



SV/FD3/022/2026

Sitzungsvorlage

öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Graftlage“

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

b) Satzungsbeschluss

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 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) wird unter Berücksichtigung der getroffenen Entscheidungen zu a) der Bebauungsplan Nr. 112 „Graftlage“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung (Anlage 3) nebst dazugehöriger Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 4) beschlossen.

Sachverhalt:

Ziel der Planung ist die bedarfsgerechte Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Unternehmens. 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.

Der zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich aus dem Unternehmenswachstum, den gestiegenen Anforderungen im Bereich Lagerung und Logistik sowie der beabsichtigten Zentralisierung bisher räumlich getrennter Betriebsbereiche. Neben der Lagerung verschiedener Einzelteile und Komponenten bietet das Unternehmen auch die Instandsetzung unterschiedlicher Bauteile an. Für einen effizienteren Betriebsablauf sollen künftig sämtliche Betriebszweige sowie bislang durch externe Dienstleister erbrachte

Leistungen am Unternehmensstandort an der „Graftlage“ gebündelt werden. Hierzu sind unter anderem Werkhallen, Werkstätten, eine Lackierhalle sowie Wasch-, Lager- und Containerflächen vorgesehen. Darüber hinaus werden zusätzliche Lagerhallen benötigt, um den gestiegenen Lager- und Logistikbedarf dauerhaft decken zu können. Die geplanten Erweiterungsflächen orientieren sich dabei an der bestehenden kompakten Betriebsstruktur und ermöglichen eine flächeneffiziente Anordnung der erforderlichen Anlagen.

Ein weiterer Bestandteil der Betriebsentwicklung ist die Neuordnung der innerbetrieblichen Verkehrs- und Logistikabläufe. Hierzu sollen eine LKW-Wartezone, zusätzliche Stellplätze, eine Wendeschleife sowie ein neues Pfortnergebäude unmittelbar in das Betriebsgelände integriert werden. Hierdurch kann die bisher genutzte Wendeanlage südwestlich des Betriebsgeländes entfallen, deren Nutzung eine Querung der stark frequentierten Bundesstraße B 51 erfordert und insbesondere bei ungünstigen Sichtverhältnissen zu verkehrlichen Konflikten führen kann. Angesichts des zukünftig zunehmenden Anlieferverkehrs trägt die geplante Neuorganisation zugleich zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit bei.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von 34,8 ha. Für die Gewerbegebiete ist eine Größe von ca. 19,9 ha und für die Mischgebiete eine Größe von ca. 5,2 ha vorgesehen. Insgesamt sind ca. 9,8 ha als Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen vorgesehen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll der überwiegende Teil des Plangebietes als „Gewerbegebiet“ festgesetzt werden. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes soll ein „Mischgebiet“ festgesetzt werden, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zu der angrenzenden – außerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen – Wohnnutzung zu schaffen. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird das „Mischgebiet“ in MI1 und MI2 gegliedert. Innerhalb des MI2 ist die Errichtung von Wohngebäuden nicht zulässig.

Entsprechend der Zielsetzung soll der überwiegende Teil des Plangebietes zur Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes dienen und wird daher als Gewerbegebiet festgesetzt. Um eine erhebliche Beeinträchtigung der störsensiblen Nutzungen im Umfeld (u.a. nördlich liegende Wohngebiete) durch Gewerbelärmimmissionen zu vermeiden, werden für das Gewerbegebiet Einschränkungen in Form von Lärmkontingenten getroffen. In den „Gewerbegebieten“ erfolgt zur Vermeidung möglicher optischer Auswirkungen im Verhältnis zu der umliegend vorhandenen Bebauung eine differenzierte Höhenbeschränkung. Im Ergebnis wird damit eine Staffelung der Gebäudehöhen in südlicher Richtung erreicht, die den Höhenvorgaben der Bundeswehr entspricht. Im GE4 wird das Baufenster mit Rücksicht auf den angrenzenden Fuß- und Radweg von diesem zurückgenommen. Dadurch soll verhindert werden, dass bauliche Anlagen zu nah an die Wegeverbindung heranrücken und eine bedrängende Wirkung auf Fußgänger und Radfahrer entsteht.

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). Zur Schätzung der Verkehrsverlagerungen wurde ein Worst-Case-Szenario angesetzt, indem davon ausgegangen wurde, dass der gesamte heutige Durchgangsverkehr auf der Straße Graftlage zukünftig über die B 51 und die Maschstraße abgewickelt wird. Die Untersuchung stellt insgesamt fest, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen aufgrund der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets und der geplanten Unterbrechung der Straße Graftlage jederzeit leistungsfähig und mit der Umfeldnutzung verträglich abgewickelt werden kann.

Die landwirtschaftlichen Wege, die das Plangebiet im Osten und Südosten begrenzen, bleiben als öffentliche Verkehrsflächen erhalten – und stehen weiterhin für Spaziergänge, Radtouren und andere Formen der aktiven Erholung zur Verfügung. Entlang der Bundesstraße B 51 ist die Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges 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. Durch die Schaffung einer Querungsstelle über die Bundesstraße B 51 kann zudem eine sichere Querung für den Fuß- und Radverkehr über die B 51 gewährleistet werden.

Für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde unter Berücksichtigung einer durchgeführten Allgemeinen Baugrunderkundung (Anlage 6) ein Entwässerungskonzept (Anlagen 7 bis 11) erstellt. Das Entwässerungskonzept 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. Im Osten des Gewerbegebietes ist ein Rückhaltebecken vorgesehen, das über Regenrückhaltegräben aus nördlicher und südlicher Richtung gespeist wird.

Im Plangebiet werden mehrere private Grünflächen festgesetzt, denen unterschiedliche Funktionen zugewiesen sind. Die Baugebiete werden entlang der äußeren Ränder durch Regenrückhaltegräben eingefasst, die innerhalb privater Grünflächen anzulegen sind. Ziel ist es, deren Ausgestaltung als rein technische Anlage zu vermeiden und stattdessen eine landschaftsgerechte Einbindung zu gewährleisten. An die Regenrückhaltegräben grenzen private Grünflächen mit der Kennzeichnung „A“. Diese sind zu den angrenzenden „Flächen für die Wasserwirtschaft“ hin als Rasenflächen anzulegen. Zur benachbarten privaten Grünfläche „B“ ist eine 1 m breite Gehölzreihe anzupflanzen. Einfriedungen sind in diesem Bereich ausschließlich hinter der Heckenpflanzung zulässig. Die private Grünfläche „B“ ist als begrünter Sichtschutz auszugestalten und trägt dazu bei, die visuelle Wirkung der baulichen Anlagen auf das Landschaftsbild sowie die angrenzenden Bereiche zu reduzieren. Im Nordosten des Plangebiets wird eine weitere private Grünfläche mit der Kennzeichnung „C“ festgesetzt. Die Fläche ist als „Mitarbeiterpark“ konzipiert.

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 sollen die Gewerbeflächen durch Lärmkontingente gegliedert werden, um eine geordnete und verträgliche Nutzung sicherzustellen. Weiterhin wird der Verkehrslärm der Bundesstraße 51 sowie der Schienenstrecke Osnabrück-Bremen in die Untersuchung einbezogen. Die Auswirkungen der Teileinziehung der Graftlage auf den Verkehrslärm auf der Maschstraße wurden geprüft. 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).

Zur Planung der ökologischen Ausgleichsflächen wurde eine Kompensationsplanung und Eingriffsbilanzierung erstellt (Anlage 14). Dabei wurden Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen) sowie Kompensationsmaßnahmen der Eingriffsregelung differenziert. Für den Verlust der Kiebitz- und Feldlerchenreviere soll eine Grünlandextensivierung auf einer Fläche von ca. 2,2 ha umgesetzt werden. Zusätzlich soll eine Blänke auf einer Fläche von ca. 1.400 m² angelegt werden. Die CEF-Fläche (dauerhafte Ersatzlebensräume) liegt östlich der B 51 sowie südlich des „Bahndamms“.

Zur Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Für die Kompensation des Eingriffsdefizites stehen drei Flächen in räumlicher Nähe zum Plangebiet zur Verfügung. Die

erste Fläche ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche und liegt im Osten des Plangebietes nahe am Fließgewässer „Lohne“. Die Fläche soll vollständig als mesophiles Grünland entwickelt und eine Blänke angelegt werden. Die zweite Fläche wird derzeit als Maisacker genutzt und liegt westlich der B 51. Für diese Fläche ist ebenfalls mesophiles Grünland vorgesehen, jedoch mit Obst- und Kopfbaumbestand sowie einem naturnahen Stillgewässer. Die Fläche wird weiterhin durch eine Strauch-Baumhecke umgeben. Die dritte Fläche liegt unmittelbar östlich des Plangebietes und wird ackerbaulich genutzt. Diese Fläche soll teilweise als mesophiles Grünland und teilweise als Strauch-Baumhecke entwickelt sowie eine Blänke angelegt werden. Das restliche Kompensationsdefizit wird multifunktional mit der CEF-Maßnahme für die zwei Kiebitz- und das Feldlerchenrevier kompensiert.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes erfolgt am Ortseingang und nimmt bislang landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in Anspruch. Zur möglichst verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird die Gebäudehöhe in südlicher Richtung abgestuft, wodurch ein harmonischer Übergang zur umgebenden Bebauung entsteht. Ergänzend wird ein umlaufendes Pflanzgebot festgesetzt, das sowohl eine landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen gewährleistet als auch deren Wahrnehmbarkeit aus dem öffentlichen Raum reduziert. Die baulichen Anlagen treten durch die Anordnung eines umlaufenden Regenrückhaltegrabens sowie begleitender Vegetationsstrukturen – bestehend aus Wiesen- und Heckenpflanzungen sowie einem begrünten Sichtschutzwall – deutlich vom Rand des Geltungsbereichs und damit von den angrenzenden Verkehrsflächen zurück. Hierdurch entsteht ein wirksamer gestalterischer Puffer, der die visuelle Wirkung der Bebauung im Landschaftsbild mindert und zugleich zur klaren Gliederung des Übergangs zwischen Siedlungs- und Freiraum beiträgt.

Insgesamt ergibt sich in den nördlichen Teilbereichen ein Abstand von mindestens 18,5 m zu angrenzenden Wirtschaftswegen und Freiflächen. Ergänzend tragen die östlich angrenzenden Flurstücke, die im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden, zu einer zusätzlichen Eingrünung des Gewerbegebiets bei.

Im südlich gelegenen Bereich des GE3 wird auf die Festsetzung eines begrünten Walls verzichtet, da das Umfeld für Freizeitnutzungen nicht von besonderer Bedeutung ist. Dennoch wird auch hier ein Gesamtabstand von etwa 11,5 m zur Geltungsbereichsgrenze erreicht.

Im Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses ermöglicht eine abgestufte bauliche Entwicklung hinsichtlich Nutzungsintensität und Gebäudehöhe und schafft so einen verträglichen Übergang zum südlich anschließenden Gewerbegebiet. Auch das Mischgebiet wird durch einen Regenrückhaltegraben, ergänzende Begrünungsmaßnahmen sowie einen begrünten Sichtschutzwall eingefasst.

Am 01.12.2025 hat der Verwaltungsausschuss auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes Nr. 112 „Graftlage“ und dessen Begründung zu veröffentlichen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (SV/FD3/012/2026). 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 Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Es wird empfohlen, den Abwägungsvorschlägen zu folgen und den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen. Seine Rechtskraft erlangt der Bebauungsplan mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Diepholz.

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 Satzungsbeschluss Planzeichnung BPlan Nr. 112
- Anlage 4 Satzungsbeschluss Begründung Umweltbericht BPlan Nr. 112
- 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