Stadt Diepholz

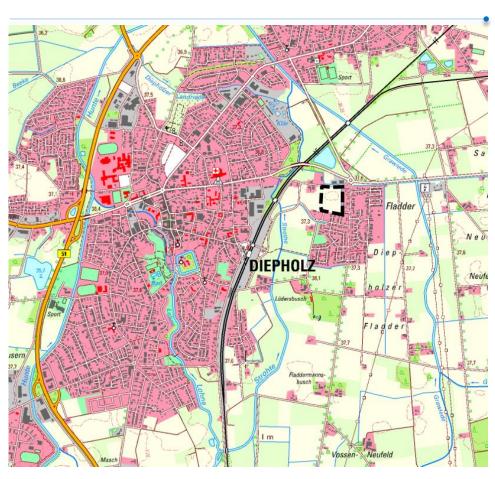


Landkreis Diepholz

Begründung

87. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 104 "Groweg II"



Bildquelle: Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021

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

Stand: 04/2021





Α	Begr	ündung	2	
1	Anlass und Ziel der Planung			
2	Planungsgrundlagen			
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange			
	3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)		
	3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)		
	3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	7	
	3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	8	
	3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	8	
	3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)		
	3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)		
	3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	13	
	3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	15	
	3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	15	
	3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	16	
	3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)17	
	3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	17	
4	Inhalte der Planänderung		18	
5	Städt	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren1		
В	Zusa	mmenfassende Erklärung	20	

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Um der durchgehend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen zu begegnen, soll im östlichen Diepholzer Stadtgebiet ein neues Wohngebiet planungsrechtlich erschlossen werden. Das heute landwirtschaftlich genutzte Areal südlich des *Growegs* soll dafür auf Ebene des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt werden. Auf den unmittelbar an den *Groweg* gelegenen Flächen ist ein breiteres Nutzungsspektrum vorgesehen, weshalb hier gemischte Bauflächen vorgesehen werden.

Ziel

Ziel ist die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen.

Planerfordernis

Im Flächennutzungsplan sind aktuell landwirtschaftliche Flächen dargestellt, so dass zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt die 87. Änderung erforderlich wird. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 104 "Groweg II" aufgestellt.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung zur 87. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 "Groweg II" in seiner Sitzung am 23.11.2020 beschlossen.

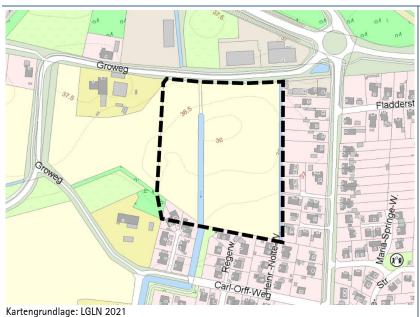




Lage und Größe

Der Änderungsbereich liegt im Osten des Diepholzer Stadtgebiets. Im Norden begrenzt der *Groweg* das Plangebiet. Im Osten und Süden liegen die Wohnbauflächen entlang des *Triftwegs* und des *Carl-Orff-Wegs.* Nördlich des *Growegs* finden sich gewerblich genutzte Grundstücke. Die Bahntrasse Bremen-Osnabrück verläuft in einem minimalen Abstand von etwa 250 m westlich des Plangebiets.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs



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

Land (LROP)

Die Ziele der Landesraumordnung Das übergeordneten werden berücksichtigt. 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 bestehende Siedlungsstrukturen in der Nähe zu den zentralen Lagen der Stadt Diepholz anschließt, berücksichtigt.

Kreis (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz² 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.

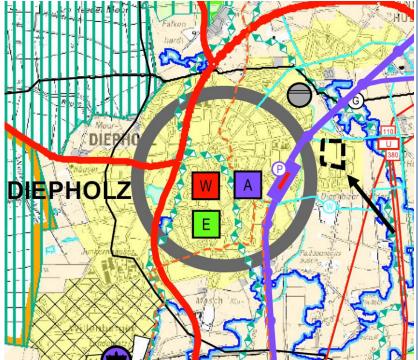
Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2016 / erneute Bekanntmachung vom 01.04.2019



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



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

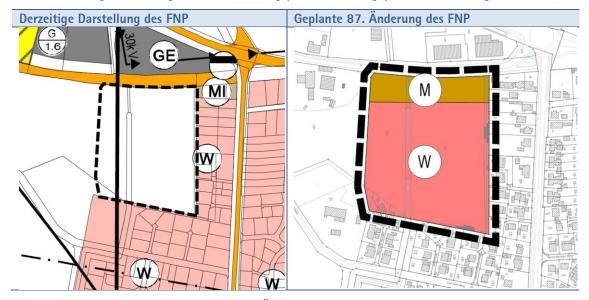


Es werden keine spezifischen, räumlichen Aussagen zum Plangebiet getroffen. Die Fläche liegt innerhalb des ausgewiesenen zentralen Siedlungsgebiets. lm Norden, im Bereich des Growegs, ist der Verlauf einer Fernwasserleitung (Vorranggebiet) zeichnet. Die westlich gelegene Eisenbahntrasse ist als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke, der Bahnhof als Vorranggebiet Bahnhof mit Fernverkehrsfunktionen verzeichnet.

Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen. Die Lage des Plangebiets innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets zeigt, dass dieser Bereich grundsätzlich als potentielle Baufläche und Entwicklungsbereich vorgesehen ist. Mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplans wird diese bauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet. Die Vorgaben der Raumordnung finden in der weiteren Planung Berücksichtigung. Die innerhalb des *Growegs* verlaufende Fernwasserleitung wird von der Planung nicht beeinträchtigt. Die Bahntrasse mit ihren ggf. auf das Plangebiet wirkenden Emissionen findet im Verfahren Berücksichtigung.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) (2010) der Stadt stellt das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Im westlichen Bereich verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Konzessionsgrenze (Bergbau) durch das Gebiet.

Abb. 3 Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) und geplante 87. Änderung



Am südwestlichen Gebietsrand erfasst der Änderungsbereich kleinteilig einen Bereich, der bereits als Wohnbaufläche in baulicher Nutzung ist (Wohnbebauung der *Blumenfeldstraße*), im geltenden Flächennutzungsplan jedoch noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt wird. Die gewählte





Abgrenzung des Plangebiets stellt einen lückenlosen Anschluss an die bestehende FNP-Darstellung sicher.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Diepholzer Stadtgebiet. Die östlich und südlich angrenzenden Flächen befinden sich bereits in wohnbaulicher Nutzung, nördlich liegen gewerbliche genutzte Flächen. Der Änderungsbereich wird aktuell als Acker genutzt. Diese Nutzung setzt sich auch westlich an das Gebiet angrenzend weiter fort.

Planung

Die Stadt plant, ein Areal südlich des *Growegs* überwiegend für Wohnbauzwecke zu entwickeln. Eine Teilfläche im Norden soll zudem für gemischte Nutzungen vorgesehen werden. Hierzu wird als Maßnahme der vorbereitenden Bauleitplanung die bestehende Darstellung landwirtschaftlicher Flächen in Wohnbauflächen bzw. in gemischte Bauflächen geändert.

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

Belang der allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Х
Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit	X
Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	nicht berührt
Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
Belange des Verkehrs	X
Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Х
Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	Χ
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	X
	Arbeitsverhältnisse Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima) Belange der Wirtschaft, der Versorgung Belange des Verkehrs Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft

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

Die Planung bereitet das Entstehen von Wohnbebauung, und unmittelbar an den *Groweg* angrenzend auch von gemischter Bebauung, vor. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher zu prüfen, ob im beplanten Bereich gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Immissionen / Lärm Im Umfeld des Plangebiets bestehen mit der westlich gelegenen Bahntrasse, dem nördlich des Gebiets gelegenen *Growegs* und der *Hindenburgstraße/Sulinger Straße* Verkehrslärmquellen, die sich potentiell auf das Plangebiet auswirken können. Zudem liegen gegenüber des Änderungsbereichs gewerbliche Bauflächen, die zum Teil auch in aktiver gewerblicher Nutzung sind. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung³ erstellt, um die bestehenden Einwirkungen auf das Plangebiet und deren Erheblichkeit zu ermitteln.

Ingenieurplanung Wallenhorst IPW: Bebauungsplan Nr. 104 "Groweg II" – Schalltechnische Beurteilung, Projektnummer 220068, Stand 19.03.2021





Als wesentliche Schallquellen im Umfeld werden die Folgenden benannt:

- für den Straßenverkehrslärm der unmittelbar an das Gebiet angrenzende *Groweg*, sowie im Weiteren die *Hindenburstraße*, *Sulinger Straße*, *Heeder Triftweg*, und der *Triftweg*;
- für den Schienenverkehrslärm die westlich des Gebiets gelegene Bahnstrekce 2200 Diepholz-Drebber;
- für Gewerbelärm die nördlich des Gebiets bestehenden Gewerbenutzungen einschließlich der zugehörigen Freiflächen als potentielle Erweiterungsflächen.

Verkehrslärm – Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass es hinsichtlich des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehr) im gesamten Plangebiet im Tages- und Nachtzeitraum zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt, denen jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz entgegengewirkt werden kann. Auf Ebene des Flächennutzungsplans können keine kleinteiligen Festsetzungen zum Schallschutz gesichert werden. Der Entwicklung von gemischten Bauflächen und von Wohnbauflächen steht dies jedoch nicht entgegen. 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.

Gewerbelärm – In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets, nördlich des Growegs, bestehen Gewerbebetriebe. Die Betriebsflächen sind nicht über Bebauungspläne gesichert, jedoch im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie werden zurzeit noch nicht in vollem Umfang genutzt, so dass hier auch potentielle Erweiterungsflächen für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung bestehen. Festsetzungen und schalltechnische Unterlagen liegen bezüglich des Gewerbelärms nicht vor. Daher wird zur Beurteilung des von den gewerblichen Bauflächen einschließlich Erweiterungspotential auf Werte aus den Angaben des NLO (ehemals Niedersächsisches Landesamt für Okologie) zurückgegriffen. Die Wertebereiche für GE-Gebiete liegen zwischen 62,5 -67,5 dB(A)/m² tags und $47,5 - 52,5 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts. Die vorhandenen kleineren Betriebe sind schalltechnisch nach der örtlichen Betrachtung im unteren und nicht sehr intensiven Wertebereich anzusiedeln LWA" = 62,5 / 47,5 dB(A)/m². Zudem sind die lärmintensiveren Verladebereiche auf der Nordseite der Hallen angesiedelt (abgeschirmt vom Plangebiet). Die schalltechnische Untersuchung nimmt daher prognostisch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegeln von LWA" = 64 / 49 dB(A)/m² an. Hierdurch sind die Betriebe mit ihren Nutzungen ausreichend berücksichtigt. Weitere Entwicklungen sind zudem möglich, wobei bei weiteren Entwicklungsabsichten städtebaulich schnell das Erfordernis nach der Aufstellung von Bebauungsplänen ergeben könnte, bei der dann ebenfalls Festsetzungen, etwa zum zulässigen Emissionsverhalten, getroffen werden können.

Die schalltechnische Untersuchung bestimmt anhand der Abgrenzung des parallel erstellten Bebauungsplans relevante Einwirkpunkte, die innerhalb der gemischten Bauflächen bzw. der Wohnbauflächen liegen. Als Immissionsrichtwert werden Mischgebiete und damit 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bzw. allgemeine Wohngebiete und damit 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht angesetzt.

Die Berechnung zeigt, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch den Gewerbelärm an den Immissionsorten im Plangebiet berechnet wurden. Die angewandten flächenhaften Emissionswerte entsprechen den Werten für "normale" Gewerbegebiete. Da auch die potentiellen Erweiterungsflächen Berücksichtigung finden, sind keine Konflikte mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen zu erwarten. Bei einer weiteren baulichen Inanspruchnahme der gewerblichen Bauflächen wäre davon auszugehen, dass entsprechende Entwicklungen durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren begleitet werden. Bei gewerbeüblichem Emissionsverhalten, das dann ggf. auch planungsrechtlich gesichert werden könnte, sind keine erheblichen Einwirkungen auf den Änderungsbereich zu erwarten. Für die vorbereitende Bauleitplanung bestehen damit keine Hinweise darauf, dass die Planung unüberwindbare Beeinträchtigungen für zukünftige Nutzungen im Gebiet auslöst oder die Entwicklungsperspektiven der gewerblichen Bauflächen einschränkt. Der Vorsorgegrundsatz der Bauleitplanung wird berücksichtigt.





Die Planung löst insgesamt keine unüberwindbaren, erheblichen 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

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine landwirtschaftlichen Anlagen, die sich durch Geruchsemissionen erheblich auf den Änderungsbereich auswirken können.

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

Im gesamten Diepholzer Stadtgebiet ist in den letzten Jahren eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Die zuletzt von der Stadt oder durch private Vorhabenträger entwickelte Flächen wurden in kurzer Zeit annähernd vollständig veräußert und bebaut. Für laufende Entwicklungen werden der Stadt regelmäßig Voranfragen angetragen, die die Zahl der in Entwicklung befindlichen Wohngrundstücke deutlich übersteigen. Im Stadtgebiet finden sich daher aktuell nur noch einzelne Grundstücke privater Eigentümer, die häufig nicht kurzfristig am Markt verfügbar sind. Die Nachfrage nach Bauland bleibt jedoch weiterhin hoch. Aus diesem Grund strebt die Stadt Diepholz die Entwicklung neuer Wohnbauflächen an.

Das Plangebiet ist im **Stadtentwicklungsplan** (2013) als Potenzialfläche für das Wohnen ausgewiesen (siehe auch Kapitel 3.11). Über den *Groweg* ist eine gute Anbindung in Richtung der Innenstadt und des Bahnhofs, aber auch an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

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 in Diepholz 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 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie Sport- und Freizeitanlagen im Diepholzer Stadtgebiet können in der Regel auf kurzen Wegen erreicht werden. Über den *Groweg* und die Unterführung am Bahnhof bzw. die nördlich gelegene *Sulinger Straße / Hindenburgstraße* ist das Gebiet trotz seiner Lage östlich der Bahn gut mit dem übrigen Stadtgebiet verbunden. Schulen und Bildungsangebote, medizinische Einrichtungen, Altenpflegeeinrichtungen, kulturelle und soziale Angebote finden sich innerhalb des Stadtgebiets.

Mit der Darstellung von gemischter Baufläche und Wohnbaufläche können auch im Plangebiet Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zulässig sein. Es wird derzeit geprüft, ob eine Kindertagesstätte innerhalb des Plangebiets, im Norden an den *Groweg* angrenzend, errichtet werden soll. Nähere Bestimmungen hierzu werden ggf. auf Ebene des Bebauungsplans getroffen. Die Darstellung gemischter Baufläche steht einem solchen Vorhaben nicht entgegen. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet nicht die Umsetzung konkreten Projekte vor und schafft auch keine unmittelbaren Zulässigkeiten. In Kenntnis der detaillierten Zielsetzung können im nachgelagerten Bebauungsplan ggf. über Festsetzungen spezifische Vorgaben getroffen werden. Sofern erforderlich, wäre z. B. auch die Festsetzung einer Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf vorstellbar, die sich aus der Darstellung der gemischten Baufläche entwickeln ließe. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse hinreichend berücksichtigt.





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

Die überplante Fläche befindet sich in landwirtschaftlicher Nutzung und wird als Acker genutzt. Östlich und südlich grenzen Wohnbaunutzungen an. In Richtung Westen liegen weitere landwirtschaftliche Flächen sowie ein Resthof und mehrere Einzelwohnlagen. Zudem befindet sich in einem Abstand von Minimal rund 250 m zum Plangebiet die Bahntrasse Bremen-Osnabrück. Die nördlich an den *Groweg* angrenzenden Grundstücke sind zum Teil in gewerblicher Nutzung, teilweise aber auch ungenutzt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz ist die Fläche als Siedlungsbereich dargestellt. Im Stadtentwicklungsplan (STEP) wird der Bereich zudem als Flächenpotenzial für die weitere Entwicklung ausgewiesen. Die Umsetzung des Entwicklungsziels wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet (siehe auch Kapitel 3.11).

Die östlich der Bahn gelegenen Wohngebiete um den *Triftweg* wurden in den vergangenen Jahren abschnittsweise entwickelt. Freie Baugrundstücke finden sich nicht mehr. Die Planung bereitet eine Erweiterung dieser Strukturen vor, die eine bauliche Nutzung bis an den *Groweg* heranrücken lässt und den Siedlungskörper so in Richtung Nordwesten arrondiert. Das überplante Areal ist aus Sicht der Stadt gut geeignet, um nachbarschaftsverträglich eine weitere Neuentwicklung wohnbaulicher Strukturen umzusetzen. Es besteht eine deutliche wohnbauliche Vorprägung des Umfeldes. Die zentralen Lagen der Stadt können über den *Groweg* und die Unterführung am Bahnhof auf kurzen Wegen erreicht werden. Ein guter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz sowie den Nah- und Fernverkehr der Bahn sind gegeben. Östlich des Bahnhofs wurde unlängst eine großflächige Einzelhandelsnutzung realisiert, die die Versorgung im nahen Umfeld sicherstellt.

Gegenüber den gewerblichen Nutzungen im Norden, die auch im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, wird eine gemischte Baufläche mit einer Tiefe von etwa 40 m dargestellt. Dies sichert einen Übergangsbereich zwischen den rein gewerblichen und rein wohnbaulich genutzten Flächen. Auch der nordöstlich an den Änderungsbereich angrenzende Bereich ist aktuell im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Es wird eine Nutzungsstaffelung vorbereitet, die die Anforderungen des Immissionsschutzes berücksichtigt und gleichzeitig eine möglichst effiziente, bedarfsorientierte Flächennutzung ermöglicht. Der bei Planvorhaben zu beachtende Trennungsgrundsatz wird berücksichtigt.

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

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

Baukultur

Bauliche Entwicklungen sind mit der bisherigen Darstellung (landwirtschaftliche Fläche) nicht möglich. Auch die 87. Änderung des Flächennutzungsplans begründet noch keine Zulässigkeit von Bauvorhaben, bereitet jedoch eine überwiegend 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.

Baudenkmalschutz

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





Archäologischer Denkmalschutz

Ortsbild

Mit Schreiben vom 04.02.2021 teilte das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass aus dem Planbereich und dessen nächster Umgebung bislang keine archäologischen Funde bekannt sind. Etwa 740 m südsüdöstlich fand sich ein jungsteinzeitliches Flintrechteckbeil, weitere Funde sind erst wieder im Bereich der Wasserburg verzeichnet. Bei einer Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen in vorliegendem Umfang, muss aber generell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Für ein Baugebiet dieser Größe wird daher dringend eine harte Prospektion mit mindestens vier 4 m breiten Sondageschnitten, parallel in Nord-Süd-Ausrichtung empfohlen (Abstand zueinander etwa 40 m). Sollten sich hierbei keine Hinweise auf Funde oder Befunde von archäologischer Relevanz ergeben, wäre ein einfacher Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden im Bebauungsplan vertretbar. Eine entsprechende Untersuchung der Fläche wurde im März 2021 vorgenommen. In der Untersuchung konnten keine archäologisch relevanten Befunde dokumentiert werden⁴. In den Suchgräben wurden Überreste moderner Bodeneingriffe angetroffen. Der humose Oberboden war in vielen Bodenprofilen unnatürlich scharf vom Unterboden abgegrenzt, so dass anzunehmen ist, dass der Bodenaufbau in den oberen Schichten nachhaltig durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt wurde und Oberboden eventuell aufgefüllt oder ausgetauscht wurde. In Rücksprache mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege wurde die Prospektion nach der Anlage von zwei Suchgräben abgebrochen, da keine Hinweise auf Funde auftraten.

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.

In Folge der Planung ist innerhalb der Wohnbauflächen vom Entstehen von Wohngebäuden auszugehen, wie sie bereits heute auf den umliegenden Flächen errichtet wurden. Sowohl entlang des *Triftweges*, wie auch der südlich angrenzenden Wohnstraßen (Blumenfeldstraße, Regerweg, Heinrich-Nolte-Weg) überwiegt eine Bebauung mit kleinteiligen Wohngebäuden, 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. Im Regelfall kann jedoch eine Fortführung dieser Bauweise innerhalb von Wohnbauflächen erwartet werden.

Die im Norden des Änderungsbereichs gelegene gemischte Baufläche kann der Realisierung eines breiteren Nutzungsspektrums und damit auch anderen baulichen Strukturen dienen. Auch dies entspricht einer Fortführung des in der Örtlichkeit vorzufindenden Bestandes. Die unmittelbar an den *Groweg* angrenzenden Flächen im Umfeld des Plangebiets weisen vielfältige Bebauungsstrukturen auf. Dem Änderungsbereich gegenübergelegenen finden sich gewerbliche Hallenbauten, im Westen eine ehemalige Hoflage und im Osten gemischt genutzte Gewerbe- und Wohnbaustrukturen. Detaillierte Vorgaben zum Maß und zur Gestaltung baulicher Nutzungen werden auf Ebene der nachgelagerten, verbindlichen Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans getroffen. Der Flächennutzungsplan bereitet jedoch keine Entwicklungen vor, die deutlich vom Bestand abweichen. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds sind berücksichtigt.

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

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

Denkmal3d: Diepholz NLD_H_2021-034 Abschlussbericht der Prospektion, 22.03.2021

-



- - -



3.7 Belange des Umweltschutzes

(§ 1 Abs. 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 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Schutzgüter Tiere / Pflanzen

Die Planung bereitet mit der Darstellung einer Wohnbaufläche (rd. 32.750 m²) und einer gemischten Baufläche (rd. 7.000 m²) die erstmalige bauliche Inanspruchnahme von insgesamt etwa 39.750 m² Fläche vor. Der Änderungsbereich unterlag dabei bisher einer intensiven Bewirtschaftung als Acker, weshalb vornehmlich Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant werden. Zentral innerhalb der Fläche verläuft zudem eine Grabenparzelle. Mit Ausnahme der westlichen Gebietsgrenze weisen die Ränder des Plangebiets Baumsäume auf.

Für das Schutzgut Tiere können Beeinträchtigungen aufgrund einer veränderten Beanspruchung potentieller Lebensräume auftreten. Bei der derzeitigen Ackernutzung 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 Ackerflächen vergleichbare Habitate. Dies kann einen Ausgleich für die möglicherweise von der Planung unmittelbar betroffenen Tiere bieten.

Von höherer ökologischer Qualität sind mehrere am östlichen und südlichen Gebietsrand vorkommende Altbäume (Eichen), sowie eine Erlenbaumreihe am nördlichen Gebietsrand. Sie können für Tiere (insbesondere die Avifauna sowie Fledermäuse) wichtige Habitatfunktionen einnehmen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans können keine kleinteiligen Grün- und Erhaltungsfestsetzungen getroffen werden, so dass verbindliche Aussagen zu den Bäumen nur auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplans getroffen werden können. Gleiches gilt für den Schutz eines durch das Gebiet verlaufenden Grabens. Hinweise auf das Vorkommen von Amphibien lagen hier jedoch nicht vor.

Für Pflanzen bestehen innerhalb der Ackerfläche 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. Die randlich vorkommenden Altbäume und Grünstrukturen weisen höhere Wertigkeiten auf. Eine Entfernung würde einen erheblichen Eingriff darstellen. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bebauungsplan kann keine Vorgaben zum Schutz dieser Strukturen treffen. Aufgrund der Randlage kann jedoch auch angenommen werden, dass ein Erhalt der Bäume auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplans geprüft wird. Ggf. sind die Eingriffe im Zuge der Ausgleichsbewertung zu berücksichtigen. Die Änderung des Flächennutzungsplans löst hier jedoch keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen aus.

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 überwiegende aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führte nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Mit den getroffenen Darstellungen ist das Entstehen neuer Strukturen für Tiere und Pflanzen hingegen wahrscheinlich. Im Bereich von Wohnbauflächen entstehen i. d. R. Hausgärten, die kleinteilige Lebensräume bieten können.

Schutzgut Fläche

Die Stadt Diepholz ist bemüht, die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Um im erforderlichen Umfang Wohnbauflächen und untergeordnet auch gemischte Bauflächen zur Verfügung zu stellen, bestehen jedoch keine geeigneten Flächenalternativen, bei deren Inanspruchnahme geringere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ausgehen. Im östlichen Diepholzer Stadtgebiet, aber auch im übrigen Siedlungsraum der Stadt, 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 Plangebiet umfasst nur Grundstücke, bei denen von einer kurzfristigen Entwicklung auszugehen ist. Die Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb des gesamten Stadtgebiets ist hoch. Von der Stadt selbst entwickelte Wohngebiete wiesen in den vergangenen Jahren regelmäßig eine deutlich höhere Nachfrage auf, als Baugrundstücke angeboten werden konnten. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich nicht um eine städtische Fläche, ein konkretes Entwicklungsinteresse ist der Stadt jedoch bekannt. Auch hierbei ist eine schnelle Umsetzung aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage wahrscheinlich.

Ein gänzlicher Verzicht auf die geplante Entwicklung wird aufgrund des Nachfragedrucks nicht als Option 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. Dies gilt auch für den Erhalt des zentral im Änderungsbereich verlaufenden Grabens. In der Regel können die Anforderungen innerhalb von Baugebieten problemlos berücksichtigt werden.

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 und gemischten Bauflächen – 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. 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 Osten und Süden sowie gewerbliche Nutzungen im Norden deutlich vorgeprägten Bereich. Die ebenfalls nördlich gelegene, hochtrassierte *Sulinger Straße* sowie die westlich gelegenen Bahntrasse stellen weitere Vorbelastungen für das Landschaftsbild dar.

Da die Änderung des Flächennutzungsplans nicht die Umsetzung spezifischer Bauvorhaben ermöglicht, können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nur abgeschätzt werden. In der 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. Es werden keine Entwicklungen vorbereitet, die deutlich in den offenen Landschaftsraum hineinragen oder die bedeutende Sicht- oder Verbindungsachsen beeinträchtigen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die am Rand des Änderungsbereichs bestehenden Altbaumbestände erhalten werden, um diese traditionellen, gliedernden Strukturen dauerhaft zu schützen. 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.

Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich in Folge der geplanten Darstellungen ein Wertpunktedefizit von bis zu 25.250 Wertpunkten. Die Berechnung setzt dabei die maximal zulässige Versiegelung von bis zu 60 % für die Wohnbaufläche (GRZ 0,4 einschl. maximal nach BauNVO zulässiger Überschreitung) bzw. 80 % für die gemischte Baufläche (GRZ 0,6 zuzüglich Überschreitung) für das gesamte Areal an. In Gegenüberstellung zu der Wertigkeit entsprechend der aktuellen Darstellung als landwirtschaftliche Fläche 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.

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

Der Anderungsbereich berührt keine überörtlichen Schutzgebiete.

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 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 des auf das Gebiet einwirkenden Lärms wurde eine fachgutachterliche Untersuchung erstellt, die keine unüberwindbaren Beeinträchtigungen für die Fläche aufzeigte (siehe Kapitel 3.1).

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

Baudenkmale bestehen im Änderungsbereich oder dessen Umfeld nicht.

Bezüglich möglicher Bodenfunde wurde eine archäologische Prospektion des Gebiets vorgenommen. Dabei wurden keine Funde angetroffen, so dass davon auszugehen ist, dass die Planung keine Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter hat (siehe Kapitel 3.5).





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

Die Darstellung von Wohnbauflächen und einer gemischten Baufläche 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 Abs. 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. begünstigende Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energie aufgenommen werden sollen. Die Darstellung von Wohnbaufläche und einer gemischten Baufläche steht entsprechenden Zielsetzungen nicht entgegen.

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

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen (W) und einer gemischten Baufläche (M) werden i. d. R. keine Bauvorhaben vorbereitet, 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 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

Bauwirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden mit der Darstellung von Wohnbauflächen und einer gemischten Baufläche nicht in besonderem Maße berührt. Bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen ist von positiven Impulsen für die örtliche Bauwirtschaft auszugehen. Innerhalb der gemischten Baufläche können sich potentiell auch anteilig neue gewerbliche Strukturen entwickeln.

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker), die dadurch der Landwirtschaft entzogen wird.

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 bewertet⁵. 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 und gemischter Baufläche. Der Änderungsbereich wurde im Stadtentwicklungsplan (STEP, 2013) als Potenzialfläche für weitere Wohnbau- bzw. gewerbliche Bauvorhaben identifiziert. Die Planänderung durchschneidet den kulturwirtschaftlichen Raum nicht weiter, sondern überplant eine schon heute auf drei Seiten baulich umschlossene Teilfläche.

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 vorbereitet werden. Die verbleibenden Beeinträchtigungen der Landwirtschaft werden hinter dem Planungsziel zurückgestellt.

Tierhaltungsanlagen oder genehmigte Tierbestände bestehen im geruchsrelevanten Umfeld des Plangebiets nicht. Im Bebauungsplan Nr. 66 "Landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung" sind keine Gebiete für die Errichtung von Tierhaltungslagen im näheren Umfeld des Plangebiets gesichert. Die Planung löst somit keine erheblichen Einschränkungen hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft aus.

Forstwirtschaft

Die Planung berührt die Belange der Forstwirtschaft nicht.

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

Die Belange werden mit der Darstellung von Wohnbauflächen und einer gemischten Baufläche nicht in besonderer Weise berührt.

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

Richtfunk

Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens werden mit der Planung nicht beeinträchtigt.

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

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

Altlasten

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

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

13...



Bergbau

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

Der Änderungsbereich liegt mit einer Teilfläche im Westen (westlich des Grabens) innerhalb des Erlaubnisfelds "Ossenbeck" für den Abbau von Kohlenwasserstoffen (Flächennummer 4870). Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG. Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

3.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet und wird über den *Groweg* erschlossen. Über diesen können inner- und überörtliche Ziele mit dem PKW gut erreicht werden. Das Stadtzentrum liegt in etwa 1,5 km, der Bahnhof in rund 1,0 km Entfernung. Ein Nahversorger wurde im März 2021 in der Nähe des Bahnhofs eröffnet, etwa 800 m vom Änderungsbereich entfernt und ebenfalls am *Groweg* gelegen. Diese Ziele befinden sich somit in einer auch für den Radverkehr gut geeigneten Distanz.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. An der *Sulinger Straße*, etwa 250 m vom Änderungsbereich entfernt, befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle.

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 Anbindung an den *Groweg*, eine Gemeindestraße, ist grundsätzlich möglich. Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Fliegerhorst

Im südlichen Diepholzer Stadtgebiet befindet sich mit dem Fliegerhorst ein Luftwaffenstandort der Bundeswehr. Zwischen dem Fliegerhorst und dem Änderungsbereich liegen rund 4 km. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird seitens der Bundeswehr bei Planvorhaben im Stadtgebiet regelmäßig darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Der Flächennutzungsplan trifft als vorbereitender Bauleitplan keine verbindlichen Festsetzungen zur zulässigen Bauhöhe. Mit der Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen wird üblicherweise insbesondere in den eher dörflich geprägten Lagen der Stadt 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.

Rüstungsaltlasten

Eine Luftbildauswertung durch das LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) liegt vor⁶. Diese ergab für den Änderungsbereich keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs.

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG, Projekt / Lageort: Diepholz, Groweg, 29.01.2020









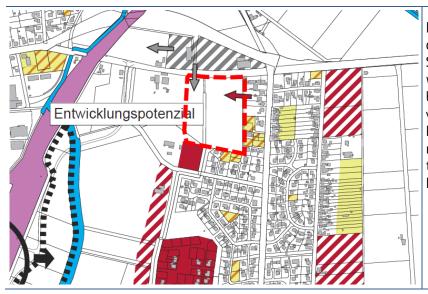
Es kann nie vollständig ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten, bei Funden sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die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

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Im Stadtentwicklungsplan (STEP)⁷ wird für den Änderungsbereich Entwicklungspotential für sowohl eine wohnbauliche Entwicklung (in Fortführung der Bestandsstrukturen im Osten) als auch für eine gewerbliche Entwicklung, wie nördlich angrenzend, ausgewiesen. Mit der 87. Änderung wird die bauliche Entwicklung des Gebiets vorbereitet. Dabei sollen überwiegend Wohnbauflächen dargestellt werden. Im Übergangsbereich zu den nördlich gelegenen gewerblichen Flächen wird ein Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Abb. 6 Auszug aus dem Stadtentwicklungsplan (STEP) 2013



Die Planänderung dient der Aktivierung des im STEP beschriebenen Entwicklungspotenzials. Dabei wird der Entwicklung von Wohnbauland eine höhere Bedeutung zugemessen, als der Ausweitung der gewerblichen Bauflächen.

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



STEP



Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb des Diepholzer Stadtgebiets soll im Änderungsbereich vornehmlich eine Entwicklung von Wohnbaufläche vorbereitet werden. Im Übergangsbereich zu den nördlich gelegenen Gewerbenutzungen wird eine gemischte Bauzeile vorgesehen. Für rein gewerbliche Nutzungen stehen alternative Flächen, insbesondere im westlichen Stadtgebiet, zur Verfügung, die in den vergangenen Jahren deutlich erweitert wurden. Eine Fortentwicklung der Bestandslagen nördlich des *Growegs*, wie sie im STEP angedeutet wird, schließt die Stadt nicht prinzipiell aus. Ein weiteres Heranrücken von Gewerbenutzungen an die bestehenden Wohnbaulagen hingegen wird nicht als sinnvoll erachtet.

Das Areal ist für Wohnbauvorhaben günstig gelegenen. Sowohl die Innenstadt, der Bahnhof, aber auch überörtliche Ziele können aufgrund der Lage gut erreicht werden. Anbindungen an die umliegenden Bestandswohnlagen sind möglich. Die Planung berücksichtigt die im STEP aufgezeigte Entwicklungsperspektive entsprechend den aktuellen Anforderungen der Stadtentwicklung.

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. Bei den gemischten Bauflächen kann ggf. auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanung über Festsetzungen dafür Sorge getragen werden, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der örtlichen Einzelhandelsstrukturen kommt. Die Änderung des Flächennutzungsplans steht den Zielsetzungen des städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHEK) zur Ermittlung zentralen der Versorgungsbereiche⁸ nicht entgegen.

Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte finden in der Planung Berücksichtigung.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Hochwasserschutz

EHEK

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

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 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

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

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





4 Inhalte der Planänderung

Darstellungen

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

- Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs wird als Wohnbaufläche dargestellt (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).
- Im Norden des Änderungsbereichs, angrenzend an den *Groweg* wird eine gemischte Baufläche (M) mit einer Tiefe von etwa 40 m dargestellt (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).

Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise

Bodenschätze – Der Änderungsbereich liegt zu Teilen innerhalb des Erlaubnisfelds "Ossenbeck" (Flächennummer 4870) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG (Laufzeit bis zum 31.06.2021).

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 Abs. 1 NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover – unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 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 Abs. 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)	39.750 m ²
Wohnbaufläche (W)	32.750 m ²
Gemischte Baufläche (M)	7.000 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum		Verfahrensschritt	Grundlage
	23.11.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
		Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
		Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
		Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
		Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 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 gemischten Bauflächen südlich des *Growegs*. Mit der Planung wird die Erweiterung der Wohnbaulagen im Umfeld des *Triftwegs* im Osten und des *Carl-Orff-Wegs* im Süden vorbereitet. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird dafür die 87. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 104 "Groweg II" 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
