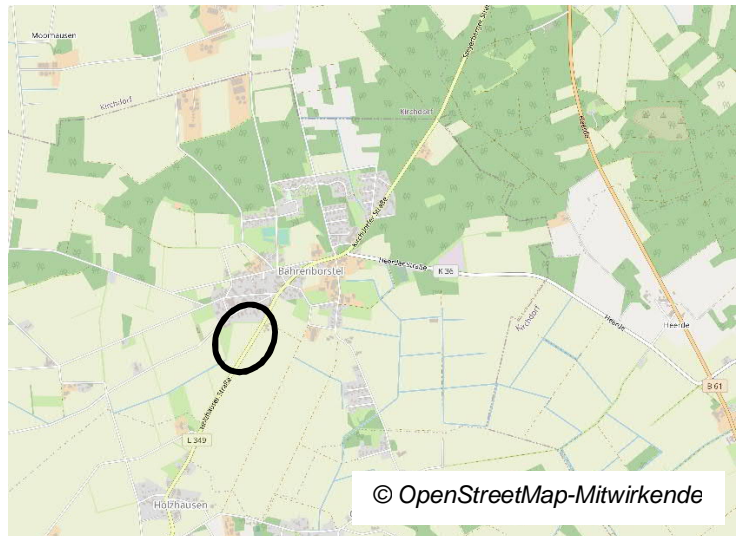




Samtgemeinde Kirchdorf

Landkreis Diepholz

134. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung
gemäß § 5 (5) BauGB

ABSCHRIFT

Projektnummer: 222375
Datum: 14.05.2024

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich / Bestand	3
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
4.2	Hochwasserschutz	6
5	Standortbegründung / Städtebauliche Planungsziele	7
6	Inhalte der 134. Flächennutzungsplanänderung.....	10
7	Technische Erschließung	10
8	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	11
9	Abschließende Erläuterungen.....	11
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	12

ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Jan. 2024

Hinweis:

Sofern die vorstehenden Anlagen / Gutachten der vorliegenden Ausfertigung der Begründung nicht beigelegt sind, können diese im Fachbereich Bauen und Entwicklung der Samtgemeindeverwaltung Kirchdorf, Rathausstraße 12, 27245 Kirchdorf während der Öffnungszeiten eingesehen oder dort angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 14.05.2024

Proj.-Nr.: 222375

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001:2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

In den bestehenden Gewerbegebieten in der Samtgemeinde Kirchdorf stehen dem freien Markt kaum noch Flächen zur Verfügung. Daher besteht für die Samtgemeinde die Erforderlichkeit für eine Neuausweisung von Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes. Die Nachfrage ist ungebrochen. Die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen hängt stark von der Lage und Eignung der Grundstücke, aber auch von entsprechenden Flächenverfügbarkeiten ab. Die Gemeinde Bahrenborstel konnte sich zwischenzeitlich weitere Grundstücke sichern, die unmittelbar an der Landesstraße 349, südwestlich der Ortslage von Bahrenborstel liegen. Insgesamt stehen hier jetzt rund 3,6 ha für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

Derzeit sind die potenziellen Gewerbeflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Verwirklichung des städtebaulichen Planungsziels ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Dadurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Samtgemeinde Kirchdorf gesichert werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Gemeinde Bahrenborstel den Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Holzhauser Straße“ auf. Darin werden die Planungen konkretisiert.

2 Verfahren / Gesamtabwägung

Der Rat der Samtgemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 21.04.2022 beschlossen, die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Für die Flächennutzungsplanänderung ist ein zweistufiges Regelverfahren nach den Vorschriften der §§ 3 (1) und 4 (1) sowie 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 25.05.2023 in Form einer Informationsveranstaltung im Rathaus der Samtgemeinde Kirchdorf durchgeführt. Im Zeitraum vom 08.05.2023 bis einschließlich 13.06.2023 fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben und somit keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht. Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen beziehen sich fast ausschließlich auf konkrete Festsetzungen und Ausarbeitungen in der verbindlichen Bauleitplanung (parallel in Aufstellung befindlicher B-Plan Nr. 27). Gegen die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Kirchdorf wurden somit keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die Begründung wird im weiteren Verfahren um Ausführungen zur Erforderlichkeit der Neuinanspruchnahme von Flächen und der Prüfung von Alternativstandorten ergänzt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer von mindestens dreißig Tagen im Internet zu veröffentlichen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen. Demgemäß konnten im Zeitraum vom 04.03.2024 bis einschließlich 04.04.2024 Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben und somit keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten der Samtgemeinde Kirchdorf geäußert. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise beziehen sich fast ausschließlich auf konkrete Festsetzungen und Ausarbeitungen in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. nachgelagerte Planungsschritte und werden daher im Rahmen des jeweiligen Verfahrens beachtet. In der Begründung wurde nachrichtlich noch stärker dargelegt, warum im vorliegenden Verfahren nicht auf die Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen verzichtet werden kann.

Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich daher für den Entwurf der 134. Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Änderungen ergeben.

3 Geltungsbereich / Bestand



Luftbild (Bildflug 2021) mit Geltungsbereich (© 2022 LGLN)

Die Gemeinde Bahrenborstel ist eine von sechs Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Kirchdorf. Sie liegt im Südosten des Landkreises Diepholz. Die Kreisstadt Diepholz befindet sich etwa 37 km entfernt.

Der Änderungsbereich befindet sich südwestlich der Ortslage von Bahrenborstel, westlich der Holzhauser Straße (L 349). Er umfasst das Flurstück 91/1 der Flur 7 in der Gemarkung Bahrenborstel.

Der Änderungsbereich unterliegt vollständig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker). Nennenswerter Gehölzbestand befindet sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches, auch keine versiegelten Flächen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der östlich verlaufenden Holzhauser Straße (L 349) aus. Diese wird gesäumt von einer straßenbegleitenden Baumreihe.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2022) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert sowie die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden (s. Pkt. 1.1 02 LROP). Nach den Darstellungen des LROP zählt die Samtgemeinde Kirchdorf zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Des Weiteren sollen sie mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen sowie an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus u. a. gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten (s. Pkt. 1.1 02 u. 07 LROP). Gemäß LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten werden. Zudem sollen naturbetonte Bereiche ausgespart und die Flächenansprüche sowie die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (s. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 für den Landkreis Diepholz sollen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Diepholz zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen u. a. die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Dabei sollen u. a. die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden (s. Pkt. 1.1 02 RROP). Der Landkreis soll zur Stärkung des ländlichen Raumes Impulsgeber für eine zukunftsfähige Regionalentwicklung sein und die Strukturentwicklung strategisch u. a. mit dem Ziel begleiten,

insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld für wirtschaftliches Wachstum zu bieten (s. Pkt. 1.1 05 RROP). Der Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung soll verringert werden. Vor der Ausweisung von neuen Gewerbe- und Industriegebieten ist zu prüfen, ob vorhandene Altgewerbe- und Altindustriegebiete und Konversionsflächen genutzt werden können. Im Landkreis Diepholz sollen die Standortvorteile für die gewerbliche Wirtschaft konsequent genutzt werden. Der Bestand an Unternehmen soll gesichert und durch bestmögliche Nutzung vorhandener Potenziale durch die Ansiedlung neuer Unternehmen sowie die Unterstützung von Existenzgründungen weiterentwickelt werden (s. Pkt. 2.1 04 u. 05 RROP). Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten werden. Zudem sollen naturbentonnte Bereiche ausgespart und die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (s. Pkt. 3.1.1 02 RROP).



Ausschnitt aus dem RROP 2016, Lk Diepholz

Der Änderungsbereich ist gemäß zeichnerischer Darstellung des RROP 2016 Teil eines landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebietes -aufgrund hohen Ertragspotenzials-. Diese Flächen sollen vorrangig als Grundlage für die Nahrungsmittelproduktion gesichert werden (s. Pkt. 3.2.1 03 u. 04 RROP). Nördlich des Plangebietes ist ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (F = Radfahren) festgelegt. Die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft sollen in allen Teilräumen gesichert und weiterentwickelt werden (s. Pkt. 3.2.4 01 u. 03 RROP). Die östlich unmittelbar entlang des Plangebietes verlaufende L 349 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt. Als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung ist sie zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen (s. Pkt. 4.1.3 02 RROP). Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung der Ortschaft Bahrenborstel an.

Fazit

Ziel der 134. FPÄ ist die Neuausweisung und planungsrechtliche Sicherung weiterer Gewerbeflächen in der Samtgemeinde Kirchdorf. Mit der Bauflächenausweisung auf durch die Gemeinde gesicherten Flächen wird die gewerbliche Entwicklung in der Mitgliedsgemeinde Bahrenborstel bedarfsgerecht fortgeführt. Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich von Bahrenborstel an und wird zudem im Osten von der überregional bedeutsamen Landesstraße 349 begrenzt. Es wird somit kein großer unzerschnittener und von Lärm unbeeinträchtigt Raum beansprucht. Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen kann für die Gewerbegebietsentwicklung jedoch nicht vermieden werden, da im Gemeindegebiet keine Altgewerbe- und Altindustriegebiete bzw. Konversionsflächen zur Verfügung stehen. Der Landwirtschaft werden damit Flächen für die Nahrungsmittelproduktion entzogen, jedoch nur im für die gewerbliche Entwicklung von Bahrenborstel erforderlichen Maß. Zudem handelt es sich um eine siedlungsnahen Randfläche des Vorbehaltsgebietes. Die landwirtschaftliche Nutzung auf den verbleibenden Flächen wird dadurch nicht beeinträchtigt.

4.2 Hochwasserschutz

Am 01. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan „Hochwasserschutz“ (BRPH), als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712), in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. § 1 (4) BauGB verpflichtet, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach Prüfung der verfügbaren Daten von Hochwasserereignissen und den räumlichen und zeitlichen Ausmaßen (z. B. Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit), nach Erkenntnissen aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen sowie nach Erkenntnissen zu Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse können insbesondere folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) sowie eines Gebietes, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt (gem. § 3 Nr. 13 WHG).
- Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.
- Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG).
- Der Schutz vor Meeresüberflutungen (s. Punkt III des BRPH) ist aufgrund der Lage des Änderungsbereiches gewährleistet.
- Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Änderungsbereiches nicht erforderlich.
- Anhand vorliegender Erkenntnisse sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Änderungsbereiches keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

Mit der 134. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Kirchdorf werden die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz beachtet. Beeinträchtigungen sind derzeit nicht erkennbar.

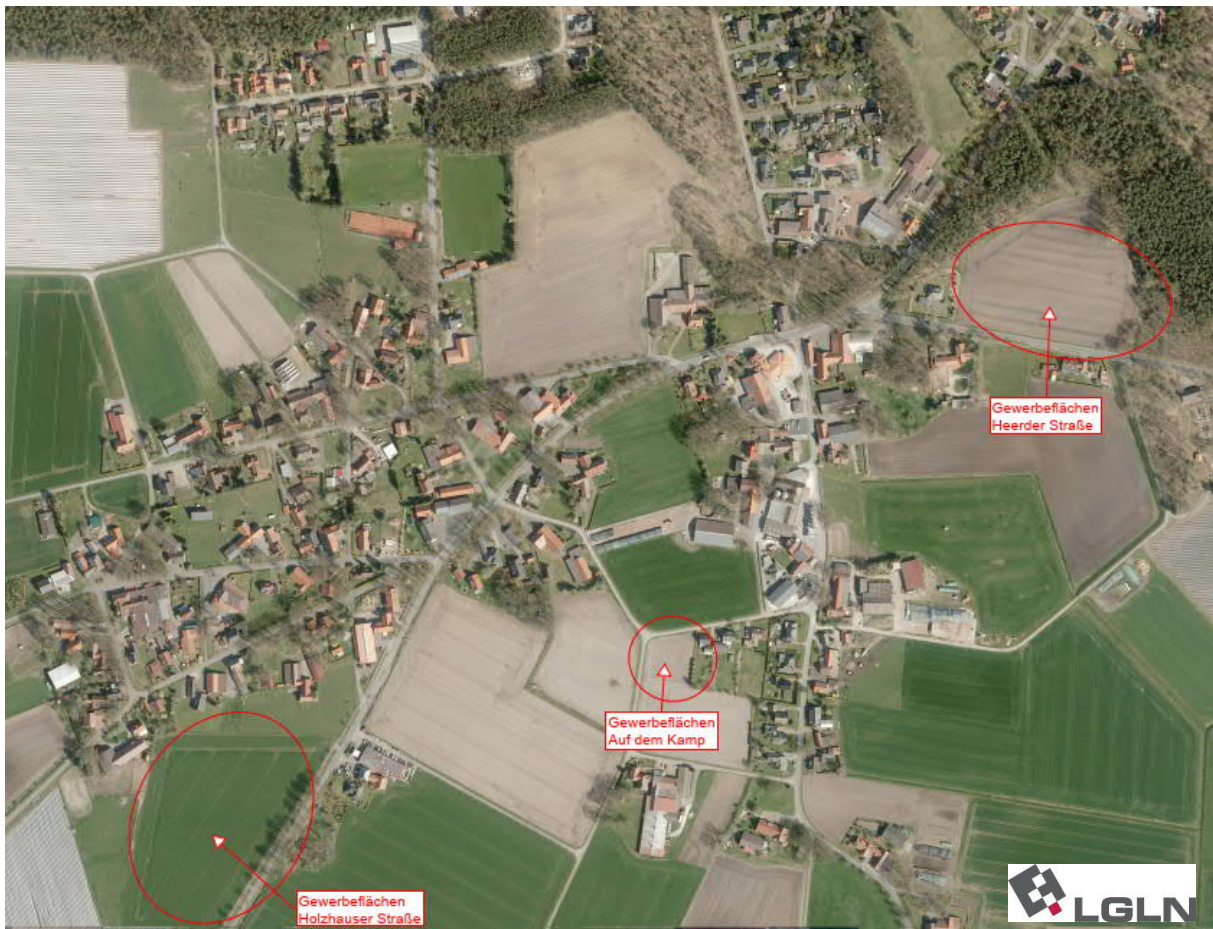
5 Standortbegründung / Städtebauliche Planungsziele

Anlass für die vorliegende 134. Flächennutzungsplanänderung ist der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Holzhauser Straße“ der Gemeinde Bahrenborstel. Städtebauliches Planungsziel ist die Schaffung neuer Gewerbeflächen, um der bestehenden Nachfrage gerecht zu werden. Ziel der Gemeinde ist dabei, die Qualität der vorhandenen Standortfaktoren für die im Gemeindegebiet verwurzelten Gewerbebetriebe zu steigern, zukunftsorientierte Rahmenbedingungen zu schaffen und Anreize für investitionswillige Unternehmen zu bieten. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen hängt zum einen von den Standorteigenschaften ab. Hier gilt es, Flächen mit möglichst geringem Konfliktpotenzial gegenüber bestehenden Nutzungen zu wählen. Hierdurch können bereits im Vorfeld mögliche Beeinträchtigungen auf das Umfeld minimiert werden. Zum anderen sind ebenso die Flächenverfügbarkeiten entscheidend.

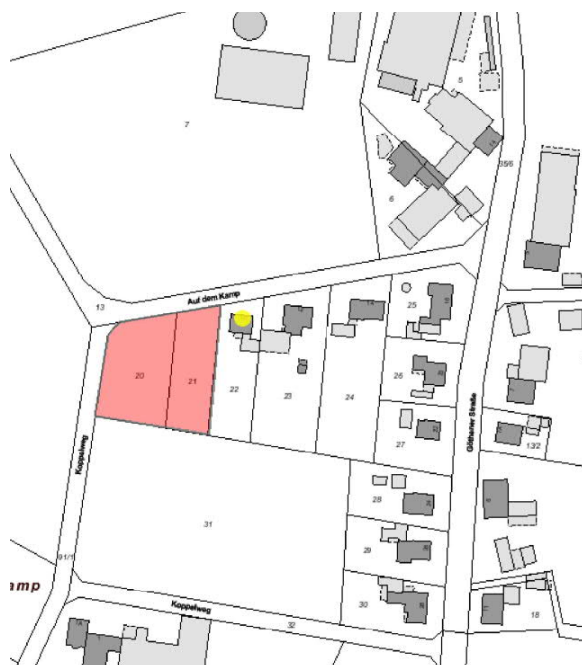
Die städtebauliche Entwicklung soll gemäß BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden. Die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung sind vorrangig zu prüfen und zu nutzen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. In den zuletzt entwickelten gewerblichen Baugebieten der Gemeinde Bahrenborstel ist die Vermarktung abgeschlossen. Es stehen keine Grundstücke mehr zur Verfügung. Auch innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches stehen dem freien Markt keine Bauplätze bzw. Konversionsflächen oder andere Siedlungsbrachen, die einer Nachnutzung zur Erschließung von gewerblichen Bauflächen zugeführt werden könnten, zur Verfügung. Gemäß Informationen der Gemeinde gibt es zwar ein paar wenige, potenziell bebaubare Baulücken. Jedoch besteht hier seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft. Zudem handelt es sich hierbei um einzelne, kleinere Bauflächen, die sehr wahrscheinlich -aufgrund ihrer Lage, Umfeldnutzung und Größe- nicht für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind. Eine Beeinträchtigung auf das Umfeld kann nicht ausgeschlossen werden.

Aus den vorgenannten Gründen kann eine Neuinanspruchnahme/Umnutzung von Freiräumen -hier landwirtschaftlich genutzte Flächen- für die zukunftsorientierte Gewerbegebietsentwicklung im Gemeindegebiet Bahrenborstel nicht vermieden werden.

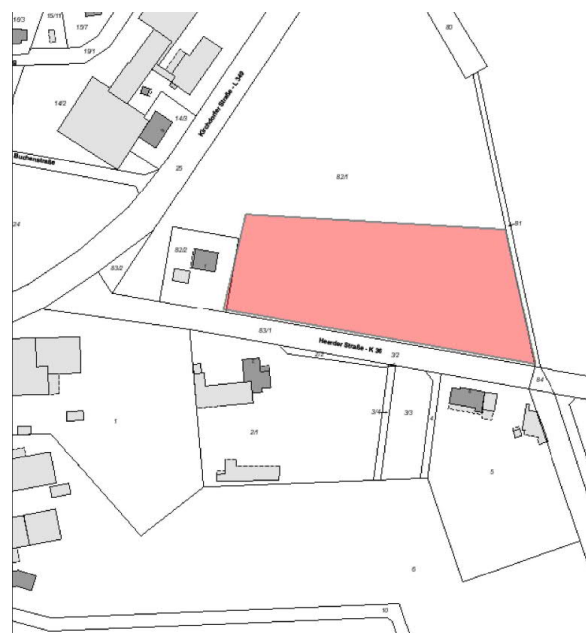
Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurden verschiedene -an den Siedlungsbereich angrenzende- Fläche auf ihre Eignung als Gewerbefläche geprüft. Eine Entwicklung der potenziellen Gewerbeflächen „Auf dem Kampe“ und „Heerder Straße“ wurde aufgrund von kaum lösbaren Immissionskonflikten aufgrund der unmittelbaren Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen sowie der relativ schlechten verkehrlichen Anbindung und letztlich auch der Tatsache, dass sie für eine entsprechende Entwicklung kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, nicht weiterverfolgt.



Luftbild (Bildflug 2021) mit geprüften Flächen (© 2022 LGLN)



Gewerbeflächen Auf dem Kamp

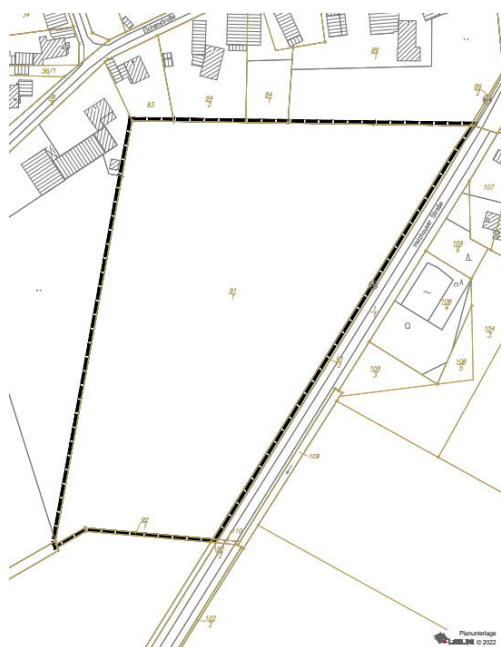


Gewerbeflächen Heerder Straße

Die potenziellen Gewerbeflächen an der Holzhauser Straße grenzen unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich von Bahrenborstel an. Sie werden zudem im Osten von der Landesstraße 349 begrenzt. Damit sind sie unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz angebun-

den. Im näheren Umfeld, östlich der Landesstraße, sind bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden. Aufgrund der Vorprägung und dennoch Einhaltung eines ausreichenden Abstands zu schutzwürdigen Nutzungen sind die Flächen an der Holzhauser Straße grundsätzlich für eine Neuausweisung von Gewerbeflächen geeignet.

Mit der Überplanung und damit möglichen Umnutzung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, werden der Landwirtschaft Flächen für die Nahrungsmittelproduktion entzogen. Der Umfang der Umnutzung wird dabei auf das unbedingt notwendige Maß für eine zukunftsorientierte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen begrenzt. Die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Änderungsbereiches weisen gemäß NIBIS® - Kartenserver Boden-/ Ackerzahlen von 28/30 und damit eine geringe Bodenfruchtbarkeit/Ertragsfähigkeit auf. Die Gemeinde Bahrenborstel hält den Entzug dieser landwirtschaftlichen Flächen in dem gewählten Umfang für vertretbar, da keine hochwertigen und damit für die Nahrungsmittelproduktion wichtigen Böden betroffen sind. Die Gemeinde konnte sich die potenziellen Flächen zwischenzeitlich sichern. Die landwirtschaftliche Nutzung auf den verbleibenden Flächen wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.



Gewerbeflächen Holzhauser Straße

Derzeit liegt das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung der Gewerbenutzungen entsprechend der Nachfrage zu schaffen, ist die Beanspruchung dieser bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen unvermeidbar. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist hierfür der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf entsprechend zu ändern.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung -B-Plan Nr. 27- werden die Planungen konkretisiert und dem Bedarf entsprechend Gewerbegebiete festgesetzt.

6 Inhalte der 134. Flächennutzungsplanänderung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der vorgenannten Zielsetzungen der Samtgemeinde Kirchdorf ist es notwendig, den Flächennutzungsplan zu ändern. Hier wird im Rahmen der 134. Flächennutzungsplanänderung für den Geltungsbereich gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung und Entwicklung von Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 134. F-Plan-Änderung	
• Flächen für die Landwirtschaft	3,6 ha	• Gewerbliche Bauflächen	3,6 ha

7 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Wärme- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Elektrizitäts-, Wärme-, Wasser- und Telekommunikationsversorgung des Änderungsbereiches wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Erschließungsplanungen durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Hinweis:

Der Bereich des Plangebietes kann nicht ohne weiteres an das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Eine vorhandene Hauptleitung ist sanierungsbedürftig, zu klein dimensioniert und verläuft über ein grundbuchrechtlich nicht gesichertes Grundstück mit zu geringem Abstand zu vorhandenen Gebäuden. Daher ist eine Neuverlegung einer Hauptleitung aus nördlicher Richtung entlang der „Holzhauser Straße - L349“ zur Erschließung des Gewerbegebietes notwendig. Der Zeitraum für Planung und Umsetzung dieser Verlegung der Wasserversorgungsleitungen beträgt ca. 1 Jahr und beginnt erst nach entsprechender Mitteilung der Gemeinde. Daher wird von der Wasserversorgung SULINGER LAND darum gebeten, diese frühzeitig (mindestens 1 Jahr vorher) im Verfahren zu beteiligen um weitere Details bezüglich Dimensionierung, voraussichtliches Abnahmeverhalten der Kunden usw. zu klären. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Bau einer Ringleitung zur Kompensierung eines Mehrbedarfs nicht möglich sein wird.

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - soweit möglich - unabhängige Löschwasserentnahmestellen sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

Durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 27 wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 27) wird für das Plangebiet eine wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Versickerungsnachweis erarbeitet. Dabei wird geprüft und aufgezeigt, in welcher Form das anfallende Oberflächenwasser im Baugebiet schadlos abgeleitet oder versickert werden kann.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird durch einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

Abfallbeseitigung

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

8 Berücksichtigung der Umweltbelange

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden, um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können (IPW, s. Anlage). Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf der 134. FPÄ wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 28.603 Werteeinheiten besteht. Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 27 „Gewerbegebiet Holzhauser Straße“ werden die Planungen innerhalb des Geltungsbereiches konkretisiert und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Durch die verbindlich festgelegten Maßnahmen kann das bestehende ökologische Defizit vollständig ausgeglichen werden.

9 Abschließende Erläuterungen

Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Dies können sein: z. B. verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Anlagen und Betriebsflächen (Altstandorte), auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Im Altlastenkataster werden Informationen über den umwelttechnischen Untersuchungszustand eines Grundstücks gesammelt. Diese können aus einem reinen Altlastenverdacht bestehen, der von einer vorhergehenden Nutzung abgeleitet wurde, aber auch eine komplette Schadensbeurteilung beinhalten. Für den Geltungsbereich liegen bisher keine Angaben zu möglichen Altablagerungen oder Altstandorten vor.

Im Änderungsbereich befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (05/2023) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Angaben zu Kampfmitteln innerhalb des Änderungsbereiches vor.

Baudenkmale

Weder innerhalb des Änderungsbereiches noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Kirchdorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, 18.06.2024

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Matthias Desmarowitz

Die Begründung zur 134. Änderung des Flächennutzungsplanes hat dem Rat der Samtgemeinde Kirchdorf beim Feststellungsbeschluss in seiner Sitzung am 18.06.2024 vorgelegen.

Kirchdorf, __.__.____

.....

Samtgemeindebürgermeister