

Stadt Diepholz

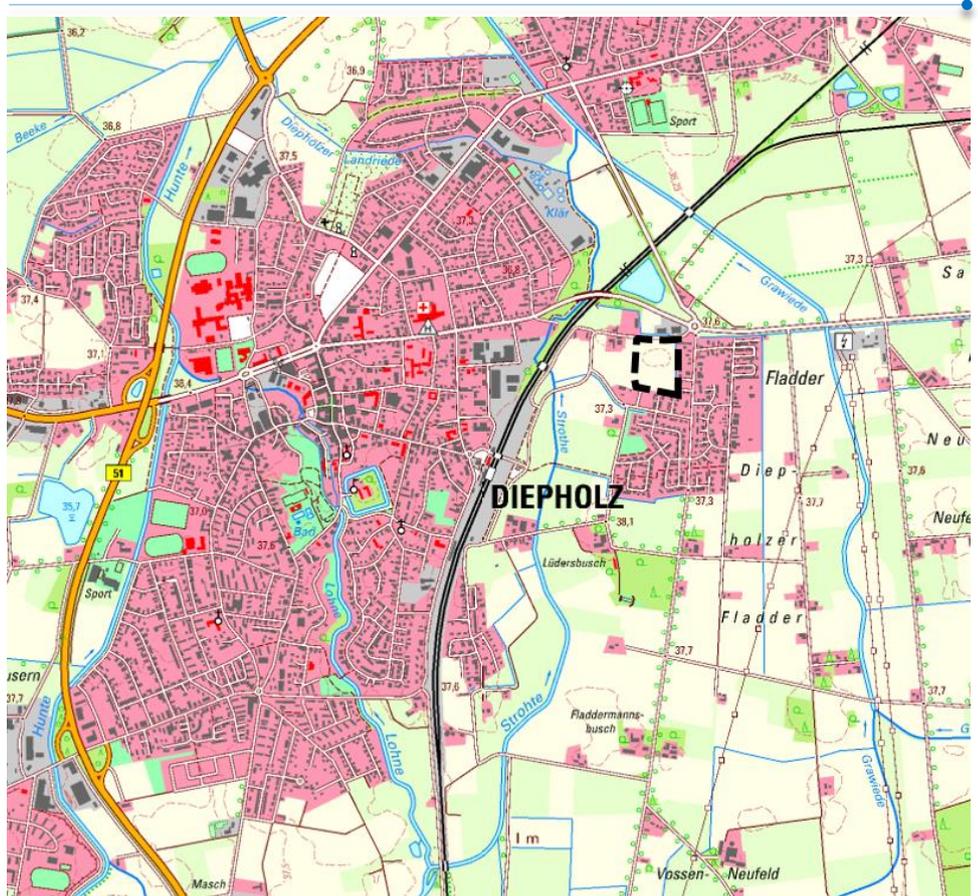
Landkreis Diepholz



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 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
sowie der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Stand: 09/2021

Im Auftrag:



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

A	Begründung.....	2
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen.....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange.....	5
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	5
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	7
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).....	9
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	10
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	10
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	14
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).....	18
3.14	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	18
4	Inhalte der Planänderung.....	18
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	19
B	Zusammenfassende 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 <i>Growegs</i> soll dafür auf Ebene des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt werden. Auf den unmittelbar an den <i>Groweg</i> gelegenen Flächen soll ergänzend zu den Wohnnutzungen das Entstehen einer neuen Kindertagesstätte vorbereitet werden, wofür eine Fläche für den Gemeinbedarf (soziale Zwecke) dargestellt wird. Eine kleinere Teilfläche soll als Grünfläche dargestellt werden, um Raum für die Belange der Oberflächenentwässerung vorzuhalten.
Ziel	Ziel ist die Darstellung von Wohnbaufläche und einer Fläche für den Gemeinbedarf (soziale Zwecke). Untergeordnet soll eine Grünfläche dargestellt werden.
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. Die Abgrenzung der

Flächen orientiert sich dabei aneinander, so dass aufgrund des spezifischen Nutzungsziels der Gemeinbedarfsnutzung und in Kenntnis des parallel aufgestellten Bebauungsplans eine für den Flächennutzungsplan eher genaue Flächenabgrenzung erfolgt

2 Planungsgrundlagen

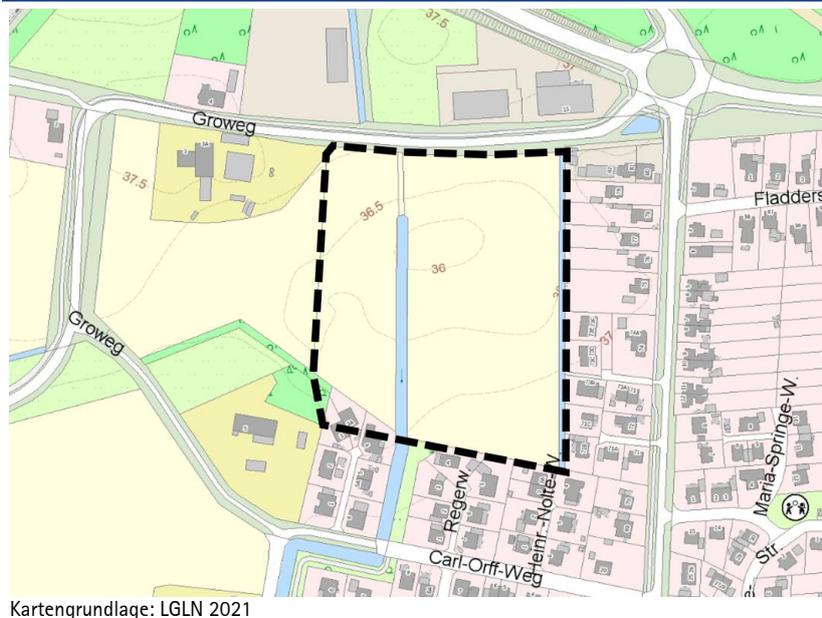
Aufstellungs- beschluss

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. Im Rahmen der Fortführung der Planung wurde dieser Aufstellungsbeschluss mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 03.05.2021 hinsichtlich einer Erweiterung des Änderungsbereichs geändert.

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.

Kartengrundlage: LGLN 2021

Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**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 (RRÖP)

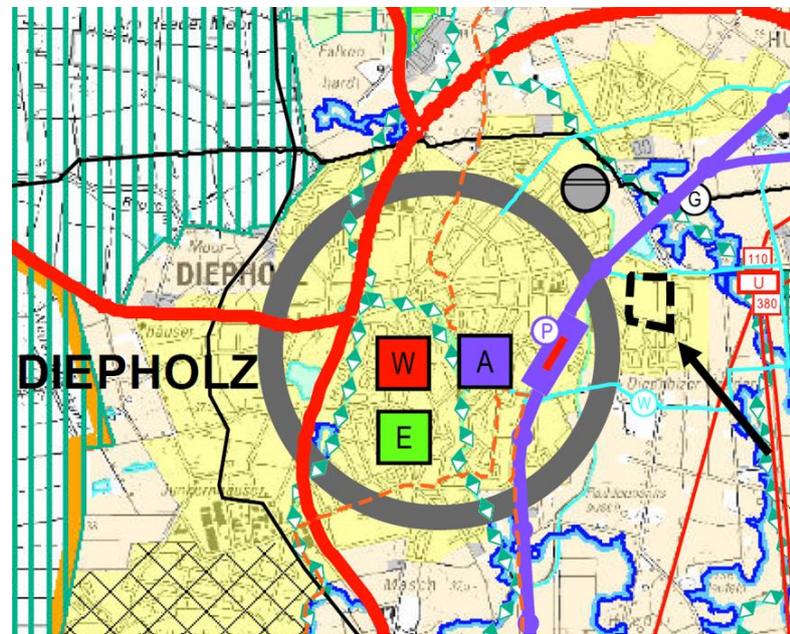
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Diepholz**² weist die Stadt Diepholz als Mittelzentrum aus. Sie ist Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) 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

Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

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



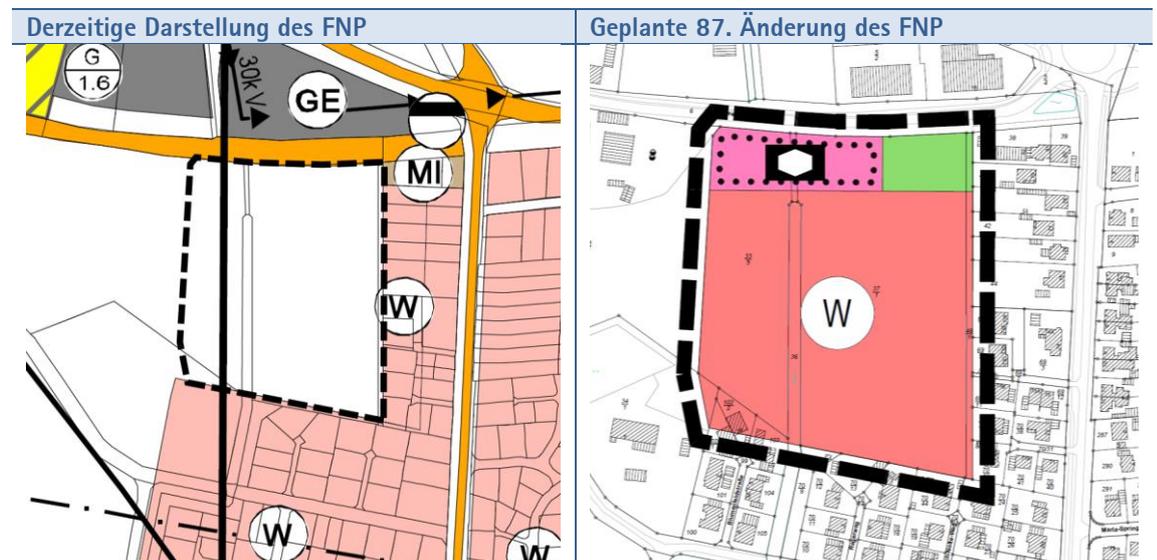
Es werden keine spezifischen, räumlichen Aussagen zum Plangebiet getroffen. Die Fläche liegt innerhalb des ausgewiesenen zentralen Siedlungsgebiets. Im Norden, im Bereich des *Growegs*, ist der Verlauf einer Fernwasserleitung (Vorranggebiet) verzeichnet. Die westlich gelegene Eisenbahntrasse ist als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

Stadt (FNP)

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 den Bau einer Kindertagesstätte vorbereitet werden. Hierzu wird als Maßnahme der vorbereitenden Bauleitplanung die bestehende Darstellung landwirtschaftlicher Flächen in Wohnbauflächen bzw. in Flächen für den Gemeinbedarf (soziale Zwecke) geändert. Untergeordnet wird auch noch eine Grünfläche dargestellt, die den im Bebauungsplan festgesetzten Bereich für die Regenrückhaltung entspricht.

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 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

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 einer Gemeinbedarfsnutzung (Kindertagesstätte), vor. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher zu prüfen, ob im beplanten Bereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 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.

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 Bahnstrecke 2200 Diepholz-Drepper;
- 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 der Gemeinbedarfs- sowie der Wohnbaufläche 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.

Mit Schreiben vom 05.05.2021 teilt die DB AG, DB Immobilien mit, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Unmittelbare Auswirkungen auf das Plangebiet können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung zwischen Bahntrasse und Plangebiet nicht zu erwarten. Der Belang des Schallimmissionsschutzes wurde – wie dargelegt – gesondert berücksichtigt.

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 NLÖ (ehemals Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) zurückgegriffen. Die Wertebereiche für GE-Gebiete liegen zwischen 62,5 -67,5 dB(A)/m² tags und 47,5 – 52,5 dB(A)/m² 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 Gemeinbedarfsfläche bzw. der Wohnbauflächen liegen. Als Immissionsrichtwert werden Mischgebiete (als schalltechnisches Equivalent für die Gemeinbedarfsfläche) 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.

3 Ingenieurplanung Wallenhorst IPW: Bebauungsplan Nr. 104 „Groweg II“ – Schalltechnische Beurteilung, Projektnummer 220068, Stand 31.03.2021

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.

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

Immissionen /
Gerüche

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. Die im Änderungsbereich befindlichen Flächen befinden sich in Besitz eines privaten Vorhabenträgers. Ein konkretes Entwicklungsinteresse ist der Stadt bekannt.

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.

Die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke stellt auf die Stärkung des sozialen Angebots im Plangebiet und dessen Umfeld ab. Konkret soll hier eine Kindertagesstätte entstehen, was im parallel erstellten Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet nicht die Umsetzung konkreter Projekte vor und schafft auch keine unmittelbaren Zulässigkeiten. Trotzdem trägt diese vorbereitende Planung dazu bei, dass das Angebot der Kinderbetreuung im Diepholzer Stadtgebiet weiter ausgebaut werden kann. Im östlichen Stadtgebiet ist eine entsprechende Nutzung bislang nicht vertreten, obwohl hier zahlreiche Wohnlagen bestehen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse 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 Fläche für den Gemeinbedarf sowie eine Grünfläche dargestellt. Vom *Groweg* bemessen wird damit ein Areal von etwa 40 m Tiefe nicht für Wohnnutzungen vorgesehen. Dies sichert das Entstehen eines 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.

Baudenkmal-schutz

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

Archäologischer Denkmalschutz

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.

Ortsbild

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 Gemeinbedarfsfläche, die für den Bau einer Kindertagesstätte vorgesehen ist, liegt im Übergangsbereich zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen. Sie kann dazu dienen, auch gestalterisch die eher großflächigen Nutzungen im Norden und kleinteiligeren Bauten im Süden ortsbildverträglich einander gegenüberzustellen. 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. Das Entstehen nutzungsüblicher Bebauung ist anzunehmen. 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.

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), einer Gemeinbedarfsfläche (rd. 4.610 m²) und einer untergeordneten Grünfläche (rd. 2.390 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 nachzeitigem Kenntnisstand 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 Habitats. 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 sowie eine Baufläche für die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte 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 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 bauliche 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 20.948 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 Gemeinbedarfsfläche Baufläche (GRZ 0,6 zuzüglich Überschreitung) an. Die Grünfläche wird als unversiegelte Freifläche mit einer leichten Aufwertung gegenüber der heutigen Ackernutzung eingestellt. 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 Minderungen des Wertdefizits erwarten lässt.

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

Der Änderungsbereich 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 Fläche für den Gemeinbedarf 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 Fläche für den Gemeinbedarf 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 Fläche für den Gemeinbedarf 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 Fläche für den Gemeinbedarf nicht in besonderem Maße berührt. Bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen ist von positiven Impulsen für die örtliche Bauwirtschaft auszugehen.

■ 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 (RROP) 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 einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie untergeordnet einer Grünfläche, die auf Ebene des Bebauungsplans der Regenrückhaltung dient. 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 Tierhaltungsanlagen 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 den getroffenen Darstellungen nicht in besonderer Weise berührt.

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

Richtfunk	<p>■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB)</p> <p>Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens werden mit der Planung nicht beeinträchtigt.</p>
Altlasten	<p>■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)</p> <p>Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden. Bei Bedarf können auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanung Versorgungsflächen innerhalb des Gebiets festgesetzt werden.</p> <p>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.</p>
Bergbau	<p>■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB)</p> <p>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.</p>

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. Ebenso lässt sich das Plangebiet gut erreichen, was für eine Gemeinbedarfsnutzung (im Bebauungsplan als Kindertagesstätte festgesetzt), von hoher Bedeutung ist

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

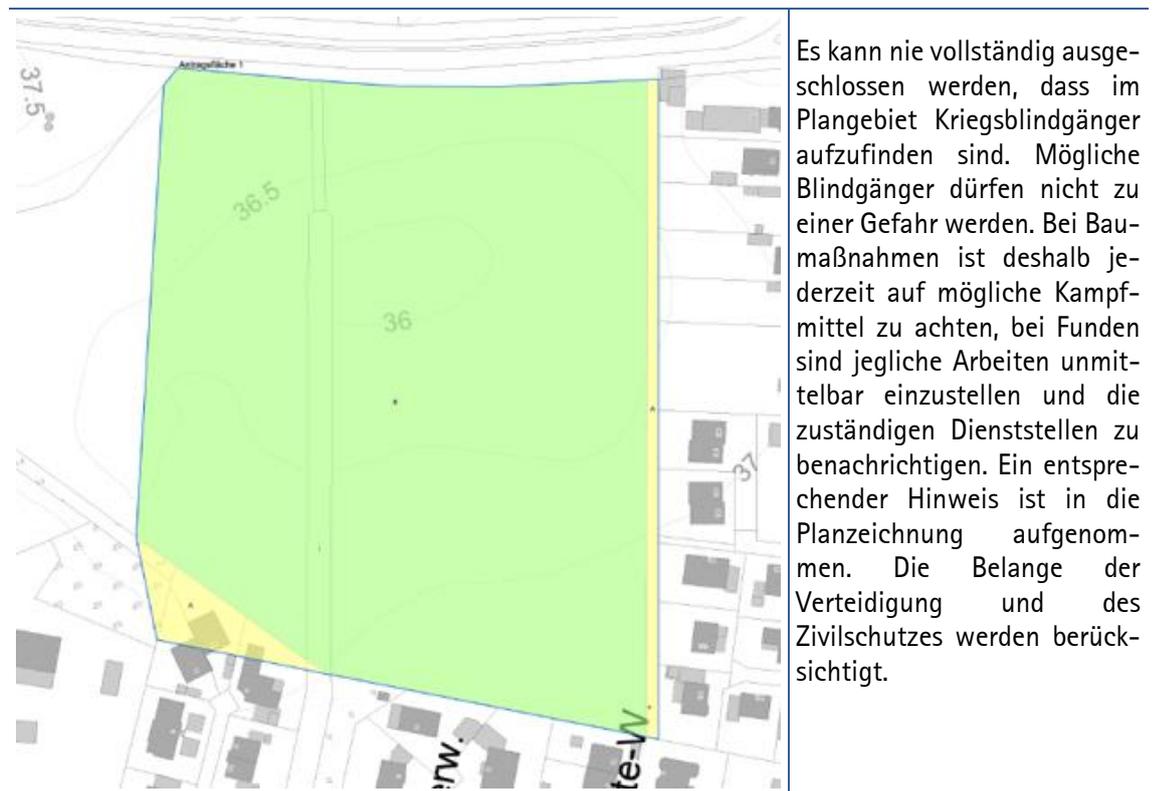
(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Fliegerhorst	<p>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.</p> <p>Der Flächennutzungsplan trifft als vorbereitender Bauleitplan keine verbindlichen Festsetzungen zur zulässigen Bauhöhe. Mit der Darstellung von Wohnbauflächen und einer Fläche für den Gemeinbedarf wird üblicherweise insbesondere in den eher dörflich geprägten Lagen der Stadt nur</p>
---------------------	--

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.

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

Abb. 5 Luftbildauswertung des Änderungsbereichs –kein Handlungsbedarf (grün) / keine Luftbildauswertung vorliegend (gelb)



Mit Schreiben vom 19.05.2021 weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf hin, dass für die im Zuge der Erweiterung des Änderungsbereichs (Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 03.05.2021) hinzugekommenen Flächen keine Luftbildauswertung vorgenommen wurde und somit der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht (gelb markierte Flächen). Auf Ebene des Flächennutzungsplans handelt es sich dabei um eine Grabenparzelle am östlichen Gebietsrand (Flurstück 48/1) sowie eine Teilfläche im Südwesten. Hier wird der Änderungsbereich geringfügig erweitert, um an die bestehende Darstellung anzuschließen. Das so erfasste Areal ist bereits in wohnbaulicher Nutzung (nördlicher Bereich der Wohnbebauung *Blumenfeldstraße*). Aufgrund der geringen Größe der zusätzlichen wird von einer Erweiterung der Luftbildauswertung abgesehen. Die Sicherheitsbelange sind auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse für den zu bebauenden Bereich hinreichend in der Bauleitplanung berücksichtigt.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

STEP

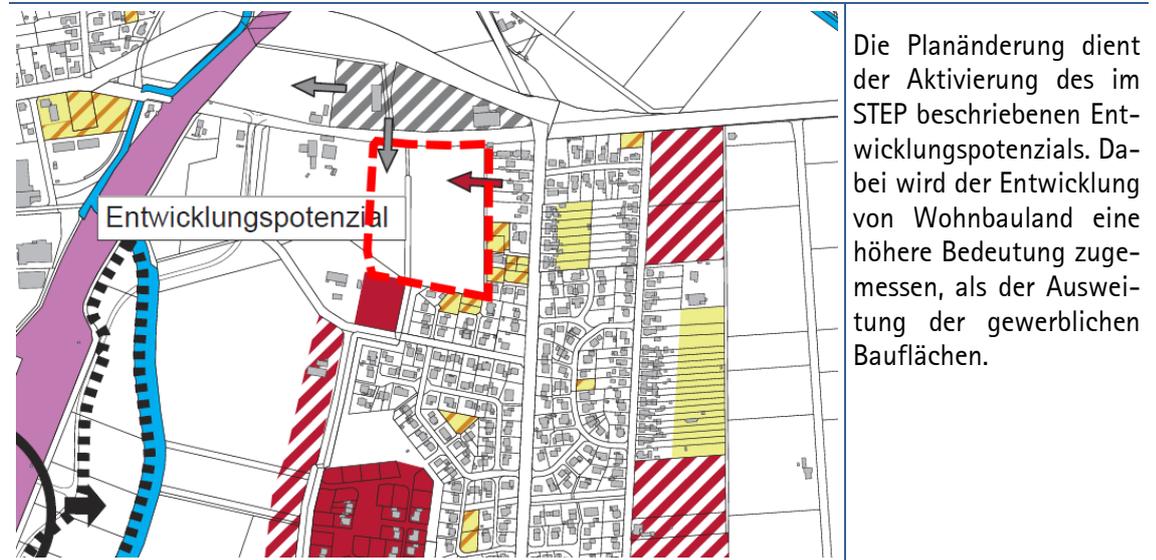
Im **Stadtentwicklungsplan (STEP)**⁷ wird für den Änderungsbereich Entwicklungspotential für sowohl eine wohnbauliche Entwicklung (in Fortführung der Bestandsstrukturen im Osten) als auch für eine gewerbliche Entwicklung, wie nördlich angrenzend, ausgewiesen. Mit der 87. Änderung wird die bauliche Entwicklung des Gebiets vorbereitet. Dabei sollen überwiegend Wohnbauflächen

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

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

dargestellt werden. Im Übergangsbereich zu den nördlich gelegenen gewerblichen Flächen wird ein Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf und, deutlich untergeordnet, als Grünfläche dargestellt.

Abb. 6 Auszug aus dem Stadtentwicklungsplan (STEP) 2013



Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb des Diepholzer Stadtgebiets soll im Änderungsbereich vornehmlich eine Entwicklung von Wohnbaufläche vorbereitet werden. Ergänzend dazu wird eine Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104, der innerhalb dieses Bereichs die vorgesehene soziale Nutzung als Kindertagesstätte präzisiert und festsetzt. Zudem wird untergeordnet eine Grünfläche dargestellt, die auf Bebauungsplanebene als Rückhaltebereich für die Oberflächenentwässerung vorgesehen ist.

Für 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 gelegen. 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.

EHEK

Innerhalb von Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen 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 den Zielsetzungen des städtischen **Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHEK) zur Ermittlung der zentralen Versorgungsbereiche**⁸ 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)

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.

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

**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 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.

3.14 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Im Flächennutzungsplan können keine kleinteiligen Festsetzungen zur gebietsinternen Versorgung mit Grün- und Freiflächen getroffen werden. Bei Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen ist im Regelfall vom Entstehen begrünter Hausgärten auszugehen. Die Darstellung steht der Ausbildung weiterer gebietsinterner Freiflächen nicht entgegen. Regelungen hierzu können jedoch nur auf Ebene des Bebauungsplans getroffen werden.

Die Darstellung einer Grünfläche im nordöstlichen Plangebiet dient dem Belang der Oberflächenentwässerung. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Groweg II“, der in diesem Bereich ein Regenrückhaltebecken festsetzt. Dies wird in der Änderung des Flächennutzungsplans aufgegriffen.

Die getroffenen Darstellungen stehen einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen im Gebiet nicht entgegen.

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 Nordwesten des Änderungsbereichs, angrenzend an den *Groweg* wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Tiefe von etwa 40 m dargestellt.
- Im Nordosten des Änderungsbereichs wird, übereinstimmend mit der auf Ebene des im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplans Nr. 104 vorgenommenen Festsetzung eines Regenrückhaltebereichs, eine Grünfläche dargestellt. In der Regel ist die Stadt darum bemüht, solche eher kleinteiligen Darstellungen auf der übergeordneten Planungsebene zu vermeiden. Eine vollständige Ausweisung der Flächen am *Groweg* als Gemeinbedarfsfläche entspricht jedoch nicht dem Planziel, da neben der Kindertagesstätte hier keine weitere Gemeinbedarfsnutzung vorgesehen werden soll. Eine Darstellung als Wohnbaufläche ist ebenfalls nicht zielführend, da eine direkte Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe entlang des *Growegs* dem Trennungsgrundsatz widerspricht und daher ausgeschlossen werden soll. Von der Darstellung als gemischte Baufläche wird abgesehen, da der parallel erstellte Bebauungsplan keine Mischgebiete darstellt und die Regenrückhaltung hier voraussichtlich langfristig bestehen bleiben wird.

**Nachrichtliche
Übernahmen**

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).

Hinweise

Es gelten das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist und die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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
Fläche für den Gemeinbedarf (soziale Zwecke)	4.610 m ²
Grünfläche	2.390 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
23.11.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
03.05.2021	Erweiterung des Änderungsbereichs (VA)	
12.05.2021 – 08.06.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
04.05.2021 – 08.06.2021	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 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Mit der Planung wird die Erweiterung der Wohnbaulagen im Umfeld des *Triftwegs* im Osten und des *Carl-Orff-Wegs* im Süden vorbereitet. Die Stadt Diepholz beabsichtigt hierzu die Darstellung von Wohnbaufläche, einer Fläche für den Gemeinbedarf (soziale Zwecke) sowie einer Grünfläche südlich des *Growegs*. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird die 87. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 104 „Groweg II“ aufgestellt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Vom 12.05.2021 bis zum 08.06.2021 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt, bei der die Öffentlichkeit aufgrund der Covid-19-Pandemie in Form einer Onliner-Präsentation über die Planinhalte informiert wurde. Zur 87. Änderung des Flächennutzungsplans gingen keine eigenen Stellungnahmen ein, eine Bürgerin trug jedoch zum parallel erstellten Bebauungsplan vor, dass im Umfeld ein Kindergarten fehlt. Zum Einwendungszeitpunkt stellte der Vorentwurf die nördlich am Groweg gelegenen Flächen als gemischte Bauflächen dar. Die Anregung wurde mit der Änderung der gemischten Baufläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke berücksichtigt.

Die Träger öffentlicher Belange konnten vom 04.05.2021 bis zum 08.06.2021 frühzeitig Stellung zum Planvorhaben nehmen. Es gingen allgemeine Hinweise zum Planverfahren und zu spezifischen Aspekten der Planung ein, die aber keine Anpassung der Planinhalte des Flächennutzungsplans erforderlich werden ließen. In der Begründung wurden Ergänzungen zu den Themen des allgemeinen Kampfmittelverdachts sowie des Emissionsverhaltens der Bahn aufgenommen. Unabhängig der Stellungnahmen wurden die Planunterlagen hinsichtlich der neuen Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche und einer Grünfläche statt einer vorherigen gemischten Baufläche angepasst.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt.

Gesamtergebnis der Abwägung

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt.

Verfahren

Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 23.11.2020 eingeleitet. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 03.05.2021 wurde der Änderungsbereich bzw. der Geltungsbereich beider Planverfahren erweitert. Der Feststellungsbeschluss für die 87. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 104 wurden am gefasst.
