



SV/FD3/046/2025

Sitzungsvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 112 "Graftlage" und 94. Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren)

a) Änderung der Aufstellungsbeschlüsse

b) Beschluss über die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung

hierzu ist das Planungsbüro Hahm geladen

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: 07.11.2025	Verfasser: Dornieden, Sebastian
Produkt: 51100 Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen		
Datum	Gremium	
20.11.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität	
01.12.2025	Verwaltungsausschuss	

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss beschließt in Änderung der Aufstellungsbeschlüsse vom 02.09.2024 die Anpassung der räumlichen Geltungsbereiche mit den in Anlage 1 und Anlage 2 gekennzeichneten Geltungsbereichen.
- b) Auf Grundlage der erarbeiteten Vorentwürfe zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Graftlage“ werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Sachverhalt:

Im Süden des Diepholzer Stadtgebietes befindet sich der langjährige Standort eines Gewerbebetriebes. Im Jahr 2014 wurde der bestehende Gewerbebetrieb mit Hallen und Verwaltungsgebäuden planungsrechtlich gesichert sowie weitere bauliche Erweiterungsmaßnahmen ermöglicht. Eine zusätzliche Erweiterung des Betriebsgeländes wurde planungsrechtlich im Jahr 2020 ermöglicht. Das Betriebsgelände liegt direkt an der B 51. Durch den Betriebsstandort verläuft die Gemeindestraße „Graftlage“. Das planungsrechtlich gesicherte Flächenpotenzial ist bereits vollständig ausgeschöpft.

Die Stadt Diepholz möchte dem etablierten und wachsenden Gewerbebetrieb die Weiterentwicklung am Standort ermöglichen. Der Verwaltungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 02.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Graftlage“ sowie die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen (SV/FD3/138/2024). Die Bauleitplanverfahren erfolgen im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

Aufgrund von Überlegungen zum Umgang mit dem im Geltungsbereich liegenden Überschwemmungsgebiet wird die räumliche Anpassung der Geltungsbereiche empfohlen. Da auf den ursprünglich im östlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen eine Verlagerung des Überschwemmungsgebietes angestrebt wird, wurden die betreffenden Flächen aus dem

Geltungsbereich herausgenommen. Im Nordwesten sind dafür weitere Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen worden, so dass das Plangebiet nun eine Größe von etwa 39,4 ha hat.

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und befindet sich gemäß § 35 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll der überwiegende Teil des Plangebietes als „Gewerbegebiet“ festgesetzt werden. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes soll hingegen unter Berücksichtigung der nördlichen gelegenen Wohnbebauung ein „Mischgebiet“ festgesetzt werden. Die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Die Änderung ist erforderlich, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

Das Gewerbegebiet wird im Westen über die Straße „Graftlage“ (B 51) erschlossen. Die innerhalb des Gebietes gelegene Gemeindestraße „Graftlage“, die die vorhandenen Betriebsteile voneinander trennt, soll zugunsten der gewerblichen Entwicklung teilweise aufgehoben werden. Die Gemeindestraße „Graftlage“ soll künftig nicht mehr für den Durchgangsverkehr vorgesehen sein. Die sich in circa 1 km befindliche Abfahrt „Maschstraße“ wurde im Rahmen des Baus der Umgehungsstraße so dimensioniert, dass diese den hinzukommenden Durchgangsverkehr aufnehmen kann. Mit der Aufhebung der Gemeindestraße „Graftlage“ im Bereich des Betriebsgeländes entfällt künftig auch die bestehende Zufahrtsmöglichkeit zur B 51 über die „Graftlage“. Zur Sicherstellung und Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit des Betriebsgeländes ist daher die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der B 51 vorgesehen.

Die landwirtschaftlichen Wege, die das Plangebiet im Osten und Südosten begrenzen, bleiben erhalten – und stehen weiterhin für Spaziergänge, Radtouren und andere Formen der aktiven Erholung zur Verfügung. Entlang der Bundesstraße B 51 ist ein neuer Fuß- und Radweg geplant. Dieser verschwenkt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, um eine direkte Anbindung an die Gemeindestraße „Graftlage“ herzustellen. Dadurch entsteht eine durchgängige, Umweg freie Verbindung in Richtung Dümmer See, die sowohl für den Alltagsverkehr als auch für Freizeitaktivitäten attraktiv ist. Über die B 51 soll eine Querungsstelle für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden. Im Rahmen des Planverfahrens ist unter anderem zur Beurteilung der teilweisen Aufhebung der Gemeindestraße „Graftlage“ eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden (Anlage 7).

Der Plangeltungsbereich überlagert in seinem südöstlichen Teil das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lohne. In einem Überschwemmungsgebiet ist eine Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen. Der überlagerte Teil soll perspektivisch verlagert werden. Hierfür wird im weiteren Verfahren ein entsprechender Antrag gestellt. Das erforderliche Retentionsvolumen und ein zusätzliches Rückhaltevolumen soll östlich des Plangeltungsbereiches geschaffen werden.

Für den Umgang mit den anfallenden Niederschlagswasser wurde unter Berücksichtigung einer durchgeführten Allgemeinen Baugrunderkundung (Anlage 8) eine wasserwirtschaftliche Planung (Anlage 9) erstellt. Das Plangebiet soll vollständig von einem Regenrückhaltegraben umschlossen werden, der der Sicherstellung der Entwässerung dient. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt.

Parallel zu diesem Graben soll eine private Grünfläche zur Unterhaltung der Rückhaltegräben sowie der angrenzenden Heckenstruktur festgesetzt werden. Diese ist im Rahmen eines Pflanzgebotes herzustellen. Die Heckenstruktur dient der landwirtschaftlichen Einbindung des Betriebsgeländes in die umgebende freie Landschaft. Dadurch wird ein harmonischer Übergang zum benachbarten Freiraum gewährleistet.

Aus Gründen der Lärmvorsorge insbesondere zum Schutz der im Umfeld bestehenden Wohngebiete sollen die Gewerbeflächen durch Lärmkontingente gegliedert werden, um eine geordnete und verträgliche Nutzung sicherzustellen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Für die Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Vorkommen von Brutvögeln erfasst und das Lebensraumpotenzial für andere Tiergruppen (v. a. Fledermäuse und Amphibien) sowie das Umfeld bewertet. Die Ergebnisse der Erfassungen und die artenschutzrechtliche Prüfung sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen (Anlage 10).

Mit der Ausarbeitung der Vorentwurfsunterlagen wurde das Planungsbüro Hahm (PBH) aus Osnabrück beauftragt. Auf Grundlage der erarbeiteten Vorentwurfsunterlagen wird empfohlen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Finanzierung:

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten geschlossen. Gleichzeitig wurde sich darin grundsätzlich zum Abschluss von Erschließungs- und Folgekostenverträgen bereit erklärt. Auf die Stadt Diepholz entfallen damit keine Kosten.

Anlagen:

- Anlage 1 Geltungsbereich 94. Änderung FNP
- Anlage 2 Geltungsbereich BPlan Nr. 112
- Anlage 3 Vorentwurf Planzeichnung 94. Änderung FNP
- Anlage 4 Vorentwurf Planzeichnung BPlan Nr. 112
- Anlage 5 Vorentwurf Begründung / Umweltbericht 94. Änderung FNP
- Anlage 6 Vorentwurf Begründung / Umweltbericht BPlan Nr. 112
- Anlage 7 Verkehrsuntersuchung Oktober 2025
- Anlage 8 Allgemeine Baugrunderkundung 08.04.2025
- Anlage 9 Entwässerungskonzept Übersichtslageplan 25.09.2025
- Anlage 10 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 05.11.2025

gez. Marré
Bürgermeister