gewachsenen Nachbarschaften einfügen und in ihrer Gesamtheit aus öffentlichen und privaten Flächen einen qualitativ hochwertigen Raum schaffen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans können hierzu keine weiteren Vorgaben getroffen werden.

Baudenkmal-schutz

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

Archäologischer Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 15.04.2019 teilte das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass im Umfeld des Änderungsbereichs im etwa 200 m westlich gelegenen Wohnbaugebiet Lange Wand II bereits Siedlungsstrukturen der späten Bronzezeit/frühen Vorrömischen Eisenzeit vorhanden waren und auf den etwa 200 m nördlich gelegenen Ackerflächen diverse Metall- und Keramikfunde geborgen werden konnten, welche wiederum auf eine Siedlung der Vorrömischen Eisenzeit bzw. frühen Römischen Kaiserzeit hinweisen. Es wird daher auch für den Änderungsbereich mit dem Auftreten archäologisch relevanter Funde oder Befundstrukturen gerechnet. Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Um möglichst frühzeitig Planungssicherheit zu erhalten, empfiehlt das Landesamt für Denkmalpflege, im Vorfeld der Erschließung ein Suchschnittraster mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Ausmaß archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Die Stadt hat entsprechende Untersuchungen beauftragt. Der Untersuchungsbericht liegt vor[5]. Es wurden 94 Befunde als archäologisch relevant angesprochen, die auf einen handwerklich genutzten Bereich einer Siedlung der jüngeren vorrömischen Eisenzeit bis älteren römischen Kaiserzeit schließen lassen.

Es wird seitens der Stadt davon ausgegangen, dass alle archäologisch relevanten Funde oder Befundstrukturen erfasst, dokumentiert und ggf. gesichert werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Belange der archäologischen Denkmalpflege mit diesem Vorgehen ausreichend berücksichtigt sind und eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche nach Abschluss der Arbeiten in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde möglich ist.

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

Ortsbild

In Folge der Planung ist vom Entstehen von Wohngebäuden auszugehen, wie sie bereits heute auf den umliegenden Flächen errichtet wurden. Sowohl im Bereich der westlich angrenzenden Wohngebiete Lange Wand I und II, wie auch in den südlich gelegenen Lagen um die Straßen *An der Kreuzkirche, Wilh.-Wiechering-Str.* und den *Heideweg* bestehen mehrheitlich kleinteilige Wohngebäude, die sich in der Regel als Einfamilien-, z. T. auch als Doppelhäuser darstellen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine verbindlichen Festsetzungen über die zulässigen Gebäudehöhen und Bauformen getroffen. Verbindliche Vorgaben werden auf Ebene der

5 Denkmal3D: St. Hülfe FSt.Nr. 22, NLD_H_2020-041 – Kirchweg, Baugebiet Lange Wand III, Untersuchungsbericht, Gesamtbericht der Untersuchung 31.03. – 05.05.2020

nachgelagerten, verbindlichen Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans getroffen, wobei eine Orientierung am Bestand zu erwarten ist.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds sind berücksichtigt.

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

Kirche / Friedhof

In der Nachbarschaft des Änderungsbereichs, etwa 100 m südwestlich gelegen, befindet sich die ev.-luth. Kreuzkirche, an die sich der Friedhof des Ortsteils anschließt. Das Gelände wird über eine Zuwegung vom *Kirchweg* erschlossen und liegt „in zweiter Reihe", also nicht unmittelbar an die Straße oder das Plangebiet angrenzend. Aufgrund der Entfernung und der geschützten Lage sind Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

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

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts.

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

Schutzgüter Tiere / Pflanzen

Die Planung bereitet mit der Darstellung von Wohnbaufläche die bauliche Inanspruchnahme von rund 34.040 m² Fläche vor. Ein weiterer Bereich mit rd. 17.660 m² wird als Maßnahmenfläche für Natur und Umwelt dargestellt. Hier sollen eine Streuobstwiese und im östlichen Teil eine Wallhecke angelegt werden. Bislang unterlagen alle überplanten Flächen einer intensiven Bewirtschaftung (Acker- und Grünlandnutzung), weshalb vornehmlich Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant werden.

Für das Schutzgut **Tiere** können Beeinträchtigungen aufgrund einer veränderten Beanspruchung potentieller Lebensräume auftreten. Bei der derzeitigen Acker- und Intensivgrünlandnutzung handelt es sich um Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität, die vornehmlich als Futterhabitat für die Avifauna dienen. Hinweise auf das Vorkommen von Freilandarten liegen nicht vor und sind aufgrund der umgebenden Strukturen (Siedlung, Straßen) nicht wahrscheinlich. Im Umfeld bestehen mit Acker- und z. T. Grünlandflächen vergleichbare Habitate. Dies kann einen Ausgleich für die möglicherweise von der Planung unmittelbar betroffenen Tiere bieten.

Für **Pflanzen** bestehen keine besonders bedeutsamen Habitatstrukturen, da die praktizierte Bewirtschaftung im Regelfall nur monokulturelle Strukturen hervorbringt und andere Pflanzen, z. B. Spontanvegetation, beseitigt werden oder in Folge des Einsatzes entsprechender Mittel und Techniken gar nicht erst entstehen. Wertvollere Bereiche, wie eine Strauchhecke am nördlichen Siedlungsrand oder die straßenbegleitenden Baumstrukturen entlang des *Kirchwegs* grenzen zwar an den Änderungsbereich an, werden aber nicht überplant.

Die Belange des **Artenschutzes** sind bei der Durchführung aller Maßnahmen zu beachten. Sie stehen der vorbereitenden Bauleitplanung im Planfall nicht entgegen. Beeinträchtigungen können nach derzeitigem Kenntnisstand ggf. über Maßnahmen im Gebiet bzw. die Aufwertung von Lebensräumen an anderer Stelle im Stadtgebiet (Kompensationsmaßnahmen) ausgeglichen werden.

Die aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führte nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Mit den getroffenen Darstellungen ist das Entstehen neuer, hochwertiger Strukturen für Tiere und Pflanzen hingegen wahrscheinlich. Im Bereich der Wohnbauflächen entstehen i. d. R. Hausgärten, die kleinteilige Lebensräume bieten können. Besondere Bedeutung kommt jedoch der dargestellten Maßnahmenfläche zu, die angrenzend an bestehende, hochwertige Strukturen großflächig neue Habitate für Tiere und Pflanzen schafft.

Schutzgut Fläche

Die Stadt Diepholz ist bemüht, die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Um im erforderlichen Umfang Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, bestehen jedoch keine geeigneten Flächenalternativen, bei deren Inanspruchnahme geringere Auswirkungen

auf das Schutzgut Fläche ausgehen. Innerhalb des Ortsteils St. Hülfe, aber auch im übrigen Diepholzer Stadtgebiet, finden sich keine baulich vorgeprägten Flächen, die durch Umnutzung oder Reaktivierung zu Wohnbauflächen entwickelt werden können. Der Innenbereich ist weitgehend bebaut. Im Stadtentwicklungsplan (2013) wird die nun überplante Fläche als Potentialraum für eine weitere wohnbauliche Entwicklung benannt (siehe auch Kapitel 3.11). Bei allen aufgezeigten Potentialflächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich, die unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen angrenzen. Ein Ausweichen auf andere im STEP benannte Standorte wäre damit immer mit vergleichbaren Auswirkungen für das Schutzgut Fläche verbunden.

Das gewählte Plangebiet umfasst nur Grundstücke, die sich in Besitz der öffentlichen Hand befinden und damit kurzfristig für eine Wohnentwicklung zur Verfügung stehen. Dabei wird nur auf rund 2/3 des gesamten Änderungsbereichs eine bauliche Entwicklung vorbereitet. Der übrige Teil im Norden soll als Ausgleichs- und Ersatzfläche naturschutzfachlich entwickelt werden und einen begrünten Siedlungsabschluss nach Norden schaffen. Damit wird das Areal zwar seiner heutigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, aber als Freiraum erhalten und in seiner naturschutzfachlichen Qualität weiterentwickelt.

Ein gänzlicher Verzicht auf die geplante Entwicklung wird aufgrund des Nachfragedrucks nicht als Alternative angesehen. Mit der gewählten Fläche und in Ermangelung besser geeigneter Alternativen werden die Auswirkungen soweit möglich minimiert. Die verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden geringer gewichtet, als die verfolgten städtebaulichen Ziele.

Schutzgüter Boden / Wasser

Infolge der Planung sind aufgrund von 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. Es ist von Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion und damit verbunden auch regelmäßig auf den natürlichen Wasserhaushalt auszugehen.

Für das Schutzgut Wasser kann angenommen werden, dass die mit der Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichten Veränderungen keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen auslösen. Es werden keine bedeutsamen Schutzgebiete oder sonstige, in übergeordneten Fachplänen dargestellten Bereiche überplant. Die getroffene Darstellung steht der Umsetzung von Maßnahmen, z. B. zur Versickerung oder lokalen Rückhaltung von Oberflächenwasser, nicht entgegen. Diese können allerdings nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert behandelt und ggf. festgesetzt werden. In der Regel ist dies innerhalb von Baugebieten problemlos möglich.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden lassen sich häufig nur eingeschränkt minimieren. Bodenaustausch, Versiegelung und Bebauung beeinträchtigen die natürlichen Bodenfunktionen, was meist nicht wie beim Schutzgut Wasser mit technischen Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann z. B. die Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades zur Minderung der Eingriffsschwere beitragen.

Die übergeordneten Planungsziele der Stadt – die Ausweisung von Wohnbauflächen – werden im Planfall den ausgelösten Beeinträchtigungen der Schutzgüter vorangestellt. Es ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, welche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Abminderung der Eingriffsschwere getroffen werden können. Ggf. verbleibenden Beeinträchtigungen wird mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entgegengewirkt.

Schutzgüter Luft / Klima

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die wohnbauliche Entwicklung landwirtschaftlich genutzter Flächen vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen lassen. Nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. im parallel erstellten Bebauungsplan, können Festsetzungen getroffen werden, um entsprechende Folgen abzumindern. Etwa über die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelungsgrade oder den Erhalt von Offenbodenbereichen lassen sich die lokalen Auswirkungen Abmindern. Festsetzungen zu Gebäudeformen und deren Ausrichtung können z. B. die Nutzung erneuerbarer Energien begünstigen, was sich auf übergeordneter Ebene positiv auf die Belange von Luft und Klima auswirken kann.

Der Flächennutzungsplan bietet solche Steuerungsmöglichkeiten nicht. Jede planerische Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen kann grundsätzlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und auch das Schutzgut Luft nehmen. Alternativflächen mit voraussichtlich deutlich geringeren Auswirkungen (z. B. Reaktivierung brachgefallener Flächen, Nachverdichtung o. ä.) stehen nicht zur Verfügung. Mit der Darstellung der Maßnahmenfläche im Norden des Änderungsbereichs wird sichergestellt, dass in der Nähe der Bauflächen dauerhaft unbebaute Flächen erhalten bleiben. Die Entwicklung einer Streuobstwiese ist auch hinsichtlich der Belange Luft und Klima positiv zu bewerten. Überörtlich bedeutsame Frischluftschneisen oder ähnliche Flächen werden nicht überplant, weshalb die verbleibenden Beeinträchtigungen in der Abwägung hinter dem Planziel zurückgestellt werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Dem Plangebiet kommt keine gesteigerte Bedeutung für das **Landschaftsbild** zu. Es handelt sich um einen durch den Siedlungskörper im Westen und Süden sowie die Reitanlage im Norden deutlich vorgeprägten Bereich, der keine typischen Charakteristika des historischen Landschaftsbilds aufweist. Es bestehen keine bedeutsamen Sichtachsen. Mit der nördlich gelegenen B 51/B214 existiert eine deutliche Zensur der nahegelegenen, offenen Landschaft.

Da die Änderung des Flächennutzungsplans nicht die Umsetzung spezifischer Bauvorhaben ermöglicht, können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nur abgeschätzt werden. In der auf allen Seiten von Bebauung umgebenen Lage ist jedoch anzunehmen, dass keine Entwicklungen von erheblicher Eingriffsschwere für das Landschaftsbild eintreten und dass vielmehr die Belange des Ortsbildes für die Planung von Relevanz sind. Mit der im Norden vorgesehenen Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft wird gegenüber dem in diese Richtung gelegenen offenen Landschaftsraum eine wirkungsvolle und standortgerechte Abgrenzung geschaffen. Es werden keine Eingriffe vorbereitet, von denen unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild ausgehen.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern auf den nachfolgenden verbindlichen Planungsstufen keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden. Im Planfall ist jedoch vorgesehen, einen wesentlichen Teil des Änderungsbereichs als Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft auszuweisen, um eben jenen erforderlichen Ausgleich gebietsnah zu realisieren und ggf. sogar darüber hinaus Wertigkeiten zu schaffen. Für die bilanzielle Erhebung der Eingriffsschwere wird zwischen der geplanten Wohnbaufläche und der Maßnahmenfläche unterschieden.

Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich in Folge der Darstellung der Wohnbaufläche ein Wertpunktedefizit von bis zu 21.344 Wertpunkten. Die Berechnung setzt dabei die maximal zulässige Versiegelung von bis zu 60 % (GRZ 0,4 einschl. maximal nach BauNVO zulässiger Überschreitung) für das gesamte Areal an. In Gegenüberstellung zu der ermittelten Wertigkeit der Fläche im bisherigen Ist-Zustand (Ackernutzungen) ergibt sich das Wertdefizit. Auf Ebene des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine Maximalbetrachtung. Maßnahmen zur Eingriffsminderung (z. B. geringere Maße der baulichen Nutzung, gebietsinterne Grünfestsetzungen usw.) werden erst in Kenntnis eines genauen Entwurfs auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt, was im Regelfall deutliche Minderungen des Wertdefizits erwarten lässt.

Dem gegenüber steht die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die entsprechend der Darlegungen des Umweltberichts als Streuobstwiese entwickelt werden soll. Daneben ist vorgesehen, im östlichen Bereich der Fläche eine Wallhecke anzulegen. Mit den vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen können auf der heutigen Intensivgrünland- und Weidefläche bis zu 30.506 Wertpunkte generiert werden.

Es zeigt sich, dass bereits in der überschlägigen Betrachtung die vorgesehene Ausgleichsfläche mehr Wertpunkte generiert, als die Planung bei der vorgenommenen Maximalbetrachtung als Wertdefizit erzeugt. Ein vollständiger Ausgleich innerhalb der Ausgleichsfläche ist somit möglich. Verbleibende Wertpunkte der Ausgleichsfläche können anderen Planvorhaben zugeordnet werden. Die genaue Bestimmung des Eingriffs erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans sowie im - für beide Verfahren gemeinsam erstellten - Umweltbericht. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist

sichergestellt, dass ausreichend große Ausgleichsflächen vorgehalten werden, um den mit der Planung ausgelösten Eingriff abzugelten.

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 die Änderung des Flächennutzungsplans unvermeidbare, für den Menschen schädliche Beeinträchtigungen vorbereitet. Eine detaillierte Betrachtung ist jedoch nur in Kenntnis konkreter Festsetzungen auf Ebene eines nachgelagerten Bebauungsplans möglich. Hinsichtlich der typischen Beeinträchtigungen Gerüche (insb. Landwirtschaft) und Lärm wurden fachgutachterliche Untersuchungen erstellt, die keine unüberwindbaren Beeinträchtigungen für die Fläche aufzeigten (siehe Kapitel 3.1).

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

Baudenkmale bestehen im Änderungsbereich oder dessen Umfeld nicht.

Im Plangebiet wurden umfangreiche Prospektionsmaßnahmen durchgeführt, bei denen archäologische Bodenfunde gemacht wurden. Die abschließende Dokumentation dieser Untersuchung liegt noch nicht vor. Die Stadt geht jedoch davon aus, dass mit den umgesetzten Maßnahmen negative Beeinträchtigungen auf Sach- und Kulturgüter ausgeschlossen werden können (siehe Kapitel 3.5).

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

Die Darstellung von Wohnbauflächen bereitet das Entstehen nutzungstypischer Emissionen vor, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. 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)

Im Flächennutzungsplan werden keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Erst auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung kann geprüft werden, ob z. B. Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energie aufgenommen werden sollen. Die Darstellung einer Wohnbaufläche steht entsprechenden Zielsetzungen nicht entgegen.

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. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind nicht bekannt.

■ Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen (W) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die ein besonderes Risikopotential bezüglich schwerer Unfälle oder Katastrophen bergen. Im Umfeld sind keine Betriebe oder Einrichtungen bekannt, von denen erhebliche Gefahren ausgehen können. Maßnahmen oder Festsetzungen zum Schutz vor schweren Unfällen oder Katastrophen sind im Planfall nicht erforderlich.

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

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

Bauwirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden mit der Darstellung von Wohnbauflächen nicht in besonderem Maße berührt. Bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen ist von positiven Impulsen für die örtliche Bauwirtschaft auszugehen.

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker, Intensivgrünland, Weidefläche), die dadurch der Landwirtschaft entzogen werden.

Im landwirtschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm (RRPO) des Landkreises Diepholz 2016 werden alle landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Diepholzer Stadtgebiets in der aggregierten wirtschaftlichen Flächenbewertung mit 4 von 7 Punkten bewertet[6]. Das RROP weist den Änderungsbereich und dessen Umfeld jedoch als Teil des zentralen Siedlungsgebiets und nicht als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft aus.

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

Im Planfall gewichtet die Stadt die Umsetzung der verfolgten Planziele höher, als den Erhalt der überplanten landwirtschaftlichen Fläche. Ziel ist die Entwicklung von Wohnbaufläche. Der Änderungsbereich wurde im Stadtentwicklungsplan (STEP, 2013) als Potenzialfläche für weitere Wohnbauvorhaben identifiziert. Mit den angrenzenden Baugebieten Lange Wand I + II besteht eine bauliche Vorprägung; über den *Kirchweg* kann eine gute Erschließung sichergestellt werden. Das Planvorhaben trägt, auch mit der im Norden vorgesehenen Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft, zu einer Arrondierung des Siedlungsraums bei. In Richtung Westen und Süden grenzt unmittelbar Wohnbebauung an, in Richtung Osten ist der Bereich lang der *Bremer Straße* ebenfalls baulich geprägt. Die Planänderung durchschneidet damit den kulturwirtschaftlichen Raum nicht weiter, sondern überplant eine schon heute baulich umschlossene Teilfläche. Der Ausgleichs- und Ersatzbedarf der Planung kann vollständig innerhalb der dargestellten Maßnahmenfläche abgegolten werden. Die Inanspruchnahme zusätzlicher, externer landwirtschaftlicher Flächen wird damit nicht erforderlich.

Mit der Überplanung von bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellter Bereiche werden Beeinträchtigungen für die örtliche Landwirtschaft ausgelöst. Der gewählten Fläche kommt jedoch nach Einschätzung der Stadt keine gesteigerte Bedeutung zu. Die Darstellung auf Ebene des RROP sowie die Zielsetzungen des STEP dokumentieren die grundsätzlich bestehenden Entwicklungsabsichten des Bereichs, die nun mit der Änderung des Flächennutzungsplans weiter

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

vorbereitet werden. Es werden ausschließlich Grundstücke überplant, die sich in Besitz der öffentlichen Hand befinden. Die Stadt Diepholz wird rechtzeitig mit den betroffenen Nutzern der Fläche in Verbindung treten. Alternative Flächen, die nicht in landwirtschaftlicher Nutzung sind, stehen nicht zur Verfügung. Die verbleibenden Beeinträchtigungen der Landwirtschaft werden hinter dem Planungsziel zurückgestellt.

Forstwirtschaft

Die Planung berührt die Belange der Forstwirtschaft nicht.

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

Die Belange werden mit der Darstellung von Wohnbauflächen nicht berührt.

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

Richtfunk

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz überlagert der Schutzbereich der Richtfunktrasse Diepholz-Bassum Teile des Änderungsbereichs. Der Verlauf der Trasse einschließlich des beidseitigen Schutzstreifens von 100 m wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Aufgrund der üblicherweise eher geringen Bauhöhen innerhalb der Wohnbaufläche sind Beeinträchtigungen für die Richtfunktrasse unwahrscheinlich. Sofern erforderlich, kann ein nachgelagerter Bebauungsplan z. B. über Festsetzungen zu maximalen Bauhöhen weitere Absicherungen treffen. Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens werden mit der Planung nicht beeinträchtigt.

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

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

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereichs der Verlauf einer 30 kV-Leitung dargestellt. Nach Kenntnis der Stadt besteht diese Leitung nicht mehr, eine nachrichtliche Übernahme erfolgt aus diesem Grunde nicht.

Altlasten

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

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

Bergbau

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb bergbaulicher Erlaubnisfelder.

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

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand und wird über den *Kirchweg* erschlossen. Über diesen können inner- und überörtliche Ziele mit dem PKW gut erreicht werden. Das Stadtzentrum liegt in etwa 2,5 km, der nächstgelegene Nahversorger in etwa einem Kilometer Entfernung. Diese Ziele befinden sich somit in einer auch für den Radverkehr gut geeigneten Distanz.

Die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht mit der Bushaltestelle St. Hülfe/B51, die in etwa 300 m Entfernung gelegen ist.

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass infolge der geplanten Änderung ein Zuwachs von Verkehrsbewegungen entsteht, der zu Überlastungen der bestehenden Erschließungssysteme führt. Die interne Erschließung des Gebiets erfordert auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Berücksichtigung, sondern wird im nachgelagerten Bebauungsplan bestimmt. Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

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

Fliegerhorst

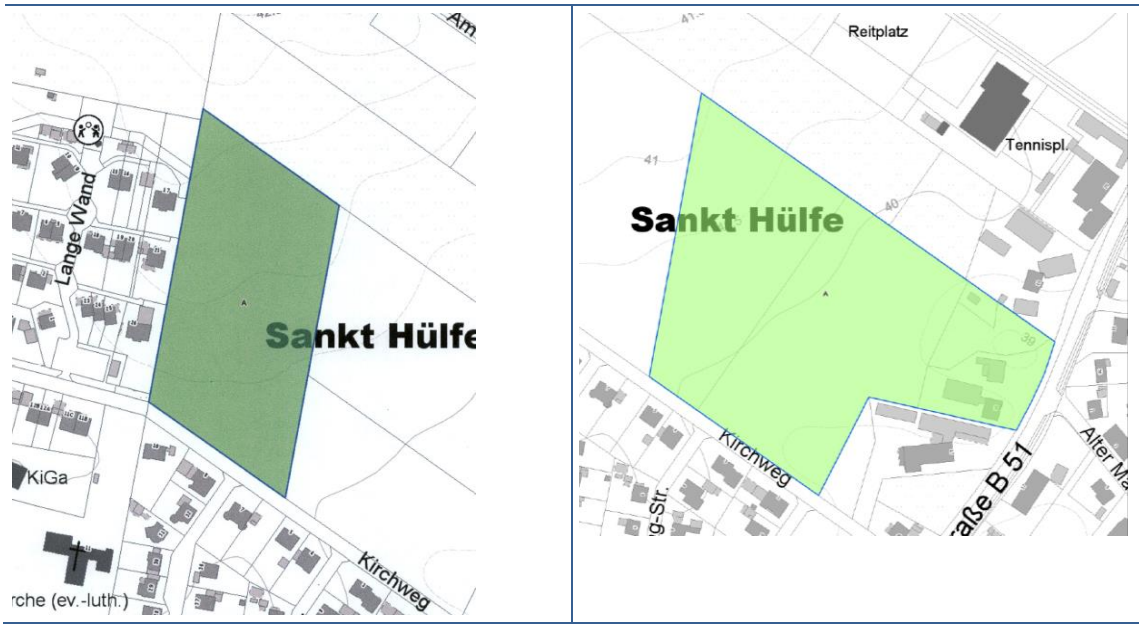
Im südlichen Diepholzer Stadtgebiet befindet sich mit dem Fliegerhorst ein Luftwaffenstandort der Bundeswehr. Bei Bauvorhaben im Stadtgebiet wird daher seitens der Bundeswehr regelmäßig auf die Belange der Flugsicherheit verwiesen. Zwischen dem Fliegerhorst und dem Änderungsbereich liegen jedoch mehr als 5 km.

Der Flächennutzungsplan trifft als vorbereitender Bauleitplan keine verbindlichen Festsetzungen zur zulässigen Bauhöhe. Mit der Darstellung von Wohnbauflächen wird üblicherweise insbesondere in den eher dörflich geprägten Lagen der Stadt jedoch im Regelfall nur das Entstehen kleinteiliger Gebäude mit geringen Bauhöhen (in der Regel 12 m und weniger) vorbereitet. Konflikte zwischen den Belangen der Flugsicherheit und der möglichen zukünftigen Bebauung sind damit auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht absehbar.

Rüstungs-altlasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Die Stadt hat den für eine Bebauung vorgesehenen Bereich durch das LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) hinsichtlich möglicher Kampfmittelverdachte prüfen lassen. Die Luftbildauswertungen[7] ergaben keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs.

Abb. 7 Luftbildauswertung des westlichen und östlichen Teilbereichs – jeweils kein Handlungsbedarf



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

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden berücksichtigt.

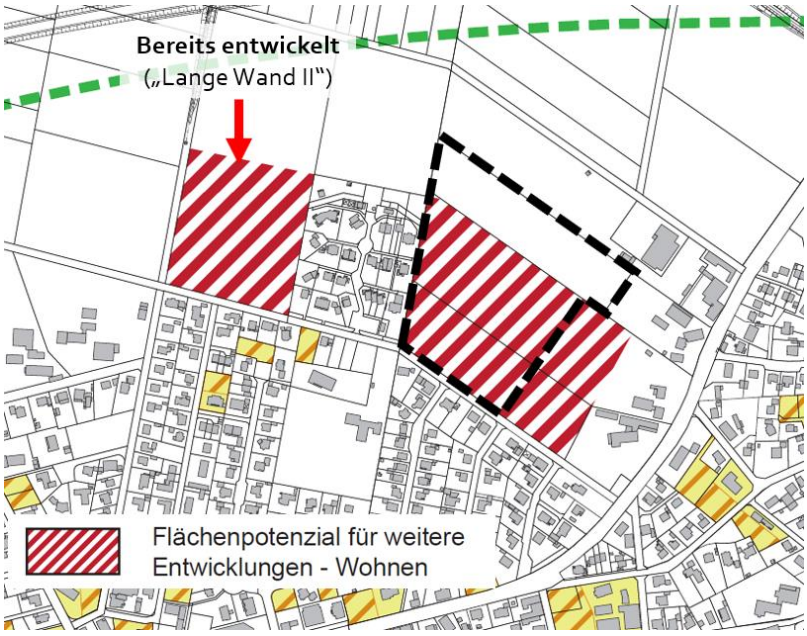
7 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG, Projekt / Lageort: Diepholz, St. Hülfe, Kirchweg, nördlich Kirchweg, 28.08.2019 sowie Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG Projekt / Lageort: Diepholz, B-Plan St. Hülfte Nr. 10, "Lange Wand III", 21.08.2020

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

STEP

Im **Stadtentwicklungsplan (STEP)**[8] wird der Änderungsbereich als Flächenpotenzial für die weitere Entwicklung – Wohnen vorgesehen. Mit der 85. Änderung wird die bauliche Entwicklung des Gebiets vorbereitet. Die Darstellung von Wohnbauflächen dient zur Aktivierung des im STEP beschriebenen Flächenpotenzials.

Abb. 8 Auszug aus dem Stadtentwicklungsplan (STEP) 2013 – Darstellung des Änderungsbereichs als Flächenpotenzial für die weitere Entwicklung (Wohnen)



Die weiter westlich gelegene Fläche mit einer identischen Darstellung als Potenzialraum wurde bereits als Baugebiet „Lange Wand II" entwickelt. Die Planung trägt damit zur weiteren Umsetzung des STEP bei.

Einzelhandels-entwicklungs-konzept (EHEK)

Innerhalb von Wohnbauflächen können i. d. R. keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die aufgrund ihrer Größe oder ihres Sortiments geeignet wären, sich negativ auf die zentralen Versorgungslagen der Stadt auszuwirken. Die Änderung des Flächennutzungsplans steht so den Zielsetzungen des städtischen **Einzelhandelsgutachten (EHEK) zur Ermittlung der zentralen Versorgungsbereiche**[9] nicht entgegen.

Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte finden in der Planung Berücksichtigung.

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

Hochwasser-schutz

Für den Hochwasserschutz bedeutsame Flächen wie Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht verzeichnet. Es ist auch nicht als Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Oberflächen-entwässerung

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

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

Die Darstellung als Wohnbaufläche ist geeignet, auch Wohnungsangebote für Flüchtlinge oder Asylbegehrende zu realisieren. Eine Zuweisung spezifischer Nutzergruppen findet im

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

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

Flächennutzungsplan nicht statt, so dass ggf. auf Ebene des Bebauungsplans konkretere Differenzierungen zu treffen sind. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden können bei Bedarf Berücksichtigung in der nachgelagerten Planung finden.

4 Inhalte der Planänderung

Darstellungen

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

- Im südlichen Teil des Änderungsbereichs wird eine **Wohnbaufläche** dargestellt (§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO).
- Nördlich an die Wohnbauflächen angrenzend wird eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** dargestellt (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB).

Nachrichtliche Übernahmen

Richtfunk – Das Plangebiet wird von der Richtfunktrasse Diepholz-Bassum tangiert. Der Trassenverlauf einschließlich eines Schutzstreifens von 100 m wird nachrichtlich aus dem geltenden Flächennutzungsplan übernommen.

Hinweise

Es gelten das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist und die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover - unverzüglich gemeldet werden (§ 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten - Im Änderungsbereich ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

Kampfmittel – 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.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	51.700 m²
Wohnbaufläche (W)	34.040 m²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	17.660 m²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
11.03.2019	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung (Bürgerversammlung)	§ 4 (1) BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Feststellungsbeschluss	

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg, den Unterschrift

Stadt Diepholz, den **Unterschrift**

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Diepholz beabsichtigt die Darstellung von Wohnbauflächen sowie einer angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Mit der Planung wird die Erweiterung der Wohnbaulagen nördlich des *Kirchwegs* vorbereitet. Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB wird dafür die 85. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und der Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III" aufgestellt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt.

Gesamtergebnis der Abwägung

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt.

Verfahren

Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 11.03.2019 eingeleitet. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom ..... wurde der Änderungsbereich bzw. der Geltungsbereich beider Planverfahren erweitert. Der Feststellungsbeschluss für die 85. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10 wurden am ..... gefasst.