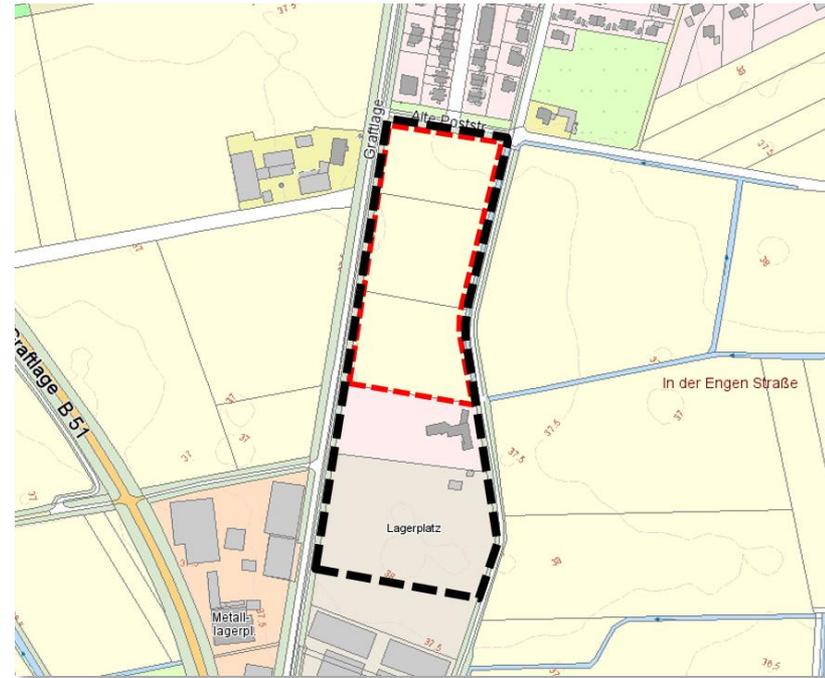


# 80. Änderung des FNP

## B-Plan Nr. 101 „Graftlage-Ost“

Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB



Bisher **Aufstellungsbeschluss**

Mai 2018

Aktuell **Vorstellung der Vorentwürfe**

Ziel **Erweiterung Geltungsbereich Bebauungsplan  
Einleitung der frühzeitigen Beteiligungen**

## Planziele

- Bestehender Gewerbebetrieb mit räumlichem Erweiterungsbedarf – insb. weitere Lagerflächen/-hallen
- Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für den am Standort etablierten Betrieb
- Standort des bisherigen Betriebsleiterwohnhauses soll aufgegeben werden
- Betriebsnahe Wohnbauflächen werden weiterhin benötigt / sind vorzusehen

Verfahren

Baurecht

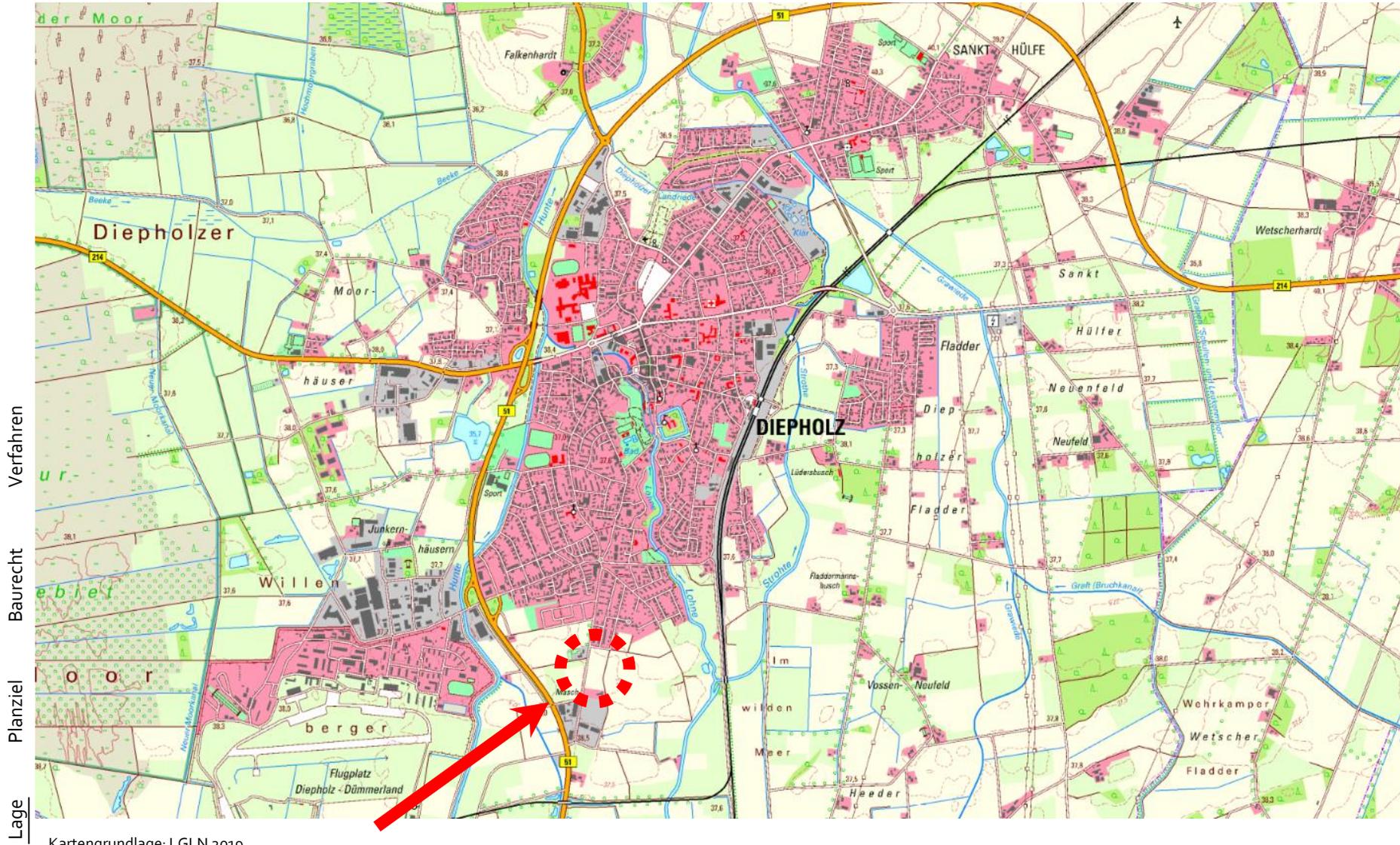
Planziel

Lage



Luftbild: LGLN 2019

# Lage des Plangebiets



Verfahren  
Baurecht  
Planziel  
Lage

Kartengrundlage: LGLN 2019

## Abgrenzung und Größe des Plangebiets

- Aufstellungs-  
beschluss vom  
16.05.2018 (SPU) /  
28.05.2018 (VA)

### Legende



Geltungsbereich des B-Planes Nr.101 "Graftlage-Ost"



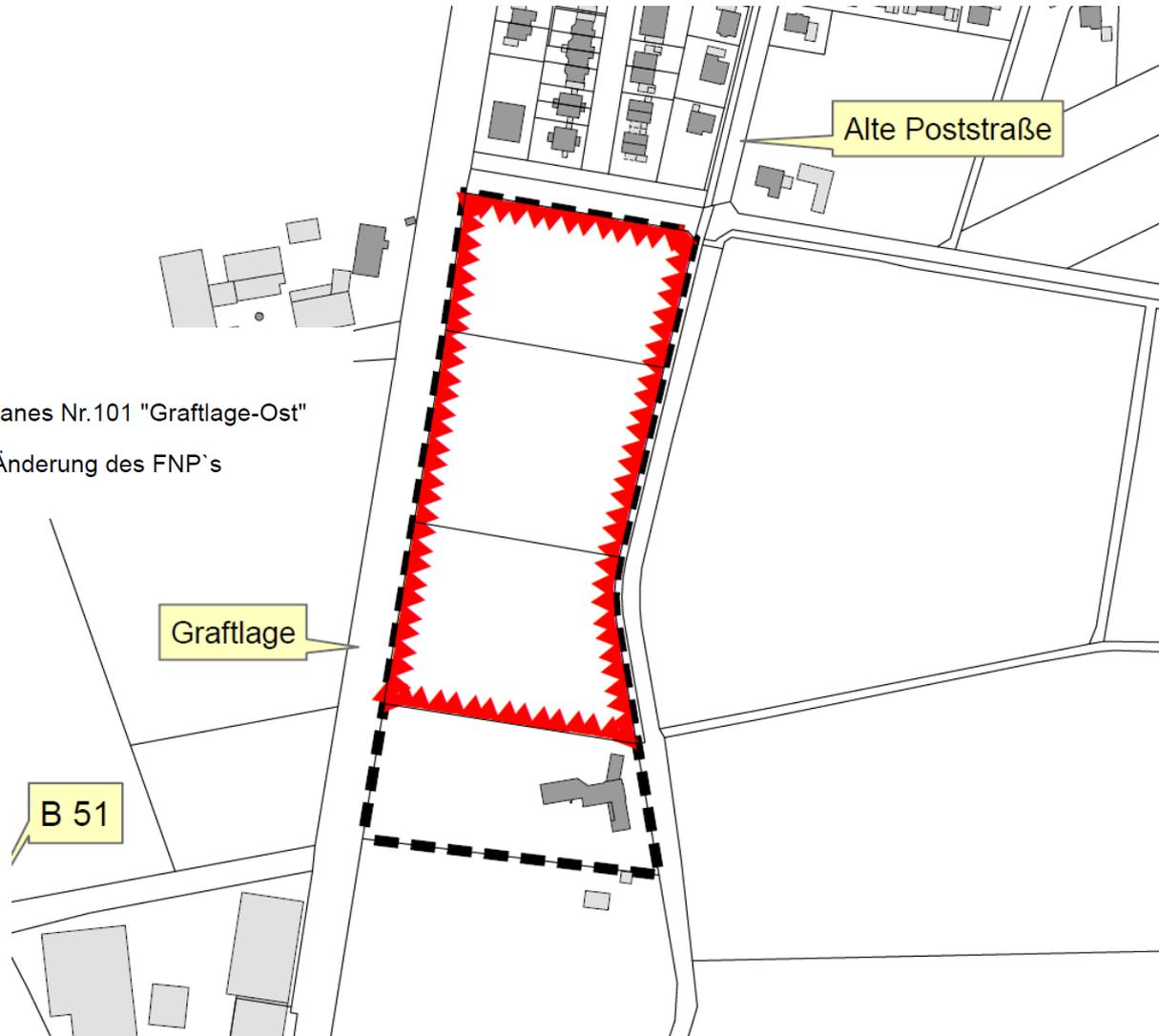
Geltungsbereich der 80.Änderung des FNP's  
der Stadt Diepholz

Verfahren

Baurecht

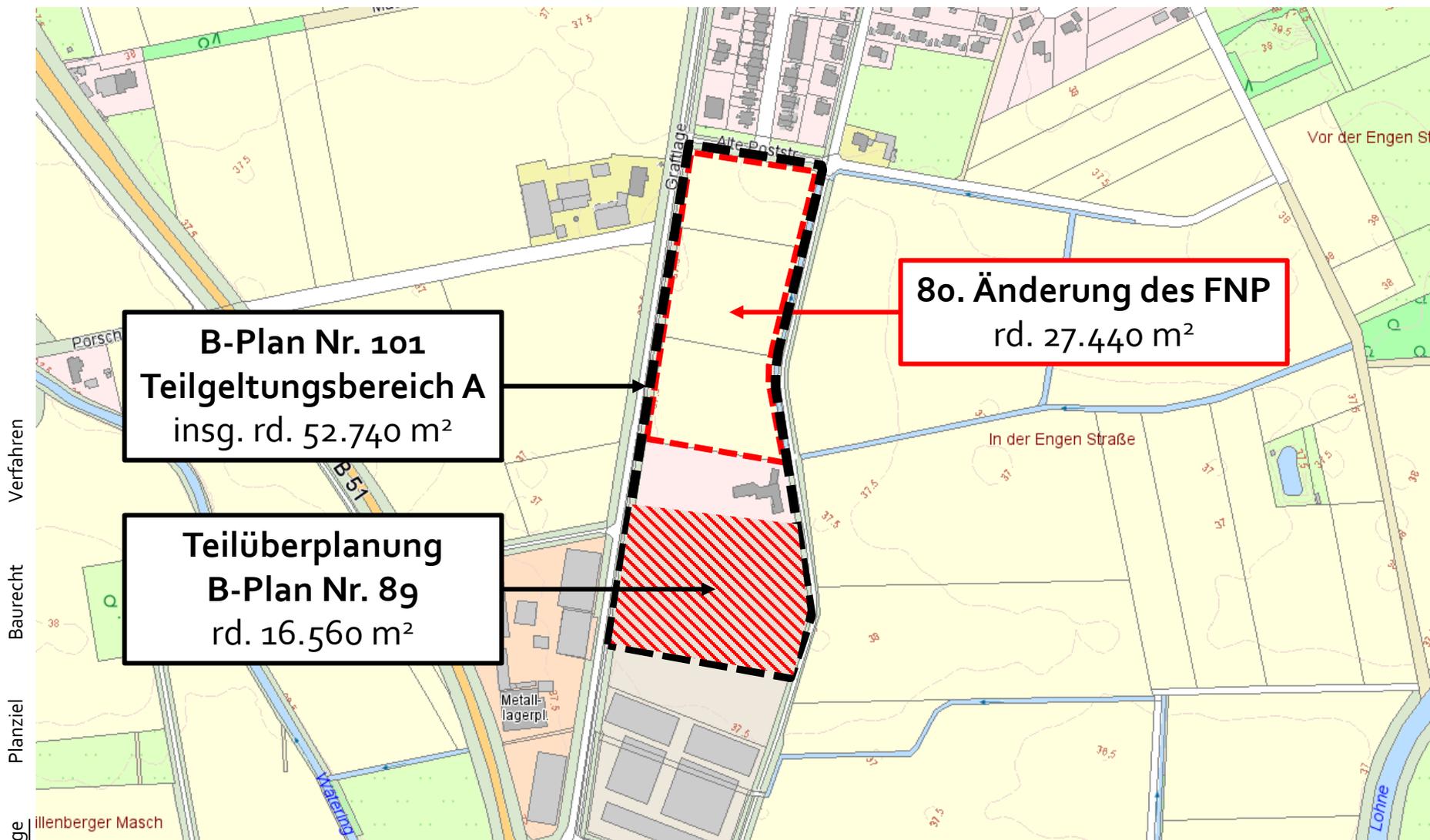
Planziel

Lage



Kartengrundlage: LGLN 2019

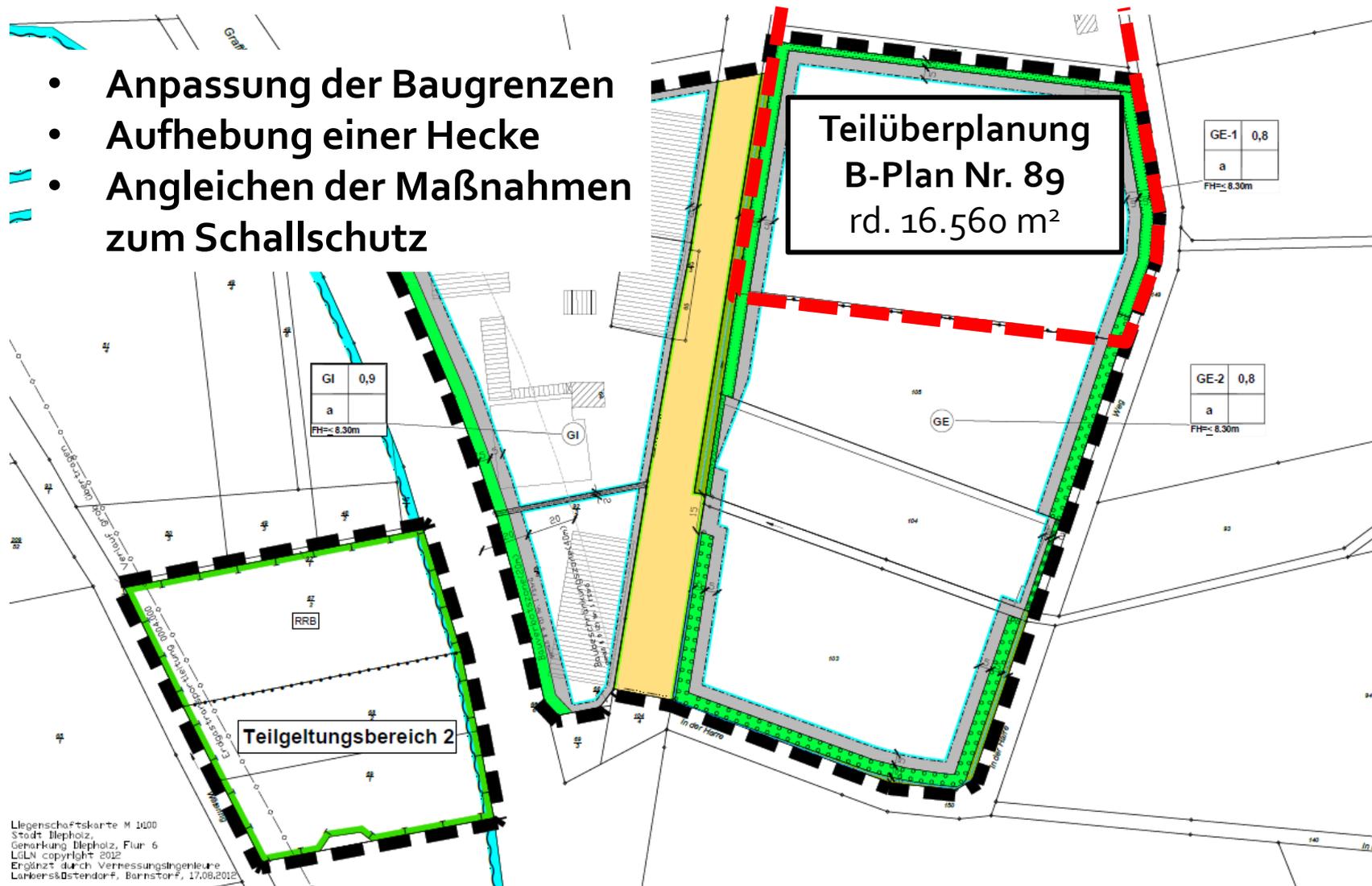
## Erweiterung des Geltungsbereichs (B-Plan)



Kartengrundlage: LGLN 2019

## Bestehender Bebauungsplan Nr. 89 (2013)

- Anpassung der Baugrenzen
- Aufhebung einer Hecke
- Angleichen der Maßnahmen zum Schallschutz



Lage  
Planziel  
Baurecht  
Verfahren

Liegenschaftskarte M 1:1000  
Stadt Diepholz,  
Gemarkung Diepholz, Flur 6  
LGLN copyright 2012  
Ergänzt durch Vermessungsingenieure  
Lahbers&Ostendorf, Barnstorf, 17.08.2012

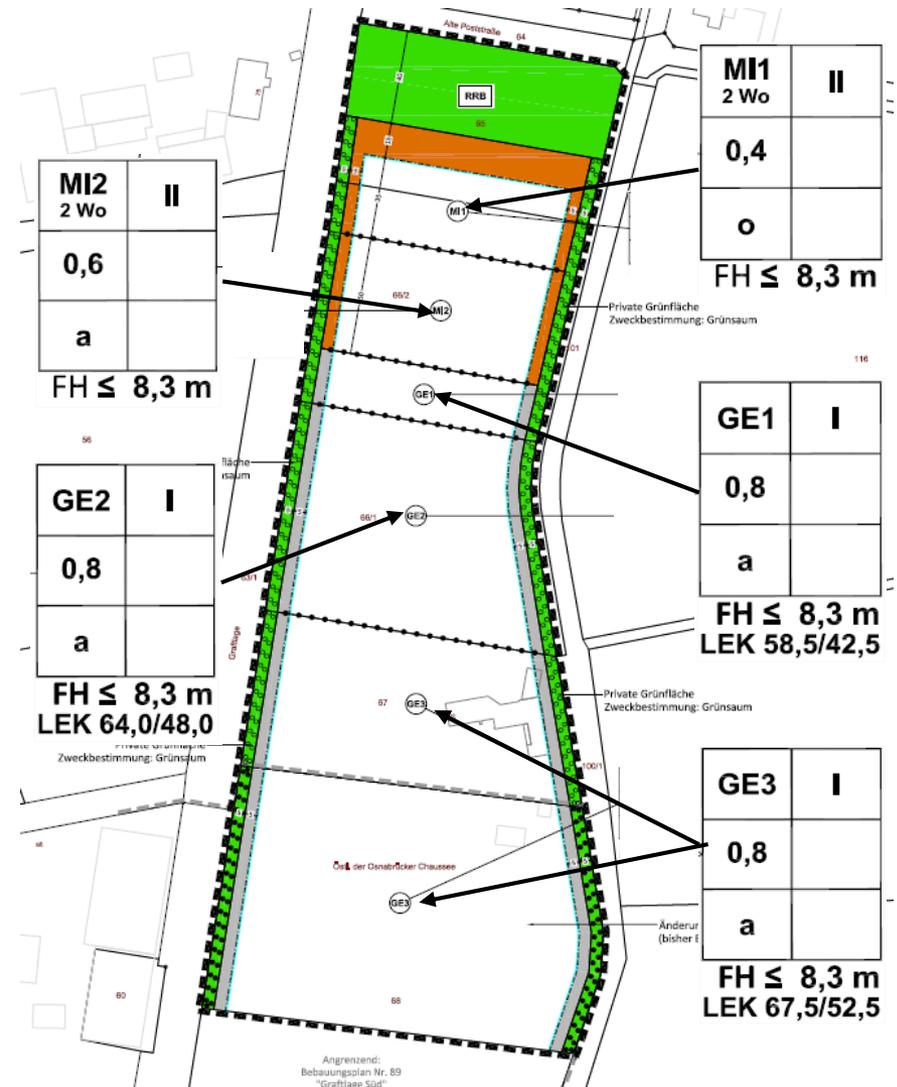
# Derzeitige Nutzung



Luftbild: LGLN 2019

## Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 101 – Art der baulichen Nutzung

- Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) im größten Teil des Plangebiets
- Mischgebiete (MI) im Norden
- MI: Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung, nur anteilige gewerbliche Nutzung möglich
- Wohnbauvorhaben hier (ebenfalls anteilig) zulässig
- Alle Wohnformen in der Gewerbegebieten ausgeschlossen – kein „betriebsbezogenes Wohnen“ in den GE, Wohnnutzungen nur in den MI zulässig



Verfahren

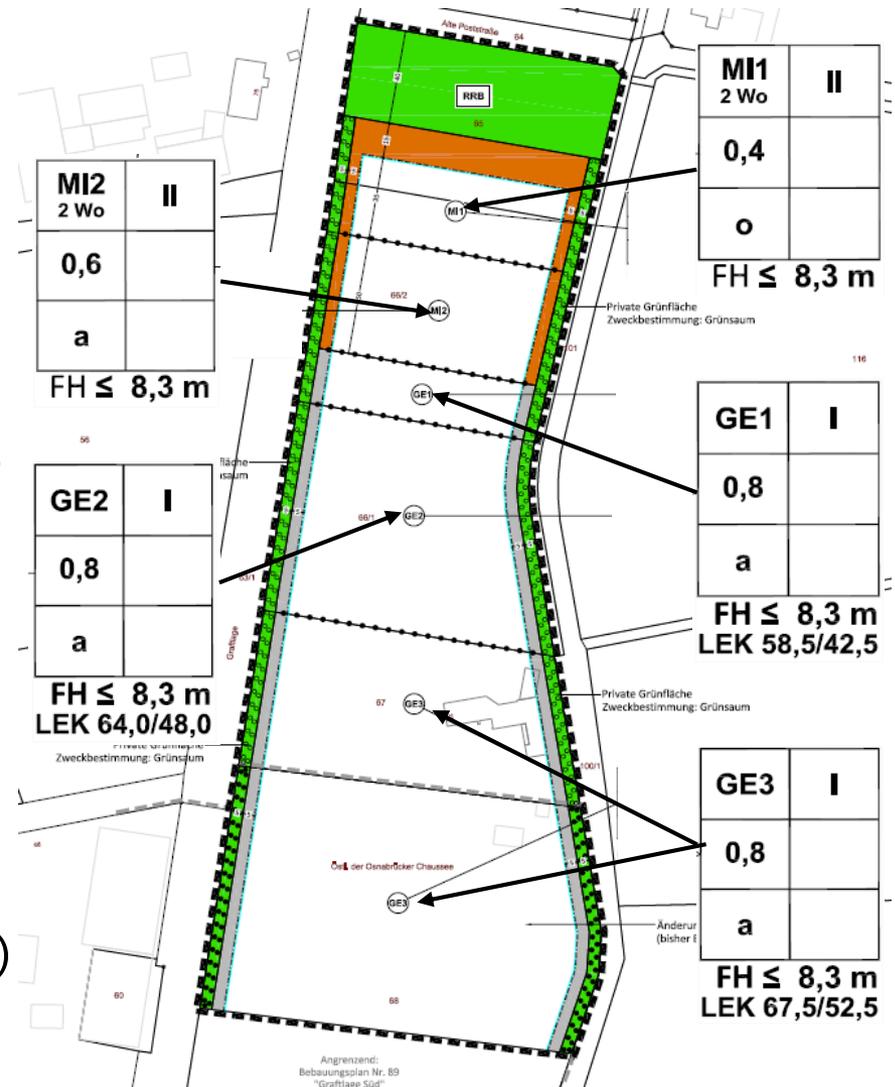
Baurecht

Planziel

Lage

## Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 101 – Maß der baulichen Nutzung

- Aufgelockerte Bebauung in den MI (GRZ 0,4 / 0,6)
- Bestmögliche Ausnutzbarkeit in den GE (GRZ 0,8)
- Höhe in allen Gebieten auf 8,3 m begrenzt – Fliegerhorst
- Bis zu II Vollgeschosse in den MI, nur I Vollgeschoss in den GE
- Abweichende Bauweise (a) – mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig, im nördlichen MI offene Bauweise (o)
- Keine Fremdwerbung / besonders beleuchtete Werbung zulässig (ÖBV)
- Übernahme aus B-Plan Nr. 89



Verfahren

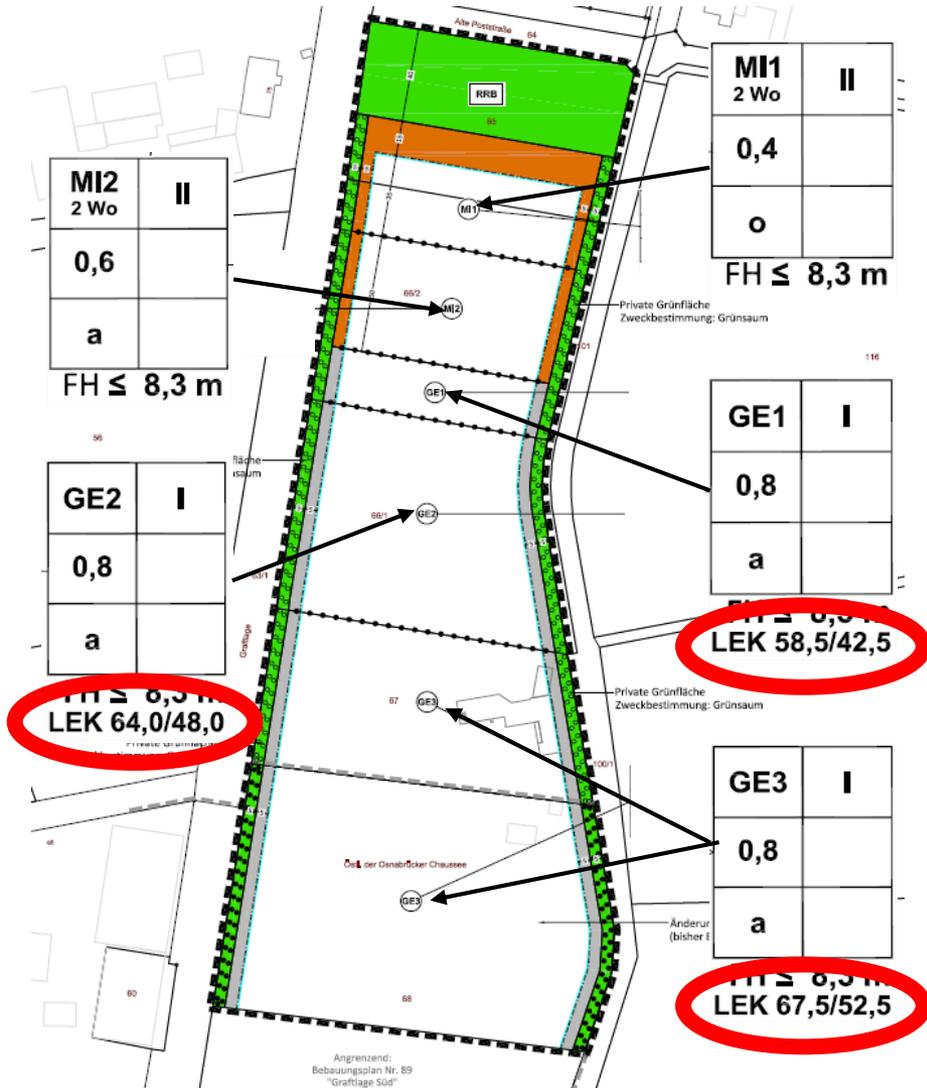
Baurecht

Planziel

Lage

## Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 101 – Lärmschutz

- Schalltechnische Untersuchung wurde erstellt (T&H Ingenieure GmbH)
- Lärmemissionskontingente für die Gewerbegebiete
- Staffelung von Nord nach Süd – im überwiegenden Teil des Gebiets kaum/keine Einschränkungen zu erwarten
- Schutz der nördlichen Anlieger (Wohngebiete) ist sichergestellt
- Verkehrslärm wurde geprüft – keine erheblichen neuen Beeinträchtigungen zu erwarten



Lärmpegelbereiche nach T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Graftlage-Ost“ der Stadt Diepholz

## Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 101 – Grünordnung

- Der östliche und westliche Plangebietsrand sind mit Strauchpflanzungen einzufassen, ergänzende Zaunanlage zulässig
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot
- Fortführung der Praxis des südlich gelegenen Bestandsgebiets
- Die Pflanzstreifen dürfen auf der Ost- und Westseite jeweils zweimal für die Herstellung von Zufahrten unterbrochen werden



Verfahren

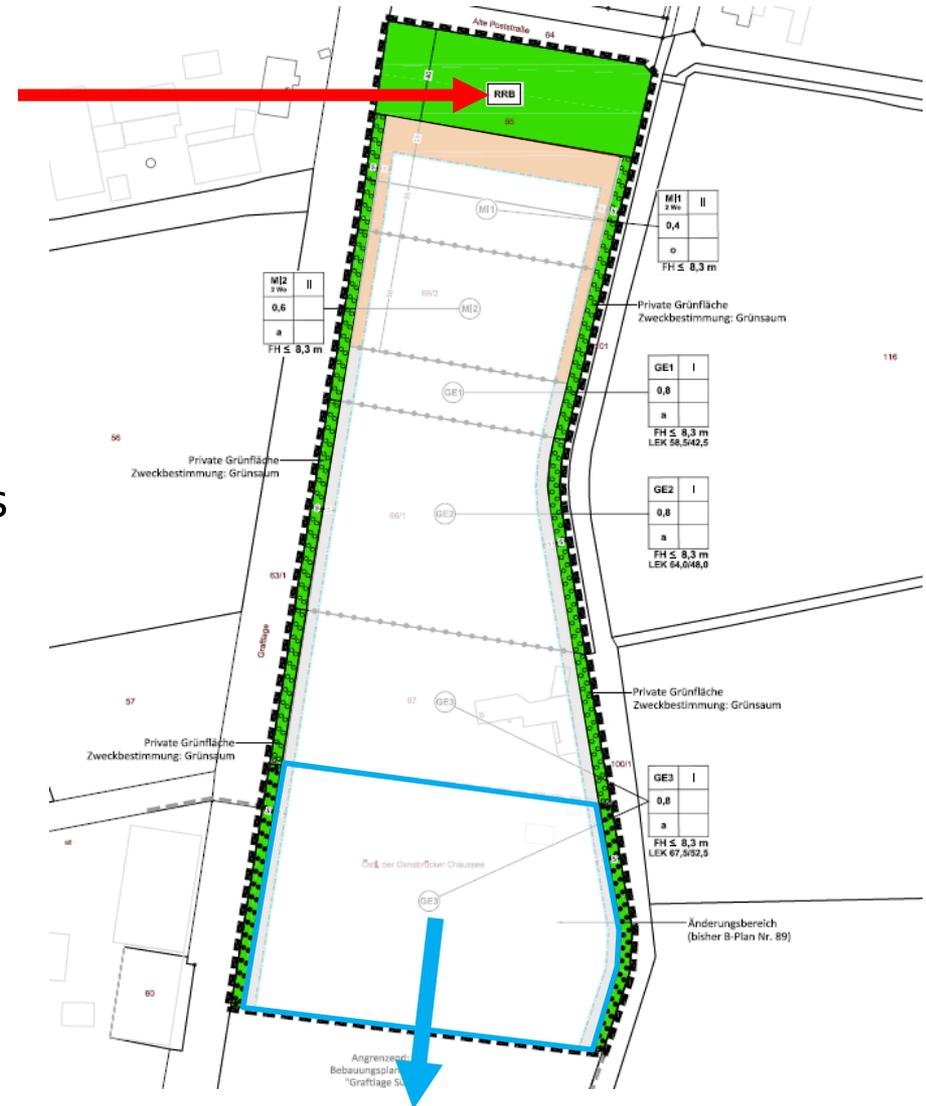
Baurecht

Planziel

Lage

## Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 101 – Oberflächenentwässerung

- Oberflächenentwässerung erfolgt über ein Regenrückhaltebecken im Norden
- Vorkonzept liegt vor, Grundzüge sind mit dem Landkreis (Untere Wasserbehörde) abgestimmt (Addicks Ingenieurbüro und Vermessung)
- Sammlung und ggf. Vorklärung des Wassers, dann gedrosselte Ableitung in Richtung Hunte
- Südl. Fläche (Bereich Überplanung B-Plan Nr. 89) unverändert



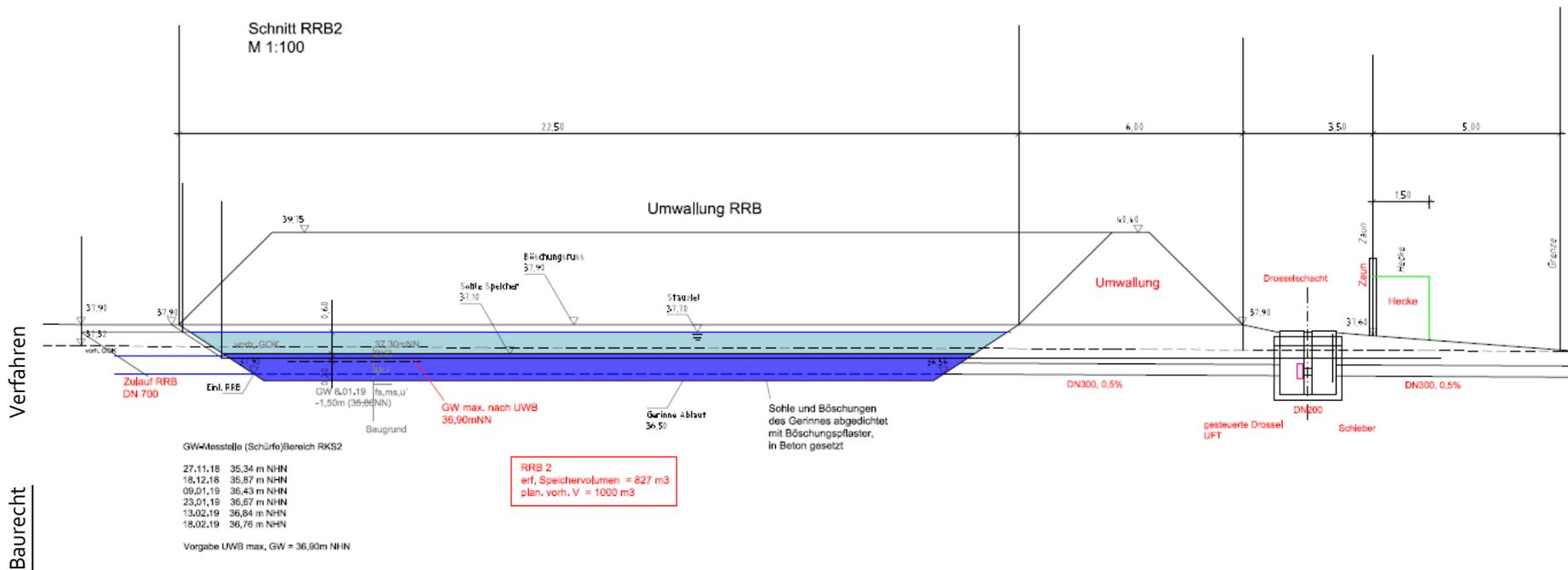
Verfahren

Baurecht

Planziel

Lage

# Oberflächenentwässerung – Schnitt durch das Regenrückhaltebecken



← **Betriebsgelände (Süden)**

**Alte Poststraße /  
Wohnbebauung (Norden)** →

# Oberflächenentwässerung – Lage des RRB



Luftbild: LGLN 2019

## Vorentwurf – Flächenbilanz B-Plan

|           |  |                         |        |
|-----------|--|-------------------------|--------|
|           | <b>Gewerbegebiete (GE)</b>                   | ~ 34.760 m <sup>2</sup> | 65,9 % |
|           | <b>Mischgebiete (MI)</b>                     | ~ 9.620 m <sup>2</sup>  | 18,2 % |
|           | <b>Private Grünfläche – Regenrückhaltung</b> | ~ 4.470 m <sup>2</sup>  | 8,5 %  |
|           | <b>Private Grünfläche – Eingrünung</b>       | ~ 3.890 m <sup>2</sup>  | 7,4 %  |
| Verfahren | <b>Gesamt</b>                                | ~ 52.740 m <sup>2</sup> | 100%   |

*Davon 15.500 m<sup>2</sup> GE und 1.060 m<sup>2</sup> private Grünfläche – Eingrünung aus dem bestehenden B-Plan Nr. 89 (Teilüberplanung) übernommen*

Planziel  
Baurecht  
Lage

**Voraussichtlicher  
Kompensationsbedarf** rd. 10.515 Wertpunkte

## Kompensationsfläche – Teilgeltungsbereich B

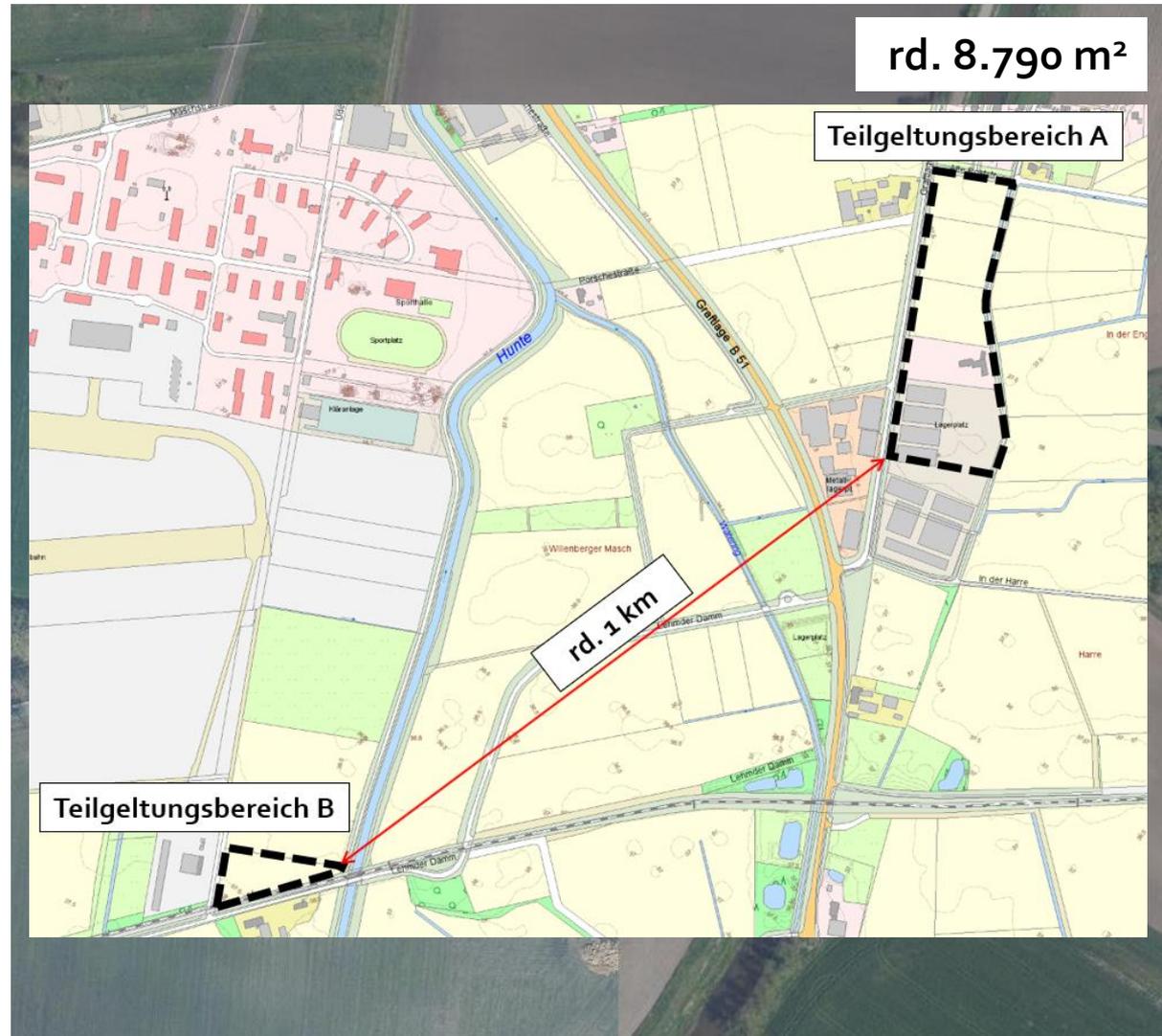
- Ausgleichsfläche wird vom Vorhabenträger bereitgestellt und bewirtschaftet – bleibt in privatem Besitz
- Aktuell Maisacker, zukünftig extensive Grünlandnutzung
- Aufwertung um 2 Wertpunkte pro m<sup>2</sup>

Verfahren

Baurecht

Planziel

Lage

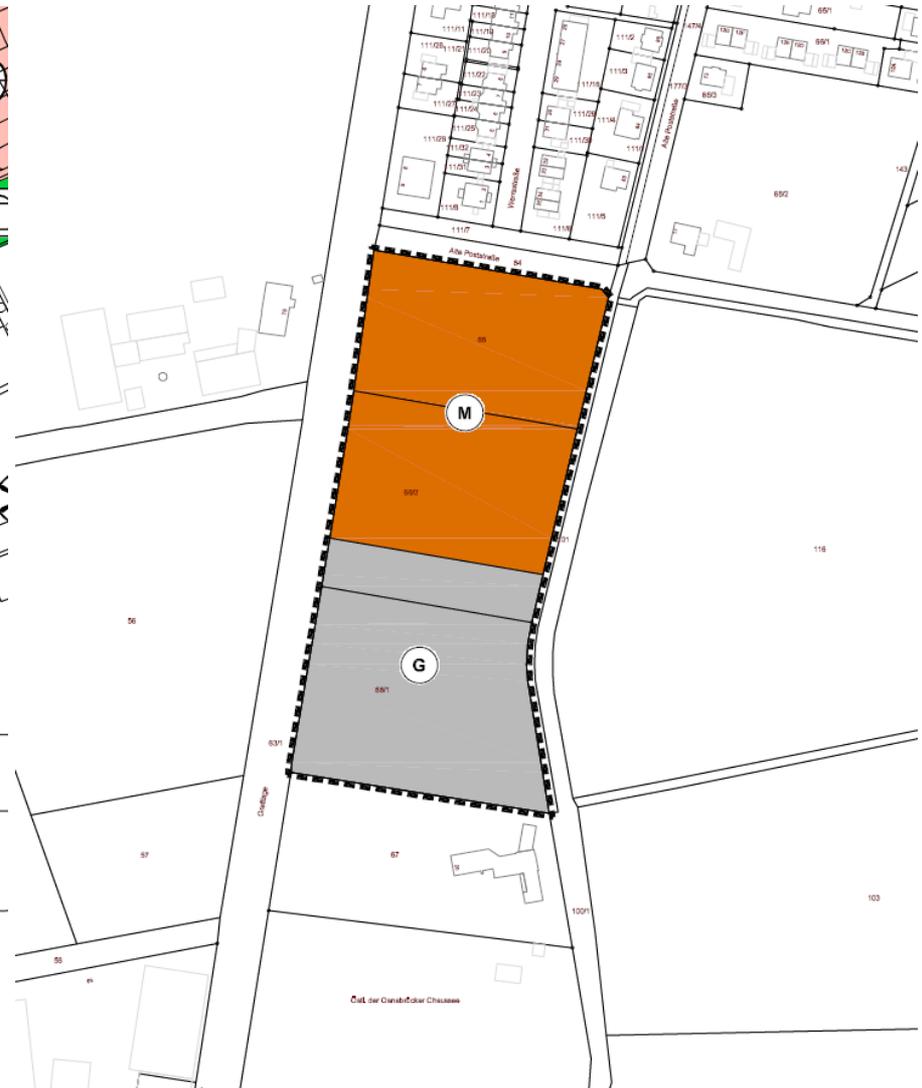
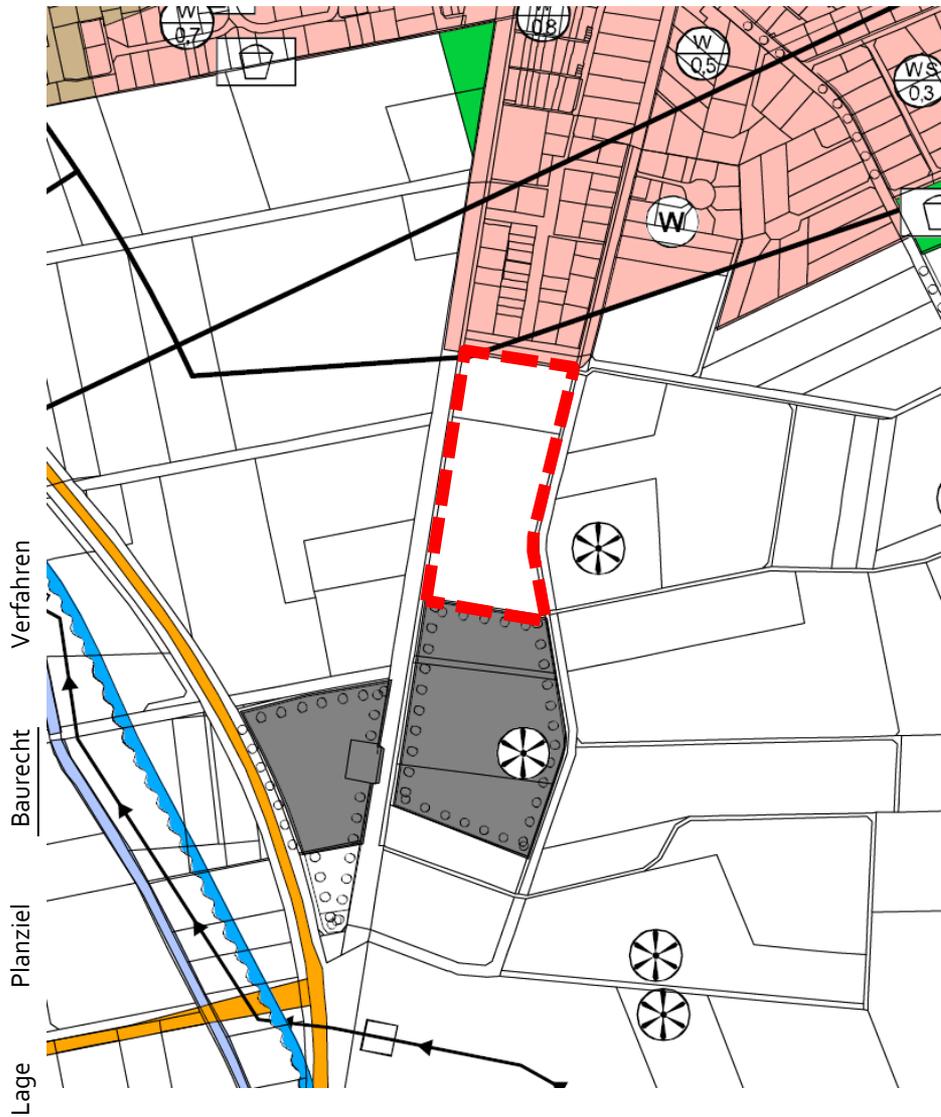


## Kompensationsfläche – Teilgeltungsbereich B

- Maßnahme vergleichbar zu der bereits umgesetzten Kompensation des B-Plans Nr. 89 (südliche Bestands-Gewerbefläche)
- 17.580 Wertpunkte werden auf der Fläche erzielt, 10.515 benötigt – Überschuss für zukünftige Vorhaben

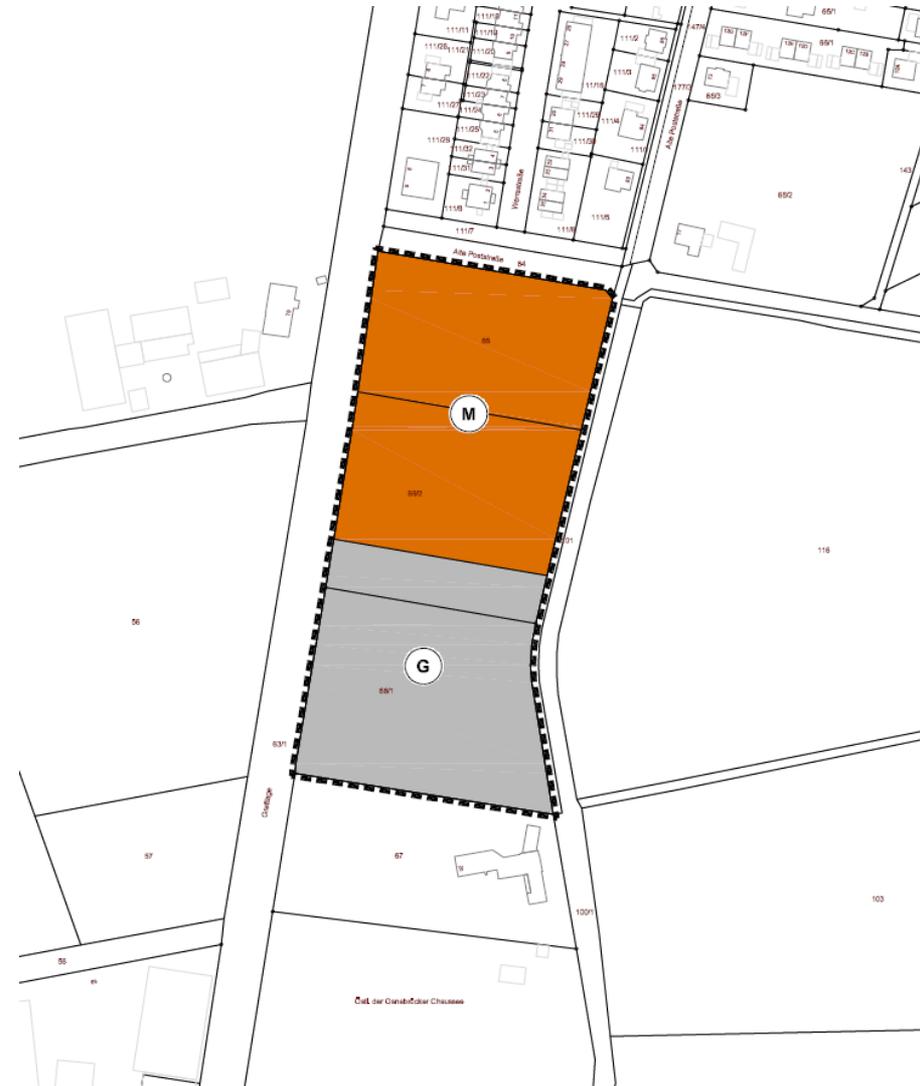


# 80. Änderung des Flächennutzungsplans



## 80. Änderung des Flächennutzungsplans

- Heute Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche
- Zukünftig gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche
- Bereich des Betriebsleiterwohnhauses sowie die südlich angrenzenden Flächen sind bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt – kein Änderungsbedarf



Verfahren

Baurecht

Planziel

Lage

# Empfehlung: Frühzeitige Beteiligung (80. FNP-Änderung + Umweltbericht)

Verfahren  
Baurecht  
Planziel  
Lage

**Stadt Diepholz**  
Landkreis Diepholz

**Begründung**

**80. Änderung des Flächennutzungsplans**  
im Prüfverfahren nach § 9 (3) BauGB zum  
Bebauungsplan Nr. 101 „Graftlage-Ost“

**Stadt Diepholz**  
Landkreis Diepholz

**Umweltbericht**

Nach § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung für

**80. Änderung des Flächennutzungsplans**  
Bebauungsplan Nr. 101 „Graftlage-Ost“

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

in Auftrag: P3...  
Offener Straße 33a 36121 Oldenburg  
Tel. 0443-74213\* Fax 0443-74211

**Verfahrensvermerke**

**Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz – 80. Änderung**

**Präambel**

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in den zuletzt geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Diepholz diese 80. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Diepholz, den \_\_\_\_\_ SIEGEL \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 28.05.2018 die Aufstellung der 80. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich im Diepholzer Kreisblatt bekannt gemacht worden.

Diepholz, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 80. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich im Diepholzer Kreisblatt bekannt gemacht.

Der Entwurf der 80. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

**Verfahrensvermerke**

**Genehmigung**

Die 80. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (AZ \_\_\_\_\_) vom heutigen Tage unter Aufhebung/ mit Maßgaben/ mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Diepholz, den \_\_\_\_\_ Landkreis Diepholz, Der Landrat

**Rechtswirksamkeit**

Die Genehmigung der 80. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 (5) BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden. Die 80. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am \_\_\_\_\_ rechtswirksam geworden.

Diepholz, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerthalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 80. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Diepholz, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Plangrundlage**

Karte: A616, Maßstab 1:1000;  
Stadt Diepholz, Gemeinde Diepholz, Flur 117



**Planzeichenerklärung** gemäß PlanVz'90

**M** Gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauVO

**G** Gewerbliche Baufläche gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauVO

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Nachrichtliche Übernahme**

**Bodenschätze** – Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Erlaubnisfelds „Dimmerse-Lichte“ (Flächennummer 3504) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG (aufbau bis zum 31.12.2021).

**Flugsicherheit** – Der Änderungsbereich erfasst den Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, ist der Kraneinsatz zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtsamt der Bundeswehr, Referat 16, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: Luftfahrt@bundeswehr.org) einzureichen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.

**Hinweise**

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

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

**Rüstungsaltlasten** – Im Änderungsbereich ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenabfalllager 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.

**Übersichtsplan**

**80. Änderung des Flächennutzungsplans**

Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zum B-Plan Nr. 101 "Graftlage-Ost"

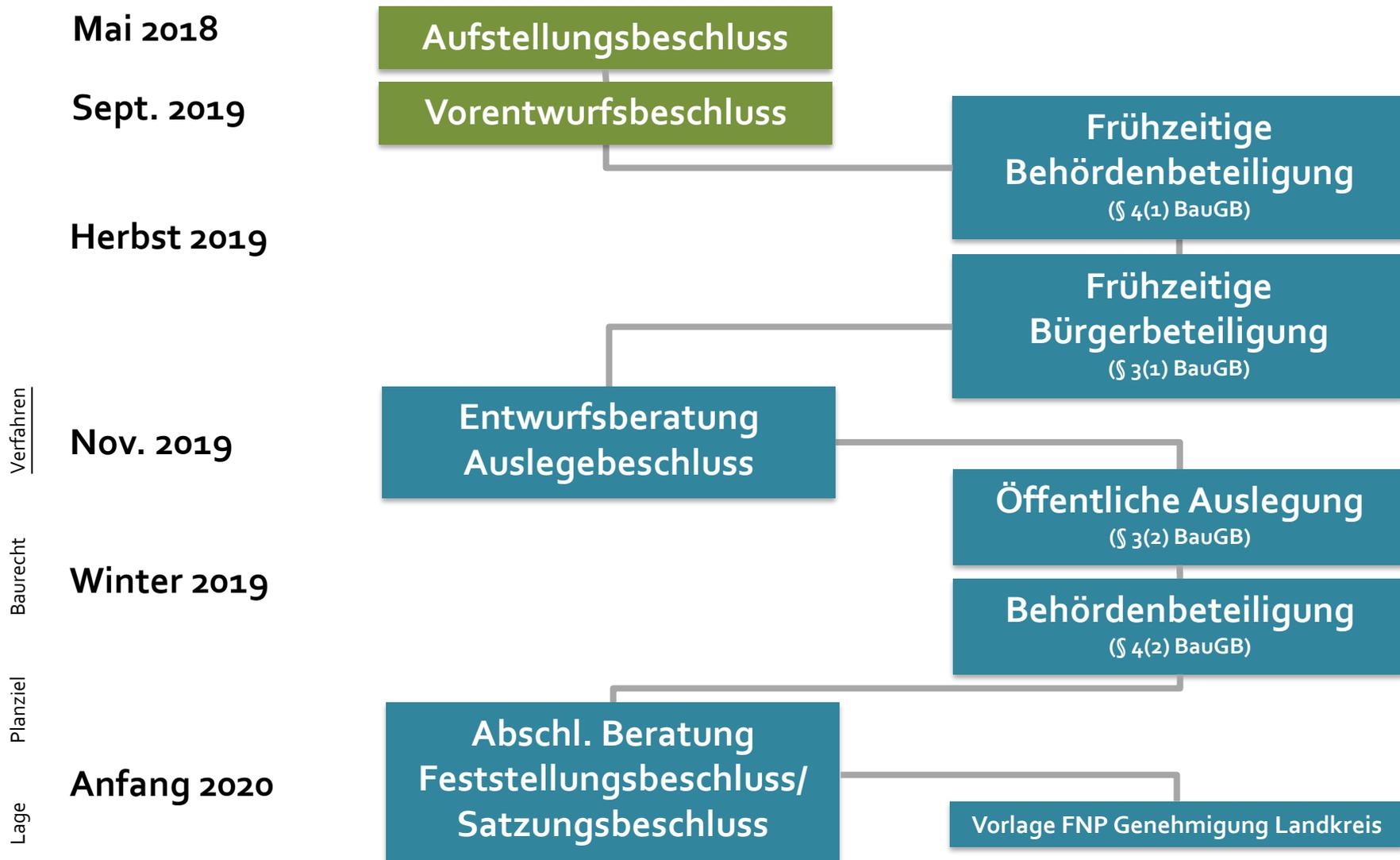
**Stadt Diepholz**  
Landkreis Diepholz

in Auftrag: P3...  
Offener Straße 33a 36121 Oldenburg  
Tel. 0443-74213\* Fax 0443-74211

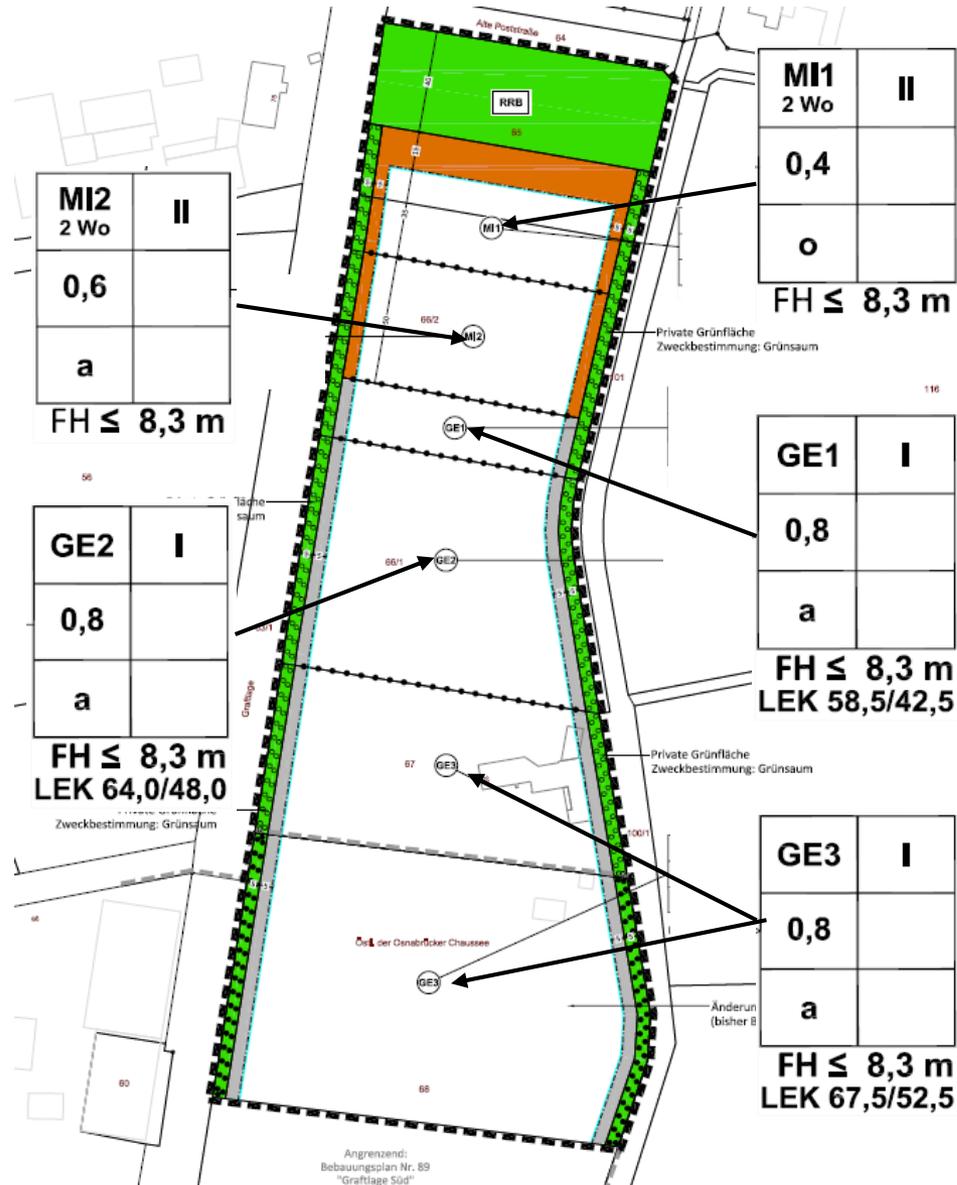
Stand: 08/2019  
**Vorentwurf**  
für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB



# Zeitplan



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2018)  
 Stadt Diepholz, Gemarkung Diepholz, Flur 117  
 Stand: 02.01.2018

