

## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes "Marktplatz" der Gemeinde Wagenfeld

Urschrift



**Michael Schwarz**  
Raum- und Umweltplaner

Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst  
Telephon 04221 / 444 02  
Telefax 04221 / 444 49



## Impressum

Auftraggeber: Norbert Claus  
Hauptstraße 19  
49419 Wagenfeld

Bearbeitung: Michael Schwarz  
Raum- und Umweltplaner  
Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab Januar 1999

Delmenhorst, 8. Juli 1999

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Präambel und Verfahrensvermerke	3
1. Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Bestehende Rechtsverhältnisse	3
3. Entwicklung aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994	4
4. Anlaß und Ziel, Rahmenbedingungen und Begründung der Planung	6
4.1 Anlaß und Ziele der Planung	6
4.2 Rahmenbedingungen	7
4.2.1 Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstruktur	7
4.2.2 Verkehrsanbindung	8
4.2.3 Immissionsituation	9
4.2.4 Sonstige Rahmenbedingungen	11
4.3 Begründung der Planung	12
4.3.1 Bedarfsproblematik	12
4.3.2 Standortproblematik	12
4.3.3 Standortalternativen	13
5. Flächendarstellung	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.3 Flächenbilanz	15
6. Auswirkungen der Planung	16
6.1 Versorgungsstruktur	16
6.2 Immissionsproblematik	17
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	18
7.1 Verkehrserschließung	18
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	18
8. Eingriffsbeurteilung	20
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	20
8.2 Eingriffsbeurteilung	20
9. Bodenfunde	22
10. Verfassererklärung	22

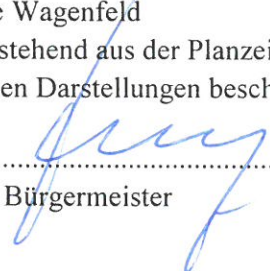
## Präambel und Verfahrensvermerke

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 / § 72 Abs 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diese 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Marktplatz“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Darstellungen beschlossen.

Wagenfeld, den 03.08.1999



  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 25.03.1999 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.04.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 03.08.1999



  
Bürgermeister

### Planunterlagen

#### Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M. 1 : 5.000

Herausgebervermerk: Herausgegeben von  
Vervielfältigungsgenehmigung vom  
GB Nr. 99704-0 / 1 F

Barnstorf, den 27.06.00



### Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 30.07.99



### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 25.03.99 dem Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und

seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.04.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 17.04.99 bis 16.05.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 03.08.99



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Marktplatz“ und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den .....

### Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Marktplatz“, und des Erläuterungsberichtes zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wagenfeld, den .....

### Feststellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Marktplatz“ nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 08.07.1999 beschlossen.

Wagenfeld, den 03.08.99  
~~08.07.99~~



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

### Genehmigung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Marktplatz“ ist mit Verfügung (Az.: ..... ) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Hannover, den .....  
Höhere Verwaltungsbehörde .....

### Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld ist den in der Genehmigungsverfügung vom .....  
(Az.:.....) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am  
..... - beigetreten.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Marktplatz“, hat wegen der Auflagen/Maßgaben  
vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntge-  
macht.

Wagenfeld, den .....

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Marktplatz“, ist  
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 22.12.99 im Amtsblatt 26/99 bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Marktplatz“, ist damit am 22.12.99 wirk-  
sam geworden.

Wagenfeld, den 29.12.99



Der Bürgermeister  
im Auftrage  
*[Handwritten Signature]*

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Marktplatz“, ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen  
der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 20.11.2001



Der Bürgermeister  
im Auftrage  
*[Handwritten Signature]*

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Marktplatz“, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 16.10.2007



Der Bürgermeister  
im Auftrage  
*[Handwritten Signature]*

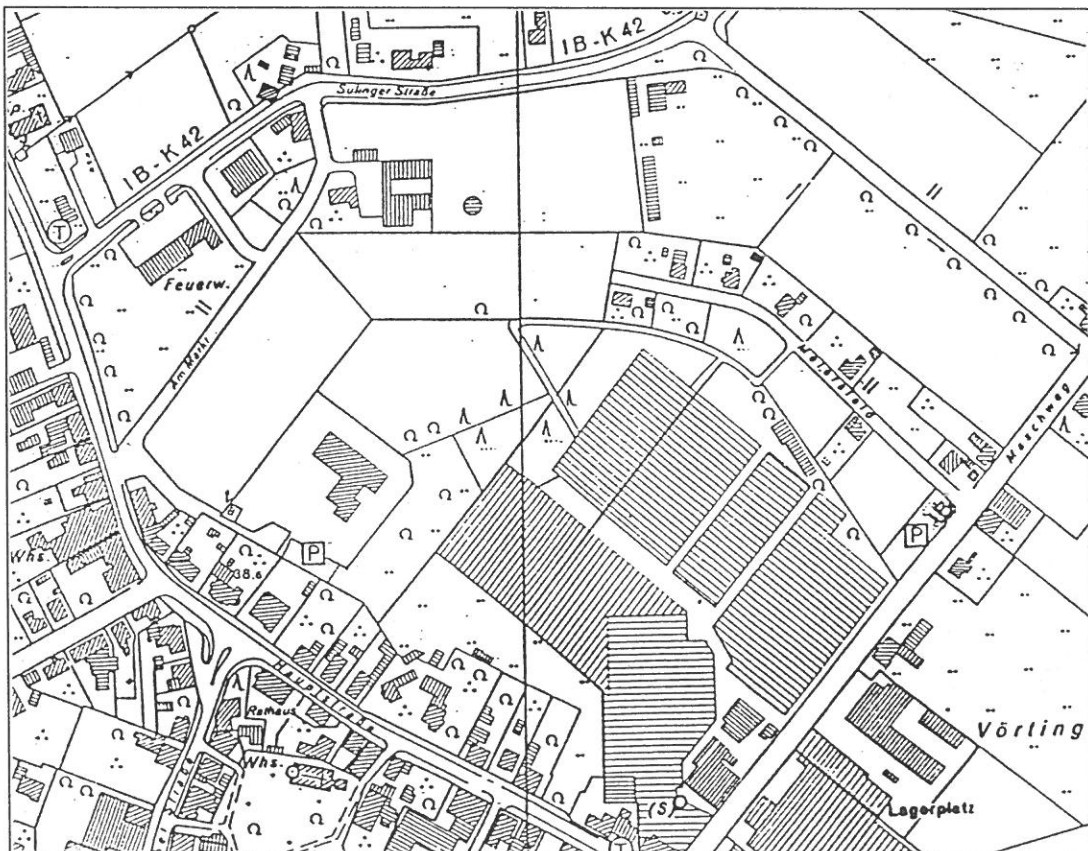
## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Marktplatz“ der Gemeinde Wagenfeld liegt in der Gemarkung Wagenfeld im Norden der Ortslage Wagenfeld zwischen dem Marktplatz und den Wollwerken. Er umfaßt rd. 0,9 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süden von der Nordgrenze des Grundstücks des vorhandenen Lebensmitteldiscounters (Flurstück 33/58),
- im Westen von der Ostgrenze des Marktplatzes (Flurstück 26/10),
- im Norden durch die Südgrenze des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 26/9 und
- im Osten durch eine Parallele in 30 m Abstand zur Westkante der südlichen Wollwerkhalle (Westgrenze des Flurstücks 33/55).

### Übersichtsplan



Gegenstand der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Marktplatz“ der Gemeinde Wagenfeld ist die Darstellung von Sondergebiet „Einkaufszentrum“ anstelle von „Gewerblicher Baufläche“.

Dadurch sollen Einzelhandelsbetriebe an Wagenfeld gebunden, evtl. ein neuer Betrieb für Wagenfeld gewonnen und der Nordteil des Ortskerns gestärkt werden.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan Gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie grenzt im Südteil als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und im Westen an den Marktplatz der Gemeinde, wird allerdings bislang nur landwirtschaftlich genutzt.

Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, „Marktplatz“, allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.	v. 27.8.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.	v. 23.1.1990
Planzeichenverordnung (PlanzVP)	i.d.F.	v. 18.12.1990

## 2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der aktuelle Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wagenfeld wurde im Zeitraum zwischen 1993 und 1997 aufgestellt und von der Bezirksregierung Hannover am 27.2.1998 genehmigt.

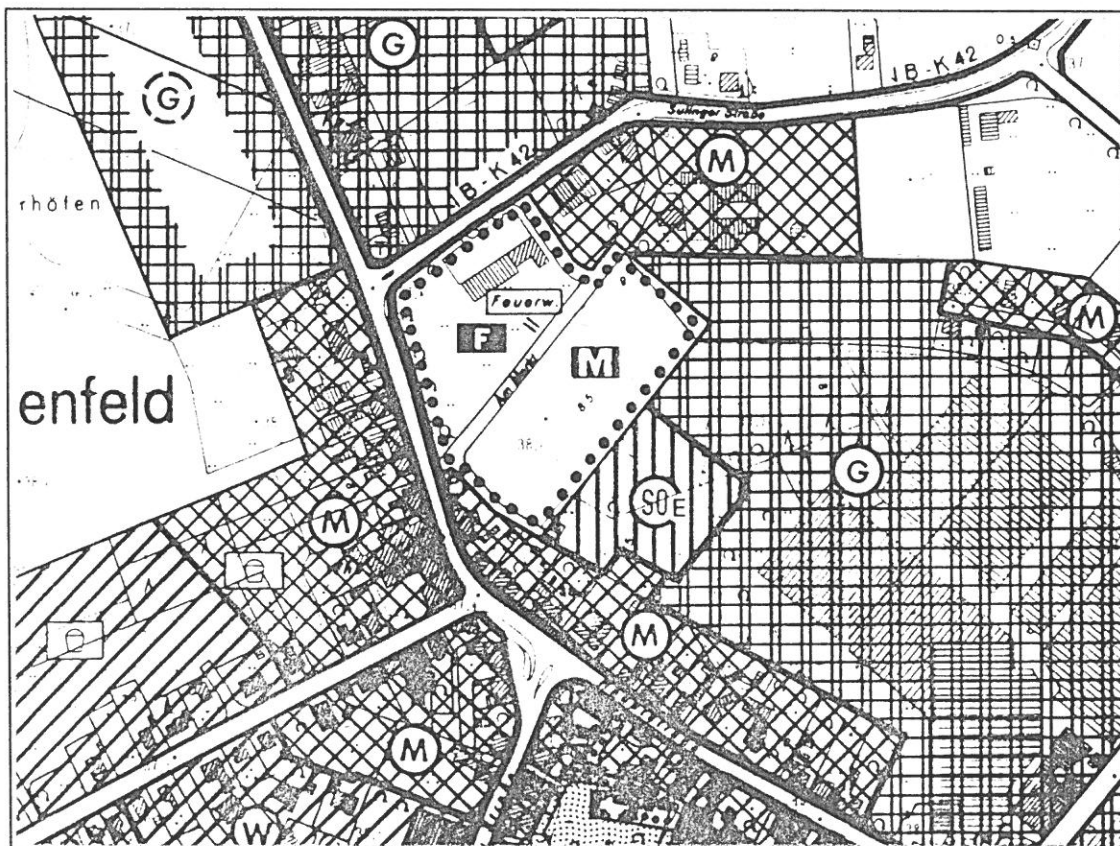
Der Bereich „Marktplatz“ war bereits in einer 5. Änderung des alten Flächennutzungsplanes überplant worden. Diese Überplanung wurde in die Neuaufstellung übernommen und ist wirksam.

Mit dieser Planung erfährt der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld seine zweite Änderung. Diese Änderung berührt nicht die von der Genehmigung vom 27.1.1998 ausgenommenen Teilflächen. Diese werden unabhängig von der Änderung derzeit in der „Fortführung des Verfahrens für nicht genehmigte Teile“ geregelt.

Für das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Sie grenzt im Süden an ein dargestelltes, in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 festgesetztes und entsprechend genutztes Sondergebiet „Einkaufszentrum“. Im Osten liegen die Wollwerke Wagenfeld in einem Gewerbegebiet, im Norden schließt „eingeschränktes Gewerbegebiet“ an und im Westen erstreckt sich der Marktplatz der Gemeinde Wagenfeld.

### Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



### **3. Entwicklung aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Diepholz liegt im Entwurf von 1990 vor. Dieser Entwurf wurde aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) 1982 unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Fachplanungen entwickelt. Seit 1994 ist ein neues LROP in Kraft, aus dem die Regionalen Raumordnungsprogramme zu entwickeln sind. Dementsprechend befindet sich der Entwurf des RROP Diepholz derzeit in der Überarbeitung. Bis zum Inkrafttreten dieses Programms gilt das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 unmittelbar. Die dortigen Ziele werden durch Fortschreibung des RROP weiter konkretisiert.

#### **Entwicklung der Raumstruktur**

Im ländlichen Raum sollen Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt und die Siedlungsstruktur und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt werden.

Im ländlichen Raum soll die funktionale Arbeitsteilung durch Sicherung und Ausbau der zentralörtlichen Funktionen der Grundzentren gestärkt und weiterentwickelt sowie die flächendeckende Grundversorgung in allen Lebensbereichen möglichst wohnortnah erhalten werden.

#### **Siedlungsentwicklung**

Die Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, die Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Freizeiteinrichtungen sollen möglichst räumlich gebündelt werden.

#### **Zentralörtliche Funktionen**

In Grundzentren sind zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Art und Umfang der zentralen Einrichtungen sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung auszurichten. Entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung ist die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte zu sichern, dazu zählt u.a. der Ausbau einer auf die zentralen Einrichtungen ausgerichteten Versorgungsstruktur.

#### **Schlußfolgerungen für Wagenfeld**

Die Gemeinde Wagenfeld liegt im ländlichen Raum in relativ großer Entfernung von Mittel- und Oberzentren. Sie ist Grundzentrum und weist die hierfür notwendigen zentralen Einrichtungen auf. Zentraler Ort im eigentlichen Sinne ist die Ortslage Wagenfeld. Die hier angesiedelten Versorgungseinrichtungen werden aus der gesamten Gemeinde genutzt. In einzelnen Segmenten, vor allem im Gesundheitswesen, hat Wagenfeld darüber hinaus traditionell auch eine zentrale Bedeutung für das weitere Umland. Die Versorgungsinfrastruktur in Wagenfeld ist umfangreich und bietet derzeit in vielen Segmenten auch Alternativen und Auswahlmöglichkeiten vor Ort.

Die Versorgungssituation ist derzeit gut. Bei einer Abwanderung einzelner, bedeutender Versorgungsbetriebe würde die Konkurrenzsituation zwischen den Anbietern aufgehoben und die Auswahlmöglichkeit für die Bevölkerung entfallen. Das Versorgungsangebot würde nicht nur um einen oder wenige Anbieter vermindert, sondern durch deutliche Veränderung bzw. Verarmung der Gesamtstruktur überproportional leiden.

Für die Gemeinde Wagenfeld bedeutet dies, alles daran zu setzen, ihre Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen zu halten und möglichst zu verbessern. Die Entwicklung der Versorgungsstruktur muß sich dabei an der vorhandenen Verteilung der zentralen Einrichtungen und an den kommunalen Zielen zur Siedlungsentwicklung ausrichten.

### **Fazit**

Im Hinblick auf diesen raumordnerischen Rahmen ist es angemessen und sinnvoll,

- den nördlichen Ortskernbereich in seinen bestehenden Nutzungen weiterzuentwickeln,
- den Bereich und seine Umgebung durch weitere Versorgungseinrichtungen, die mit dem Bestand vereinbar sind, zu ergänzen und aufzuwerten,
- die Ausstattung Wagenfelds mit Versorgungseinrichtungen zu sichern und
- die zentralörtliche Entwicklung voranzutreiben.



## **4. Anlaß und Ziel, Rahmenbedingungen und Begründung der Planung**

### **4.1 Anlaß und Ziele der Planung**

In der Ortslage Wagenfeld befinden sich im Bereich um die Einmündung der Mindener Straße in die Hauptstraße zwei Verbrauchermärkte. Sie bilden den südlichen Schwerpunkt der Versorgungsstruktur in der Ortslage. Entlang der Hauptstraße erstreckt sich nach Norden bis zum nördlichen Ortsausgang eine „Versorgungsachse“. Hier reihen sich Lebensmittelhandwerksbetriebe und Läden des täglichen und des periodischen Bedarfs auf. Der nördliche Versorgungsschwerpunkt hat sich um den Einmündungsbereich der Oppenweher Straße in die Hauptstraße / am Marktplatz entwickelt. Hier sind öffentliche Einrichtungen und private Betriebe konzentriert, hier hat sich ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt, der von einem Drogeriemarkt und einem Getränkediscounter ergänzt wird. Hier findet auch der Wochenmarkt statt. Abseits dieser Versorgungsachse mit den beiden Schwerpunkten hat sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter nordöstlich der Wollwerke angesiedelt.

Einer der beiden Verbrauchermärkte im südlichen Versorgungsschwerpunkt, der „Minimal-Markt“ strebt nun eine Verlagerung an. Der derzeitige Standort weist einige gravierende Nachteile auf:

- es herrscht eine räumlich unmittelbare Konkurrenz zum anderen Verbrauchermarkt im südlichen Versorgungsschwerpunkt, so daß die Synergievorteile durch andere Einrichtungen an der Hauptstraße kaum wirken können,
- die Stellplatzfläche ist viel zu klein,
- die Ein- und Ausfahrt von der Hauptstraße zum Betriebsgelände könnte unproblematischer sein,
- eine Ausweitung der Stellplätze oder der Verkaufs- oder Lagerfläche ist am Standort nicht möglich und
- durch die umliegenden Versorgungsbetriebe ergeben sich zwar Synergievorteile, aber durch den allgemeinen Stellplatzmangel im Bereich der Hauptstraße wird das Stellplatzproblem am Verbrauchermarkt noch weiter verschärft.

Diese Situation an der Hauptstraße wird sich in absehbarer Zeit nicht ändern. Deshalb wird der Verbrauchermarkt diesen Standort aufgeben.

Ein Wegzug aus Wagenfeld bedeutet für die Gemeinde einen herben Verlust. Denn es geht nicht nur ein Betrieb, sondern es geht auch der einzige Konkurrent des anderen Verbrauchermarktes. Das Versorgungsangebot, zumindest seine Attraktivität im Hinblick auf Preis und Qualität, kann auf Dauer gesehen erheblich leiden. Die Gemeinde möchte deshalb einen gut geeigneten Alternativstandort planerisch vorbereiten.

Die Gemeinde Wagenfeld beabsichtigt deshalb, mit der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, „Marktplatz“ den nördlichen Funktionsschwerpunkt der Ortslage Wagenfeld weiterzuentwickeln, die dortigen Standortvorteile und Verfügbarkeiten zu nutzen und dadurch die Ausstattung der Gemeinde mit Versorgungseinrichtungen zu sichern und zu entwickeln.

Der Standort steht für die Ansiedlung zur Verfügung.

Neben dem Marktplatz und dem vorhandenen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (Lebensmittel-Discounter sowie Drogeriemarkt und Getränkediscounter) sollen ein guter Standort für den abwanderungswilligen Verbrauchermarkt entwickelt und zur möglichen Ergänzung der Struktur auch Raum für einen weiteren Fachmarkt geschaffen werden.

## **4.2 Rahmenbedingungen**

### **4.2.1 Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstruktur**

Der Bereich „Marktplatz“ am Nordende der Versorgungsachse von Wagenfeld wird geprägt durch die öffentlichen Einrichtungen Kirche und Gemeindeverwaltung, der Geldinstitut, Gaststätten, Läden und Dienstleistern sowie dem Einkaufszentrum und dem Wochenmarkt. Er ist der attraktive, entwicklungsfähige und in den letzten Jahren auch tatsächlich expandierende Teil der Versorgungsstruktur von Wagenfeld. Hier fehlt allerdings bislang ein Verbrauchermarkt, ein Vollsortimenter ist in diesem Ortsbereich nicht vorhanden.

Dieser Bereich bildet zwar das Nordende der „Versorgungsachse“ von Wagenfeld. Er befreit sich jedoch zunehmend aus der Randlage. Denn es gibt gewichtige weitere Entwicklung im Norden von Wagenfeld in den Bereichen „Molkerei“ und „Am Reuterhof“ sowie im Westen im Bereich „Oppenweher Straße“ und „Zu den Aewiesen“.

Der südliche Teil der Versorgungsachse liegt besser zu den südlichen Entwicklungsgebieten von Wagenfeld. Hier herrscht allerdings aufgrund der Baustruktur eine Stagnation. Eine Weiterentwicklung ist hier aufgrund der Bau- und Eigentumsstruktur kurz- und voraussichtlich mittelfristig nicht möglich. In diesem Bereich konzentrieren sich derzeit beide Verbrauchermärkte und weitere Versorgungseinrichtungen. Die von dem „Minimal-Verbrauchermarkt“ angestrebte Auslagerung bewirkt hier eine Entzerrung und schafft kurzfristig Platz und Anstoß für eine Weiterentwicklung im südlichen Bereich.

Die bisherige Nutzungsstruktur im „Nordzentrum“ läßt die Weiterentwicklung des Einkaufsbereich zu, sie verlangt geradezu danach. Denn hier ist bereits ein Einkaufsschwerpunkt vorhanden, der von der Bevölkerung gut angenommen worden ist. Hier lassen sich in der engen Nachbarschaft von öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen erhebliche Synergievorteile erzielen. Wenn dieser Bereich durch den noch fehlenden Verbrauchermarkt mit Vollsortiment und evtl. noch durch einen Fachmarkt vervollständigt wird, dann kann hier dem Kaufkraftabfluß beim Grundbedarf wirksam entgegengesteuert und eine attraktive Grundversorgung in der Ortslage Wagenfeld gewährleistet werden.



### **Aktuelle Nutzung**

Die derzeitige Nutzung ist in der Hauptsache die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche. In geringen Teilbereichen liegt der Boden brach oder ist von Gehölzen bestanden.

#### **4.2.2 Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung des südlich liegenden Sondergebietes ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 geregelt worden. Der Sparkassenweg dient als Zuwegung für den ansässigen Lebensmitteldiscounter, den Drogeriemarkt und den Getränkediscounter. Er verkraftet die dadurch verursachten Verkehrsmengen und den Ziel- und Quellverkehr der Anlieger problemlos. Wie bei der damaligen Planaufstellung vorausgeschätzt, kommt es nur in absoluten Spitzeneinkaufszeiten zu geringen Rückstauungen an der Einmündung des Sparkassenweges und der Straße „Am Markt“ in die Bundesstraße. Entgegen vereinzelt damaligen Befürchtungen haben sich hier keinerlei relevante Belästigungen, Verkehrserschwerisse oder gar Unfallschwerpunkte gebildet. Nach den praktischen Erfahrungen könnte der Sparkassenweg auch Verkehre zu größeren Einkaufsflächen bewältigen.

Gleichwohl soll eine Grundaussage der damaligen Planung, die strikte Abtrennung der nördlichen und der östlichen Gewerbefläche vom Sparkassenweg, auch in dieser Planung beibehalten werden. Dadurch wird verhindert, daß über den Sparkassenweg ggf. zur Nachtzeit LKW von Westen her auf das Gelände der Wollwerke fahren können. Dies würde den Sparkassenweg immissionsmäßig unzumutbar belasten. Außerdem ist der Sparkassenweg als schmale Anliegerstraße ausgebildet, die nicht wesentlich stärker als bislang belastet werden soll. Vom Sparkassenweg her ist also weiterhin nur eine Feuerwehrezufahrt gegeben. In der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird deshalb die Verkehrsführung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das vorhandene Sondergebiet unverändert beibehalten und kein zusätzliches Sondergebiet hier angeschlossen.

Auch für das Plangebiet direkt gibt es keine substantziellen Veränderungen in der Verkehrsführung gegenüber der im rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Gebiet wird durch die Straße „Meiersfeld“ bzw. durch das bisher rechtskräftig festgesetzte, aber noch nicht gebaute Straßenstück „Verlängerung Meiersfeld“ zwischen den Straßen „Meiersfeld“ und „Gutenbergstraße“/„Am Markt“ erschlossen. Von ihr führt gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Stichstraße in das Plangebiet hinein, die in einer großen Wendestelle endet. Sie erschließt die Wollwerke von der Westseite her und ermöglicht gleichzeitig eine vernünftige Grundstücksaufteilung im bisher festgesetzten Gewerbegebiet. Diese Straße wird in der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wegen der Bedürfnisse des Sondergebietes nach Osten verschoben. Ihre Erschließungsaufgabe und ihre Leistungsfähigkeit bleiben jedoch unverändert.

Die äußere Erschließung des Gesamtbereichs im Norden über die Straßen „Meiersfeld“ und „Gutenbergstraße“/„Am Markt“ wird unverändert beibehalten. Sie bildet die seit langem vorbereitete und notwendige Verbindung zwischen der Sulinger Straße und dem Marktbereich sowie der Feuerweh auf der einen Seite und dem Gewerbegebiet am Maschweg und den südlichen Ortsbereichen auf der anderen Seite. Gleichzeitig dient sie der Erschließung des festgesetzten Misch- und Gewerbegebietes auf ihrer Nordseite, des bisher und künftig festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes auf der Südseite, des künftigen Sondergebietes und der Wollwerke.

### 4.2.3 Immissionssituation

Das Plangebiet wird von gewerblichen Emissionen und landwirtschaftlichen Geruchsemissionen beeinflusst und emittiert seinerseits im wesentlichen Verkehrs- und Betriebslärm.

#### Verkehrsemissionen

Das Plangebiet wird selbst nicht wesentlich von Verkehrsemissionen beeinflusst. Außerdem ist es wegen seiner Eigenart unempfindlich gegen Verkehrsimmissionen. Allerdings gehen vom Plangebiet selbst künftig erhebliche Verkehrsemissionen aus. Dabei ist das angrenzende Sondergebiet mit zu betrachten.

Für das südlich gelegene, vorhandene Sondergebiet kann die bisherige Nutzung und Verkehrsführung beibehalten werden. Bei der damaligen Planaufstellung war gutachterlich nachgewiesen worden, daß die Emissionen aus dem Sondergebiet „Einkaufszentrum“ die benachbarte Bebauung an der Hauptstraße nicht unzumutbar beeinträchtigen.

Bei der Begutachtung ist allerdings auch deutlich worden, daß keine wesentlichen zusätzlichen Emissionen mehr auftreten dürfen, da sonst das Gebäude an der Einmündung des Sparkassenweges in die Hauptstraße über Gebühr belastet würde. Dabei war jedoch von der vorgesehenen Zahl von 80 Stellplätzen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ausgegangen und eine Vollnutzung zugrundegelegt worden. Beides wird in der Realität bei weitem nicht erreicht. In der Realität werden auch in Spitzenzeiten bei weitem nicht einmal die 46 Pflichtstellplätze genutzt. Deshalb ergibt sich hier noch ein deutlicher „Lärm-puffer“.

Gleichwohl soll, wie bereits unter dem Stichwort „Verkehrerschließung“ erläutert, eine Grundaussage der damaligen Planung, die strikte Abtrennung der nördlichen und der östlichen Gewerbefläche vom Sparkassenweg, auch in dieser Planung beibehalten werden. Dadurch wird verhindert, daß über den Sparkassenweg ggf. zur Nachtzeit LKW von Westen her auf das Gelände der Wollwerke fahren können. Dies würde die Anlieger des Sparkassenweges immissionsmäßig unzumutbar belasten. In der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird deshalb die Verkehrsführung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Südteil unverändert beibehalten.

Das Plangebiet selbst erzeugt erhebliche Verkehrsströme durch Kundenverkehr. Der Lieferverkehr ist gering. Im Plangebiet werden für die im parallel aufgestellten Bebauungsplan zugelassene Verkaufsfläche und für die Lagerfläche rd. 120 Pflichtstellplätze benötigt. Der entstehende Verkehr wird nicht nach Süden abgeleitet. Er fließt zusammen mit dem Verkehr, der durch das eingeschränkte Gewerbegebiet und dem evtl. durch die Wollwerke und das daran angrenzende, kleine Gewerbegebiet verursacht wird, und mit dem Verkehr von der Sulinger Straße zum Gewerbegebiet am Maschweg auf der Straße „Meiersfeld“ entlang dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet sowie auf der „Gutenbergstraße“ entlang der gemischten Baufläche und der Feuerwehr ab.

In einem schalltechnischen Gutachten, daß der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird nachgewiesen, daß die Anlieger im Mischgebiet und in der gemischten Baufläche an der Straße „Meiersfeld“ keinen unzumutbaren Belastungen ausgesetzt und daß die Grenzwerte eingehalten werden.

### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Nördlich des Plangebietes liegt ein hühnerhaltender, landwirtschaftliche Betrieb. Von diesem Betrieb gehen erhebliche Gerüche aus, die gem. VDI-Richtlinie 3472 „Emissionsminderung Tierhaltung – Hühner“ im Plangebiet zu Immissionen führen, die in einem Wohngebiet unzumutbar wären. Rd. 50 m westlich und rd. 60 m nördlich vom Hühnerstall stehen Nachbarwohnhäuser. Sie begrenzen die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes.

Bei der Beurteilung der Immissionssituation ist zu beachten, daß es sich um einen kleinen Betrieb handelt, dessen Emissionsschwerpunkt auf der vom Plangebiet abgewandten Seite liegt. Schon von daher ist die tatsächliche Immissionssituation wesentlich unkritischer als nach der Pauschalabschätzung nach der VDI-Richtlinie. Ganz besonders wichtig ist, daß der Betrieb nördlich des Plangebietes liegt. Nordwind herrscht lediglich in 5% der Jahreswindstunden. So ist die Immissionsgefahr bereits sehr gering. Wenn Nordwind weht, dann i.d.R. mit höheren Windgeschwindigkeiten. Dies führt zu einer starken „Verdünnung“ der Gerüche, mit der Folge, daß die tatsächliche Immissionsbelastung im Plangebiet sehr gering ist.

Aus diesen Gründen waren bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 auch keine Konflikte des hühnerhaltenden Betriebs zu dem südlich gelegenen, vorhandenen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ geltend gemacht worden. Die Praxis hat diese Einschätzung bestätigt. In dem mehrjährigen Betrieb sind beim dem dortigen Lebensmitteldiscounter keinerlei Geruchsbelästigungen aufgetreten.

Nun rückt das Plangebiet dieser Flächennutzungsplanänderung mit dem geplanten Einkaufszentrum deutlich näher an den Landwirtschaftsbetrieb heran. Deshalb ist von einer Verschärfung der Immissionssituation auszugehen. Diese wird derzeit von der Landwirtschaftskammer überprüft.

Die bisherigen Ermittlungen haben ergeben, daß beide Nutzungen miteinander vereinbar sind. Auch bei einem tatsächlichen Konflikt durch die Nähe zwischen dem Landwirtschaftsbetrieb und dem neuen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ kann durch eine technische Lösung im Sondergebiet die Vereinbarkeit hergestellt werden. Der im Gebiet anzusiedelnde Verbrauchermarkt wird per se zwangsbelüftet, ähnliches gilt für einen eventuell noch hinzutretenden Fachmarkt. Beide Gebäude können problemlos und ohne relevanten Zusatzaufwand so belüftet werden, daß durch den permanenten leichten Überdruck das Eindringen von Geruchsmissionen vollständig ausgeschlossen werden kann. Die Zuluftführung muß dabei von der südlichen Plangebietskante her erfolgen. Wie die Erfahrungen mit dem dort bereits vorhandenen Discounter zeigen, treten hier keine Beeinträchtigungen mehr auf.

So bleibt lediglich das Risiko, daß die Kunden auf dem Weg zum Sondergebiet bzw. auf dem Parkplatz landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmen. Dies wird aus den o.g. Gründen selten der Fall sein. Dem Vorhabenträger ist dieses Risiko bekannt, hieraus ergeben sich seiner Ansicht nach keinerlei Probleme, keinerlei Unzufriedenheit bei Kunden und keinerlei Beeinträchtigung der Attraktivität des Einkaufsmarktes. Die Gemeinde erachtet diese selten zu erwartende Geruchswahrnehmung während des Parkens/Weg zum Geschäft in ihrem ländlich und landwirtschaftlich geprägten Gemeindegebiet für zumutbar.

Das Geruchsimmissionsgutachten wird derzeit erstellt. Vor Inkraftsetzen des Bebauungsplanes wird gutachterlich nachgewiesen, daß keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Gerüche zu erwarten sind.

### **Sonstige Emissionen**

Im Plangebiet werden Stellplätze angeordnet. Der Parkplatzlärm ist Betriebslärm des anzusiedelnden Verbrauchermarktes und des ansiedelbaren Fachmarktes. Der Parkplatz ist am nächstgelegenen Punkt 75 m vom nächsten Wohngebäude, dem zu dem Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Wohnhaus entfernt. In dem schalltechnischen Gutachten, daß der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird nachgewiesen, daß die Anlieger auch hinsichtlich des Betriebslärms keinen unzumutbaren Belastungen ausgesetzt und daß die Grenzwerte eingehalten werden.

Durch den Betrieb der Gebäude kommt es zu Emissionen, z.B. Schall und Erschütterungen durch den Betrieb einer Kühlanlage im Verbrauchermarkt oder Schall durch die Heizung und Lüftung. Diese führen jedoch in den umliegenden Gebieten (Mischgebiet/gemischte Baufläche, öffentliche Gemeinbedarfsfläche Marktplatz, Sondergebiet Einkaufszentrum und Gewerbegebiet) nicht zu Immissionskonflikten.

### **4.2.4 Sonstige Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet liegt im "Erlaubnisfeld Dümmersee-Uchte" der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH und hierin im "Teilgebiet Dümmersee" der Wintershall AG. Es handelt sich dabei um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

## **4.3 Begründung der Planung**

### **4.3.1 Bedarfsproblematik**

Wie bereits oben ausgeführt, wird ein Verbrauchermarkt seinen beengten Standort in der Mitte der Ortslage Wagenfeld aufgeben. Diesem Betrieb soll unbedingt ein gut geeigneter Ersatzstandort in Wagenfeld angeboten werden. Die Gründe für dieses Ziel sind ebenfalls bereits benannt worden: Sicherung der Versorgung, Beibehaltung des jetzigen Standards mit konkurrierenden Betrieben, Erhalt der zentralörtlichen Ausstattung und Attraktivität, Verhinderung von Kaufkraftabfluß, Sicherung der Arbeitsplätze, ...

Außerdem soll die Errichtung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes ermöglicht werden. Die Aufgabe als Grundzentrum rechtfertigt diesen Wunsch. Ein solcher Betrieb kann dazu beitragen, die Attraktivität der Versorgung vor Ort weiter zu verbessern und die Stellung der Gemeinde als Versorgungszentrum für den täglichen Bedarf der Bürger zu stärken. Dabei bleibt die Gesamtfläche für den umzusiedelnden und den neuen Betrieb insgesamt so klein, daß keine Beeinträchtigung der Versorgungsstruktur in der Gemeinde oder gar von Nachbargemeinden zu erwarten ist.

### **4.3.2 Standortproblematik**

Größere Einzelhandelseinrichtungen etablieren sich gerne abseits der zentralen Ortslage in Bereichen, in denen die Anbindung gut und Fläche reichlich und möglichst auch billig zu haben ist. In Wagenfeld sind solche Flächen vorhanden. Die Gemeinde ist jedoch bestrebt, einer solchen Entwicklung entgegen zu wirken, solche Außenstandorte zu vermeiden und stattdessen die Versorgungseinrichtungen verträglich in die bestehende Ortsstruktur zu integrieren.

Weiterhin sollen möglichst vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden, um die ökonomischen und ökologischen Kosten gering zu halten. Die Nähe zu anderen Versorgungseinrichtungen ist ebenfalls wichtig. Außerdem sollen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild bedeutsame Flächen am Rand oder außerhalb der Ortslage geschont und der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden.

Mit entscheidend für die Standortauswahl ist die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, die Nutzung zu ermöglichen. Denn es muß bezweifelt werden, daß Zwangsmaßnahmen zur Durchsetzung einer solchen Planung gegen den Willen der Grundeigentümer zulässig sind. Im übrigen wäre die Gemeinde Wagenfeld auch nicht bereit, solche Maßnahmen durchzuführen.

Alle genannten Eigenschaften sind am gewählten Standort gegeben. Die Fläche steht für die angestrebte Nutzung zur Verfügung. Sie ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und haben keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Der Bereich ist bereits siedlungsstrukturell und gestalterisch von gewerblicher Bebauung und nutzungsstrukturell vor allem von dem südlich angrenzenden Sondergebiet „Einkaufszentrum“ vorgeprägt. Die Verkehrsanbindung ist bereits vorbereitet.

### 4.3.3 Standortalternativen

Das Grundziel, ein Einkaufszentrum „auf der grünen Wiese“ möglichst zu vermeiden und das Einkaufen stattdessen im Ort zu halten und zu stärken, schränkt die Standortalternativen stark ein. Alternativ zum gewählten Standort sind nur Flächen im Bereich des Maschweges, des Haßlinger Weges und des Branntweinsweges denkbar.

An all diesen Standorten wäre die Erschließung gegeben oder vorbereitet, im Bereich des Maschweges auch noch eine gewisse Bündelung mit einer anderen Einzelhandelseinrichtung möglich. Dort stehen jedoch nicht mehr hinreichend Flächen für die Bedürfnisse der Verlagerung zur Verfügung, so daß dieser Standort schon im Hinblick auf das Ziel, den umsiedelnden Verbrauchermarkt in Wagenfeld zu halten, ausscheidet.

Am Haßlinger Weg wäre ein Markt bereits in Ortsrandlage. Er kann hier nicht mit bestehenden öffentlichen und privaten Einrichtungen gekoppelt werden und würde eine neue Konkurrenz zur der Versorgungsachse entlang der Hauptstraße mit dem nördlichen und südlichen Zentrum bilden. Die Versorgungsstruktur würde dadurch belastet statt gefördert.

Am Branntweinsweg bestünde die Nähe zum südlichen Zentrum. Hier wäre ein Markt möglich. Der Platz reichte aus, eine Koppelung wäre je nach detaillierter örtlicher Ausprägung denkbar. Allerdings stehen hier derzeit die Flächen nicht zur Verfügung. Außerdem handelt es sich im Gegensatz zu der gewählten Fläche um Gebiete mit einer gewissen Bedeutung für den Naturhaushalt. Schließlich entfielen der Vorteil, die beiden Verbrauchermärkte im Südzentrum zu entflechten und das nördliche Ortszentrum zu stärken.

Deshalb ist die gewählte Fläche die geeignetste in Wagenfeld.



## **5. Flächendarstellung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das geplante Sondergebiet wird gem. § 5 Abs. 2 BauGB nach der besonderen Art seiner baulichen Nutzung als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt. Die detaillierte Darstellung der besonderen Nutzungsart als Einkaufszentrum ist notwendig, weil die Geschoßfläche im nun geplanten Sondergebiet 1200 m<sup>2</sup> überschreiten wird und außerdem durch die direkte Nachbarschaft zum vorhandenen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ eine Anrechnung der dortigen Geschoßfläche bewirkt.

Es ist unstrittig, daß das geplante Sondergebiet allein und in Verbindung mit dem vorhandenen Gebiet Auswirkungen „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde“ (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) haben wird. Diese Auswirkungen sind durch die Anordnung des Gebietes an dieser Stelle im Ortsgefüge positiv, wie bereits oben dargelegt wurde. Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur anderer Gemeinde sind, s.o., nicht zu erwarten.

Das Gebiet dient gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen überwiegend des kurzfristigen periodischen Bedarfs. Dies wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Die Darstellung wird für das gesamte Plangebiet vorgenommen. Eine weitere Detaillierung im Hinblick auf die Fläche von Anliegerstraßen und Grünflächen kann der Bebauungsplanebene überlassen werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt keine Maße der baulichen Nutzung dar.

In dieser 2. Flächennutzungsplanänderung, „Marktplatz“ wird zwar die Art der Nutzung sehr detailliert dargestellt, aber zum Maß der Nutzung soll auf diese Detaillierung verzichtet werden. Dies ist zulässig, da durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan bereits gewährleistet wird, daß keine Einrichtungen zulässig sind, deren Maß das für die Versorgungsstruktur erträgliche überschritte.

Die Regelung des Maßes der Nutzung wird auch in diesem Verfahren der parallel laufenden, verbindlichen Bauleitplanung überlassen, die sich gleichzeitig detailliert mit der äußeren und inneren Erschließung, überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen und der Durchgrünung befaßt.

Neben dem Eigeninteresse der Gemeinde an der Sicherung der ausgewogenen Versorgungsstruktur in Wagenfeld, das in dieser Planung besonders zum Ausdruck kommt, verhindert auch die Gesamtgröße des Areals in Verbindung mit der bevorstehenden Standortverlagerung des Verbrauchermarktes aus dem „Südzentrum“ im Endeffekt die Ansiedlung eines Einkaufsstempels, der die Versorgungsstruktur in der Gemeinde oder gar anderer Gemeinden beeinträchtigen würde.

### 5.3 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Gewerbliche Baufläche	Sondergebiet „Einkaufszentrum“	0,9 ha
		Summe 0,9 ha

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Versorgungsstruktur

Die Errichtung eines Verbrauchermarktes wird die Angebotsstruktur im Plangebiet mit dem vorhandenen Einkaufszentrum aus Lidl, Schlecker und Getränkediscounter ideal ergänzen. Diese Einrichtungen stehen nur teilweise in Konkurrenz miteinander, zu erheblichen Teilen profitieren sie auch voneinander. Dadurch kann Einkaufstourismus nach außen und Kaufkraftabfluß bei den Gütern des täglichen Bedarf weiter vermindert werden.

Für die Nachbargemeinden ergeben sich aus dieser Planung keine Beeinträchtigungen ihrer Versorgungsstruktur, denn das entstehende Einkaufszentrum ist relativ klein und in seinem Sortiment im wesentlichen auf die Güter des täglichen Bedarfs beschränkt. Sein Einflußbereich ist vor allem die Ortslage Wagenfeld, mit Abstrichen die gesamte Gemeinde. Für den Einfluß auf die Nachbargemeinden spielt eine wesentliche Rolle, daß in der Hauptsache nur eine Verlagerung innerhalb der Ortslage Wagenfeld stattfindet. Als zusätzliche Verkaufseinrichtung ist allenfalls ein Fachmarkt denkbar, der keine Lebensmittel anbietet. Die dafür nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Verfügung stehende Geschosßfläche beträgt nur noch rd. 1.100 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche voraussichtlich weniger als 900 m<sup>2</sup>. Hier kann also kein großer Baumarkt oder ein sonstiger, stark publikums- und kaufkraftwirksamer Einkaufsmagnet angeordnet werden. Hier kann tatsächlich nur noch ein kleiner Fachmarkt als Ergänzung errichtet werden.

Innerhalb der Ortslage Wagenfeld können sich dagegen Auswirkungen auf vorhandene Einzelhandelsbetriebe ergeben. Dies erscheint jedoch als zulässig und sinnvoll. Bereits in der Vergangenheit haben sich die Einzelhandelsbetriebe in Wagenfeld in der Hauptsache an der Hauptstraße und in der Nähe anderer Läden und Dienstleister angesiedelt, um sich gegenseitig zu stärken und voneinander zu profitieren. Dieser bisherigen Struktur wird nun nicht ein übermächtiges, externes Einkaufszentrum gegenübergestellt, daß die Versorgungsstruktur gefährdet, sondern neben dem nur verlagerten Vollsortimenter lediglich die Möglichkeit für einen einzigen zusätzlichen Anbieters geschaffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten: Der Bereich „Marktplatz“ wird weiter aufgewertet, ohne daß der südliche Versorgungsbereich wesentlich abgewertet würde. Damit verbessert sich auch das nördlichen Versorgungszentrum insgesamt, das bislang unter dem Fehlen eines Vollsortimenters leidet

Die Versorgungsstruktur von Wagenfeld wird so gesichert und aufgewertet. Im wesentlichen ermöglicht die Planung eine Verlagerung eines Vollsortimenters aus einer beengten und mittelfristig untragbaren Lage an einen gut geeigneten Standort. Das bedeutet für die Ortslage und für die Gemeinde Wagenfeld eine sichere Versorgung, bedeutet Sicherung der Attraktivität durch Konkurrenz und bedeutet eine ausgewogenere räumliche Verteilung als bisher.

## **6.2 Immissionsproblematik**

### **Verkehrsbelastung**

In einem schalltechnischen Gutachten, daß der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird nachgewiesen, daß die Anlieger im Mischgebiet und in der gemischten Baufläche an der Straße „Meiersfeld“ keinen unzumutbaren Belastungen ausgesetzt und daß die Grenzwerte eingehalten werden.

### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Das Geruchsimmissionsgutachten wird derzeit erstellt. Vor Inkraftsetzen des Bebauungsplanes wird gutachterlich nachgewiesen, daß keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Gerüche zu erwarten sind.

### **Sonstige Emissionen**

Im Plangebiet werden Stellplätze angeordnet. Der Parkplatzlärm ist Betriebslärm des anzusiedelnden Verbrauchermarktes und des ansiedelbaren Fachmarktes. Der Parkplatz ist am nächstgelegenen Punkt 75 m vom nächsten Wohngebäude, dem zu dem Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Wohnhaus entfernt. In dem schalltechnischen Gutachten, daß der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird nachgewiesen, daß die Anlieger auch hinsichtlich des Betriebslärms keinen unzumutbaren Belastungen ausgesetzt und daß die Grenzwerte eingehalten werden.

## **7. Verkehr / Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Die Haupteerschließung und Anbindung des Gebietes an den Straßennetz erfolgt über die Straße „Meiersfeld“.

Der entstehende Verkehr wird nicht nach Süden abgeleitet. Er fließt zusammen mit dem Verkehr, der durch das eingeschränkte Gewerbegebiet und dem evtl. durch die Wollwerke und das daran angrenzende, kleine Gewerbegebiet verursacht wird, und mit dem Verkehr von der Sulinger Straße zum Gewerbegebiet am Maschweg auf der Straße „Meiersfeld“ entlang dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet sowie auf der „Gutenbergstraße“ entlang der gemischten Baufläche und der Feuerwehr ab. Eine Überlastung dieser Straßen oder eine unzumutbare Belastung der dortigen Anwohner ist nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über eine Anliegerstraße, die als Stichstraße ausgebildet und einschließlich Wendestelle für Gewerbeverkehr dimensioniert ist.

Im Plangebiet werden hinreichende Parkmöglichkeiten für den Nutzungszweck „Einkaufen“ angeordnet werden.

### **7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Der Bereich „Marktplatz“ ist bereits an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme der Gemeinde Wagenfeld angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Sondergebietes können durch Netzerweiterungen sichergestellt werden.

#### **Wasser / Abwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die EVB. Es sind hinreichende Versorgungskapazitäten vorhanden.

Das anfallende Schmutzwasser kann durch Erweiterung des vorhandenen Netzes der zentralen Kläranlage in Wagenfeld zugeführt und dort behandelt werden. Die Kläranlage hat hinreichende Kapazitätsreserven und kann das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt bisher durch Versickerung vor Ort. Am Nordrand des Plangebietes befindet sich ein Stück Graben, der allerdings keine Anschluß an das weiterführende Grabensystem hat. Es kann als Retentionsraum dienen.

Die Oberflächenentwässerung ist im Hinblick auf einen größtmöglichen Gewässerschutz, den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffeinträgen sowie die Vermeidung der weiteren Erhöhung von Abflußspitzen vorzusehen. Von den neuen Bauflächen soll das anfallende Oberflächenwasser daher möglichst durch Versickerung auf Flächen, in

Mulden oder in Gräben beseitigt werden. Das anfallende Wasser ist gering belastet. Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt unter Berücksichtigung des Verschmutzungsgrades. Grundsätzlich ist schwach und mäßig belastetes Oberflächenwasser vor der Einleitung in den Untergrund über eine bewachsene und belebte Bodenzone zu führen.

Für die Versickerung ist ein wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Dabei ist die ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen (Flächen, Mulden, ggf. Rigolen) unter Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A 138 nachzuweisen.

Sollte die Versickerung aufgrund einer zu hohen Flächenversiegelung nicht möglich sein, so ist das anfallende Oberflächenwasser durch den Ausbau der Oberflächenwasserkanalisation abzuleiten. Dabei ist hinreichend Retentionsraum vorzusehen, so daß nicht mehr als 2 l/sec.\*ha in den Vorfluter eingeleitet werden.

Eine Vorbehandlung von gegebenenfalls anfallendem, stark belasteten Niederschlagswasser ist im Einzelfall in Abstimmung mit der Wasserbehörde festzulegen. I.d.R. ist es zu sammeln und der Kläranlage Wagenfeld zuzuführen.

### **Energie/Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Netz der RWE Energie AG. Die Gasversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Barnstorf GmbH (EVB).

Das Plangebiet liegt im "Erlaubnisfeld Dümmersee-Uchte" der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH und hierin im "Teilgebiet Dümmersee" der Wintershall AG. Es handelt sich dabei um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und für die Abstimmung mit dem Straßenbau und den anderen Ver- und Entsorgungsträgern sollen der geplante Beginn und Ablauf von Erschließungsarbeiten so früh wie möglich bei den jeweiligen Maßnahmenträgern schriftlich mitgeteilt werden. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

### **Abfall / Altlasten**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Diepholz geregelt. Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt im Grundwasserabstrom des Betriebsgeländes der Wagenfelder Spinnereien GmbH. Auswirkungen des dortigen Grundwasserschadensfalls auf das Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten, solange keine Grundwassernutzungen vorhanden oder geplant sind. Falls Grundwassernutzungen vorhanden oder geplant sind, sind die konkreten Planungen von der Gemeinde Wagenfeld der unteren Abfallbehörde mitzuteilen, damit von hier eine Beurteilung dieser neuen Sachlage erfolgen kann

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte ergeben, sind diese zu prüfen und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde beim Landkreis Diepholz anzuzeigen.

## 8. Eingriffsbeurteilung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Planung einzubeziehen und zu beachten. Nach § 1 Abs. 5 Ziff. 4 und 7 BauGB sind öffentliche und private Belange untereinander gerecht abzuwägen, wozu auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gehören.

### 8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der Wagenfelder Talsandplatte.

Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind in diesem Raum fluviatile Feinsande. Auf diesem Untergrund entwickelten sich im Plangebiet aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes anmoorige und podsolierte Gleye, die eine geringe bis mittlere Fruchtbarkeit aufweisen.

Im Planungsgebiet ist das Gelände weitgehend eben.

Der Graben am Nordrand des Plangebietes führt nur gelegentlich Wasser.

Im Plangebiet sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich nach Aufgabe der menschlichen Nutzung auf den feuchten Gley-Podsol-Böden ein feuchter Stieleichen-Birkenwald ansiedeln.

Das Plangebiet wird fast vollständig als Acker genutzt. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Südosten ist brachgefallen. Am östlichen Plangebietsrand reicht eine Reihe aus einige Weiden ins Plangebiet hinein, hier steht außerdem eine Stieleiche. Am westlichen Plangebietsrand steht ebenfalls eine Stieleiche.

Das Landschaftsbild wird durch die intensive Landwirtschaft und vor allem durch die benachbarten Hallen der Wollwerke sowie den südlich liegenden Lebensmittelmarkt geprägt.

### 8.2 Eingriffsbeurteilung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, „Marktplatz“, stellt Sondergebiet „Einkaufszentrum“ anstelle von Gewerblicher Baufläche dar. Hier werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. In einem Einkaufszentrum ist mit einer Versiegelung bzw. Befestigung auf bis zu 0,8 der Fläche zu rechnen.

Derselbe Versiegelungsgrad ist in dem bislang vorgesehenen Gewerbegebiet zulässig. Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist deshalb nicht mit einer zusätzlichen Versiegelung zu rechnen.

Zusätzliche Versiegelung durch Neuanlage von Straßen und Wegen ist ebenfalls nicht erforderlich. Im Gegenteil, durch die vorgesehene Verschiebung der Stichstraße in Richtung Woll-

werke wird die Straßenlänge verringert und insgesamt etwas weniger Fläche für Straßenbefestigung in Anspruch genommen.

Daher liegt kein Eingriff vor. Ausgleich oder Ersatz erübrigen sich.

Dies entbindet die Gemeinde nicht davon, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Deshalb wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan darauf geachtet, daß die bisher bereits als zu erhaltender Baum festgesetzte Stieleiche weiterhin entsprechend festgesetzt wird. Überdies liegt sie in einer festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, auch diese Festsetzung wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan übernommen. Die übrigen Gehölze liegen alle ebenfalls in einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die der parallel aufgestellte Bebauungsplan festsetzt.

## **9. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung und der Gemeindeverwaltung zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis Diepholz anzuzeigen.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **10. Verfassererklärung**

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 8. Juli 1999