



SV/FD3/021/2026

Sitzungsvorlage

öffentlich

94. Änderung des Flächennutzungsplans „Graftlage“

a) Beratung und Beschluss über die während der Veröffentlichung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

b) Feststellungsbeschluss

hierzu ist das Planungsbüro Hahm geladen

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: 25.08.2026	Verfasser: Dornieden, Sebastian
Produkt: 51100	Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen	
Datum	Gremium	
16.09.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität	
28.09.2026	Verwaltungsausschuss	
30.09.2026	Rat	

Beschlussvorschlag:

- a) Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den Beschlussvorschlägen der im Anhang beigefügten Abwägung berücksichtigt bzw. zurückgewiesen (Anlagen 1 und 2).
- b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 des BauGB und des § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) wird unter Berücksichtigung der getroffenen Entscheidungen zu a) die 94. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 3) nebst dazugehöriger Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 4), beschlossen.

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

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. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von etwa 32,3 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 wird dieser Sachverhalt in Form einer Lärmkontingentierung berücksichtigt.

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 „Graftlage“ 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 „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. Im Rahmen des Planverfahrens ist unter anderem zur Beurteilung der teilweisen Aufhebung der Gemeindestraße „Graftlage“ 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). Dieses 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 Rückhalteanlagen 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 Plangeltungsbereiches 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 die Gebäudehöhe in südlicher Richtung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gestaffelt und so ein harmonischer Übergang zu der umliegenden Bebauung geschaffen. Zusätzlich wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein allseitiges Pflanzgebot festgesetzt, 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 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 „Graftlage“ 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 Gewerbestandorts 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).

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.

Unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Abwägungsvorschläge hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 08.06.2026 beschlossen, den Entwurf der 94. Flächennutzungsplanänderung und dessen Begründung zu veröffentlichen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (SV/FD3/011/2026). Die Veröffentlichung erfolgte in der Zeit vom 18.06.2026 bis einschließlich 20.07.2026. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 16.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 17.06.2026 um Stellungnahme bis zum 20.07.2026 gebeten.

Zu den im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden Vorschläge zur Abwägung erarbeitet (Anlagen 1 und 2).

Die Änderungen und Ergänzungen führen offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen, so dass keine erneute Beteiligung erforderlich ist. Der Feststellungsbeschluss kann gefasst werden.

Es wird empfohlen, den Abwägungsvorschlägen zu folgen und den Feststellungsbeschluss zu fassen. Anschließend muss die Flächennutzungsplanänderung dem Landkreis Diepholz zur Genehmigung vorgelegt werden. Nach Vorliegen der Genehmigung kann die Flächennutzungsplanänderung durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Diepholz in Kraft gesetzt werden.

Finanzierung:

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

Anlagen:

- Anlage 1 Abwägungsvorschläge Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 2 Abwägungsvorschläge Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Anlage 3 Planzeichnung 94. FNP-Änderung Feststellungsbeschluss
- Anlage 4 Begründung Umweltbericht 94. FNP-Änderung Feststellungsbeschluss
- Anlage 5 Verkehrsuntersuchung Mai 2026
- Anlage 6 Allgemeine Baugrunderkundung 08.04.2025
- Anlage 7 Entwässerungskonzept 27.07.2026
- 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 27.08.2026
- Anlage 15 Bestätigung der Kampfmittelfreiheit BITEK Bergungsdienst GmbH 08.05.2026
- Anlage 16 Prospektionsbericht Archäologie Denkmal 3D 08.05.2026
- Anlage 17 Abwägungsvorschläge frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 18 Abwägungsvorschläge frühzeitige Behördenbeteiligung

gez. Marré
Bürgermeister