



SV/FD3/011/2026 Sitzungsvorlage

öffentlich

94. Änderung des Flächennutzungsplans „Graflage“
a) Beratung und Beschluss über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
b) Zustimmung zum Planentwurf und Veröffentlichungsbeschluss

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: 12.05.2026
	Verfasser: Dornieden, Sebastian
Produkt: 51100	Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen
Datum	Gremium
28.05.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität
08.06.2026	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss beschließt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen entsprechend der Abwägungsvorschläge (Anlage 1 und 2).
- b) Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Entwurf zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 3) und der Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 4) zu und beschließt seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sachverhalt:

Im Süden des Diepholzer Stadtgebiets befindet sich ein langjährig genutzter Gewerbestandort, der bereits planungsrechtlich gesichert und erweitert wurde. Das Betriebsgelände liegt verkehrsgünstig mit direkter Anbindung an die B 51 und wird über die Gemeindestraße „Graflage“ erschlossen.

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 „Graflage“ sowie die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen (SV/FD3/138/2024). Die Bauleitplanverfahren erfolgen im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

Am 01.12.2025 hat der Verwaltungsausschuss auf Grundlage des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung die Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung beschlossen (SV/FD3/046/2025). Vom 04.12.2025 bis einschließlich 16.01.2026 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 03.12.2025 um Stellungnahme bis zum

16.01.2026 gebeten. Es wurden insgesamt 73 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt.

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweisen sind Vorschläge zur Abwägung (Anlage 1 und 2) erarbeitet worden.

Mit der 94. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes ermöglicht werden. Ziel ist es, ein angemessenes Angebot an Gewerbegrundstücken für den kurz- und mittelfristigen Bedarf zu sichern und gleichzeitig einer Zersiedlung der Landschaft vorzubeugen. Die Ausweisung als „Gewerbliche Bauflächen“ bietet insbesondere dem ansässigen Unternehmen langfristige Planungssicherheit. Zur Vermeidung negativer Einwirkungen auf die nördlich des Plangebietes gelegenen „Wohnbauflächen“ werden im Nordosten des Plangebietes „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Graflage“. Der Plangeltungsbereich ist aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Abstimmungen für die Veröffentlichung angepasst worden, sodass keine Überlagerung des Überschwemmungsgebietes mehr erfolgt. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von etwa 34,8 ha.

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird derzeit als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt und entspricht somit nicht den angestrebten Nutzungszielen. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die dargestellten „Gewerblichen Bauflächen“ erweitert werden. Unter Berücksichtigung der nördlich gelegenen Wohnbebauung sowie benachbarten „gemischten Bauflächen“ wird die Entwicklung eines gegliederten Gewerbegebietes angestrebt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Sachverhalt in Form einer Lärmkontingentierung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Planänderungsbereich überwiegend als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Im nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches werden hingegen „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Die Darstellung „Gemischter Bauflächen“ dient dazu, eine städtebaulich sinnvolle Verbindung zu den bereits dargestellten „Gemischten Bauflächen“ im Westen herzustellen. Gleichzeitig können die „Gemischten Bauflächen“ bei einer baulichen Inanspruchnahme als Pufferzone fungieren, die die Wohnnutzung im Norden wirksam vom südlich gelegenen Gewerbegebiet abschirmt und so potenzielle Nutzungskonflikte reduziert.

Die innerhalb des Gebietes gelegene Gemeindestraße „Graflage“ ist künftig nicht mehr für den Durchgangsverkehr vorgesehen. Sie soll zugunsten eines zusammenhängenden und intern erschlossenen Betriebsgeländes ohne öffentliche Durchfahrtsmöglichkeit aufgehoben werden. Im Vorgriff auf diese Maßnahme wurde bereits die Abfahrt „Maschstraße“ ausgebaut und so dimensioniert, dass sie den hinzukommenden Durchgangsverkehr aufnehmen kann. Mit der Aufhebung der Gemeindestraße „Graflage“ im Bereich des Betriebsgeländes entfällt künftig auch die bestehende Zufahrtsmöglichkeit zur B 51 über die „Graflage“. Zur Sicherstellung und Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit des Betriebsgeländes ist daher die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der B 51 vorgesehen. Im Rahmen des Planverfahrens ist unter anderem zur Beurteilung der teilweisen Aufhebung der Gemeindestraße „Graflage“ eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden (Anlage 5). Die Lage der geplanten und zu erhaltenden Verkehrsflächen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde unter Berücksichtigung einer durchgeführten Allgemeinen Baugrunderkundung (Anlage 6) ein Entwässerungskonzept erstellt (Anlagen 7 bis 11). Diese sieht entlang der Grenzen des Plangebiets Anlagen zur Regenrückhaltung vor, die sowohl der Ableitung als auch der Rückhaltung von Regenwasser dienen. Zur Bemessung der erforderlichen Rückhaltevolumina wurde das Plangebiet in mehrere Einzugsgebiete unterteilt. Der östliche Teil des Plangebiets entwässert in Richtung der Lohne, während der westliche Teil in die Wätering abfließt, die im weiteren Verlauf in die Hunte mündet. Die Lage der erforderlichen

Rückhalte- und Versickerungsanlagen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Im Rahmen des Planverfahrens ist ein Fachbeitrag Schallschutz zum Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt worden (Anlage 12). Aus Gründen der Lärmvorsorge insbesondere zum Schutz der im Umfeld bestehenden Wohngebiete werden die dargestellten „Gewerblichen Bauflächen“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Lärmkontingente gegliedert.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine randliche Eingrünung des Plangebietes vorgesehen. Auf die Darstellung randlicher Eingrünungsmaßnahmen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird bewusst verzichtet. Dieses Vorgehen entspricht § 5 Abs. 1 BauGB, wonach die Bodennutzung lediglich in ihren Grundzügen darzustellen ist. Im Nordosten des Plangebietes wird eine Grünfläche dargestellt. Diese wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitergehend konkretisiert und soll als Erholungsfläche für die Mitarbeiter der anzusiedelnden Unternehmen dienen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung 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 13). Die vorgesehenen CEF-Maßnahmen (dauerhafte Ersatzlebensräume) sind der Kompensationsplanung und Eingriffsbilanzierung zu entnehmen (Anlage 14).

Die vorbereitete Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes erfolgt am Ortseingang und nimmt bislang landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in Anspruch. Um die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild möglichst verträglich zu gestalten, wird empfohlen die Gebäudehöhe in südlicher Richtung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu staffeln und so ein harmonischer Übergang zu der umliegenden Bebauung zu schaffen. Zusätzlich wird empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein allseitiges Pflanzgebot festzusetzen, das eine landschaftsverträgliche Einbindung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig deren Sichtbarkeit aus dem öffentlichen Raum reduziert. Die baulichen Anlagen werden durch die geplante Lage des umlaufenden Regenrückhaltegrabens sowie die begleitende Bepflanzung deutlich vom Rand des Geltungsbereichs und damit von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zurücktreten. Dadurch entsteht ein gestalterischer Puffer, der die Wirkung der Bebauung im Landschaftsbild abmildert und zur Gliederung des Übergangs zwischen Siedlungs- und Freifläche beiträgt.

Im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Dies ermöglicht eine abgestufte bauliche Entwicklung, sowohl hinsichtlich der Nutzungsintensität als auch der Gebäudehöhe, und schafft einen harmonischen Übergang zu dem sich südlich anschließenden Gewerbegebiet.

Die landwirtschaftlichen Wege, die das Plangebiet im Osten und Südosten begrenzen, bleiben erhalten. Dadurch stehen sie den Anwohnerinnen und Anwohnern weiterhin für Spaziergänge, Radtouren und andere Formen der aktiven Erholung zur Verfügung. Entlang der Bundesstraße B 51 ist die Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radwegs vorgesehen. Dieser verschwenkt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, um eine direkte Anbindung an die Gemeindestraße „Graflage“ herzustellen. Dadurch entsteht eine durchgängige, Umweg freie Verbindung in Richtung Dümmer See, die sowohl für den Alltagsverkehr als auch für Freizeitaktivitäten attraktiv ist.

Da zur Deckung des bestehenden Gewerbeflächenbedarfs eine zusätzliche Ausweisung erforderlich ist, stellt die Maßnahme eine notwendige städtebauliche Entwicklung dar. Mit der vorliegenden Änderung wird im Sinne der kommunalen Zielsetzung eine maßvolle und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbebestands ermöglicht. Zur Vermeidung negativer Einwirkungen auf die benachbarte

Wohnbebauung werden im Nordosten des Plangebietes „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Durch die für die Maßnahme erforderliche Bodeninanspruchnahme wird ein Eingriff bewirkt, der allenfalls in kleinen Teilen im Gebiet selbst ausgeglichen werden kann. Für die vollständige Kompensation müssen somit externe Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Der von der Art der Maßnahme abhängige Umfang wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Die Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung sowie die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind der Eingriffsbilanzierung und Kompensationsplanung zu entnehmen (Anlage 14).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz stellt an anderer Stelle gewerbliche Bauflächen dar, die grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung in Betracht kommen. Die städtebauliche Entwicklungsstrategie der Stadt sieht jedoch vor, diese Flächen vorrangig für die Ansiedlung und Entwicklung kleiner und mittelständischer Unternehmen vorzuhalten, um eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur zu sichern und Neuinvestitionen zu ermöglichen. Die Flächeninanspruchnahme durch den zur Erweiterung anstehenden Gewerbebetrieb würde aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs dazu führen, dass für diese Zielgruppe künftig nur noch eingeschränkt geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund wird der vorliegenden Planung der Vorzug gegeben, da sie eine bedarfsgerechte Entwicklung des bestehenden Betriebs ermöglicht, ohne die strategisch wichtigen Flächenreserven für kleine und mittelständische Unternehmen zu beeinträchtigen. Mit der zunächst geplanten Aufgabe des Bundeswehrstandortes ist die Stadt Diepholz in die Konversionsplanung eingestiegen. Diese wird jedoch inzwischen nicht weiterverfolgt, da die Bundeswehr den Standort weiterhin nutzt. Konversionsflächen in der erforderlichen Größenordnung stehen der Stadt Diepholz aktuell nicht zur Verfügung.

Es wird empfohlen, den Abwägungsvorschlägen zu folgen und den Entwurfsunterlagen zuzustimmen. Auf Grundlage der erarbeiteten Entwurfsunterlagen wird empfohlen die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 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 Abwägungsvorschläge frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 2 Abwägungsvorschläge frühzeitige Behördenbeteiligung
- Anlage 3 Entwurf Planzeichnung 94. FNP-Änderung
- Anlage 4 Entwurf Begründung Umweltbericht 94. FNP-Änderung
- Anlage 5 Verkehrsuntersuchung Mai 2026
- Anlage 6 Allgemein Baugrunderkundung 08.04.2025
- Anlage 7 Entwässerungskonzept 12.05.2026
- Anlage 8 Übersichtslageplan Entwässerungskonzept 04.05.2026
- Anlage 9 Übersichtslageplan Gewässer – Bestand 04.05.2026
- Anlage 10 Übersichtslageplan Gewässer – Planung 04.05.2026
- Anlage 11 Volumenermittlung Regenrückhalteraum 27.04.2026
- Anlage 12 Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm) 11.05.2026
- Anlage 13 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 13.05.2026
- Anlage 14 Eingriffsbilanzierung und Kompensationsplanung 13.05.2026
- Anlage 15 Kampfmittel vorläufige Freigabekarte

gez. Marré
Bürgermeister

