



3. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Brantweinsweg" der Gemeinde Wagenfeld

Urschrift

Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner

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



Impressum

Auftraggeber: J. Bünting Handels- und Beteiligungs AG
Brunnenstraße 37
26789 Leer

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

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab Juli 1999

Delmenhorst, 9. Mai 2000

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Präambel und Verfahrensvermerke	4
1. Räumlicher Geltungsbereich	7
2. Bestehende Rechtsverhältnisse	9
3. Entwicklung aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994	10
4. Anlaß und Ziel, Rahmenbedingungen und Begründung der Planung	12
4.1 Anlaß und Ziele der Planung	12
4.2 Rahmenbedingungen	13
4.2.1 Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstruktur	13
4.2.2 Verkehrsanbindung	14
4.2.3 Immissionssituation	15
4.2.4 Sonstige Rahmenbedingungen	16
4.3 Begründung der Planung	16
4.3.1 Bedarfsproblematik	16
4.3.2 Standortproblematik	16
4.3.3 Standortalternativen	17
5. Flächendarstellung	18
5.1 Art der baulichen Nutzung	18
5.2 Maß der baulichen Nutzung	18
5.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
5.4 Flächenbilanz	19
6. Auswirkungen der Planung	20
6.1 Versorgungsstruktur	20
6.2 Immissionsproblematik	21
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	22
7.1 Verkehrserschließung	22
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	22
8. Eingriffsbeurteilung	24
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	24
8.2 Eingriffsbeurteilung	24
9. Bodenfunde	26
10. Verfassererklärung	26

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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Brantweinsweg“, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wagenfeld, den 25.09.2000



Der Bürgermeister
Im Auftrage

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 23.11.99 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.12.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 25.09.2000



Der Bürgermeister
Im Auftrage

Planunterlagen

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M. 1 : 5.000

Herausgebervermerk: Herausgegeben von
Vervielfältigungsgenehmigung vom 15.7.1999
GB Nr. 99730-3/1 KO

Barnstorf, den 27.06.00



Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 27.00

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 09.02.00 dem Entwurf der 3. 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 01.03.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 10.03.00 bis 10.04.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 25.09.2000



Der Bürgermeister
Im Auftrage
[Signature]

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Brantweinsweg“ 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 3. 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Brantweinsweg“, 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Brantweinsweg“ nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 09.05.2000 beschlossen.

Wagenfeld, den 25.09.2000



Der Bürgermeister
Im Auftrage
[Signature]

Genehmigung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Brantweinsweg“ 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Brantweinsweg“, 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet
Brantweinsweg“, ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 17.01.01 im Amtsblatt Nr. 2/2001
bekanntgemacht worden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Brantweinsweg“, ist damit am
17.01.2001 wirksam geworden.

Wagenfeld, den 22.01.01



Der Bürgermeister
im Auftrage

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Brantweinsweg“, ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
beim Zustandekommen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht
worden.

Wagenfeld, den 16.10.2002



Der Bürgermeister
im Auftrage

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Brantweinsweg“, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 16.10.2008



Der Bürgermeister
im Auftrage

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Brantweinsweg“ der Gemeinde Wagenfeld liegt in der Gemarkung Wagenfeld in der Mitte der Ortslage Wagenfeld zwischen der Mindener Straße und dem Brantweinsweg. Er umfaßt rd. 1,6 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süden von der Nordgrenze des Straßengrundstücks der Mindener Straße (Flurstück 442/2),
- im Westen von den Ostgrenzen der Wohn- und Geschäftsgrundstücke „Mindener Straße 5“ (Flurstück 349/2) und „Hauptstraße 51“ (Flurstück 355/1),
- im Norden durch eine geradlinige Verbindung der Nordostecke des Flurstücks 355/1 mit der Nordwestecke des Flurstücks 341/6 und
- im Osten durch die Westgrenze des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 341/6 und die Nord- und die Westgrenze des Wohngrundstücks „Mindener Straße 11“ (Flurstück 344/3).

Übersichtsplan



Gegenstand der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Branntweinsweg“ der Gemeinde Wagenfeld ist die Darstellung von Sondergebiet „Einkaufszentrum“ anstelle von „Gemischter Baufläche“.

Dadurch sollen Einzelhandelsbetriebe an Wagenfeld gebunden, evtl. ein neuer Betrieb für Wagenfeld gewonnen und der zentrale Bereich der Ortslage gestärkt werden.

Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Branntweinsweg“ 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.

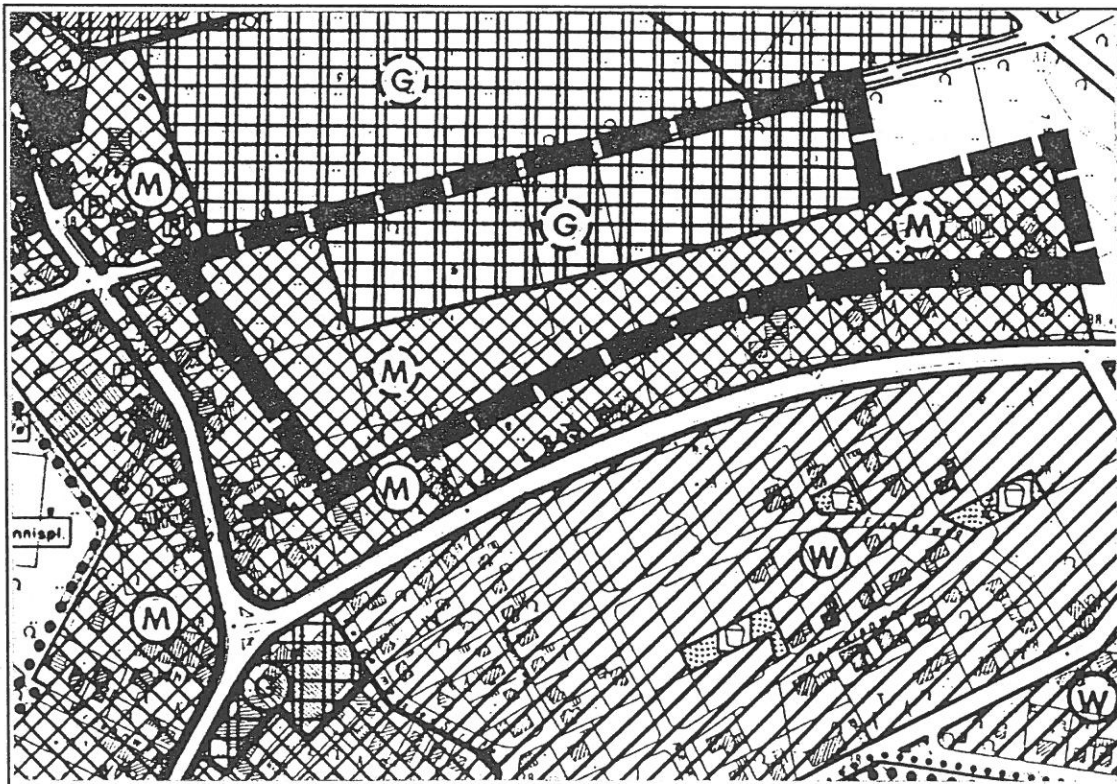
Der Südteil der Fläche, ein rd. 50 m tiefer Streifen nördlich der Mindener Straße, ist im wirk-samen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Sie liegt zwischen Wohn- und Geschäftsbebauung, wird selbst allerdings bislang nur landwirtschaftlich genutzt.

Der Nordteil des Plangebietes ist im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eben-falls als gemischte Baufläche dargestellt worden. Sie wurde zusammen mit der nördlich an-grenzenden Fläche von der Genehmigung ausgenommen. In der Fortführung des Neuaufstel-lungsverfahrens für nicht genehmigte Teile ist die Fläche wiederum als gemischte Baufläche dargestellt. Der Feststellungsbeschuß wurde am 26.5.1999 gefaßt. Es wird davon ausgegangen, daß sie genehmigt wird.

Mit dieser Planung erfährt der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld seine dritte Änderung.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Mindener Straße, auf deren Südseite ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. An der West- und der Ostseite grenzen gemischt bzw. zum Wohnen genutzte Grundstücke an. Für diese besteht ebenso wie für die nördlich angrenzende Fläche kein Bebauungsplan.

Flächennutzungsplan, Teil aus der Fortführung des Neuaufstellungsverfahrens für nicht genehmigte Teile



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 entfielen. 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 zentralen Ortsbereich um die Einmündung der Mindener Straße in die Hauptstraße in seinen bestehenden Nutzungen zu sichern und 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 zusammen mit weiteren Läden, Dienstleistern, Gaststätten und einer Tankstelle 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 z.Zt. wegen gravierender Standortprobleme eine Verlagerung zum nördlichen Versorgungsschwerpunkt an. Dies ist bauleitplanerisch vorbereitet worden, die diesbezügliche 2. Flächennutzungsplanänderung wurde am 8.7.1999 beschlossen.

Auch der zweite Verbrauchermarkt an der Einmündung Mindener Straße/Hauptstraße hat Probleme, die sich auf dem jetzigen Grundstück nicht mehr lösen lassen:

- die Stellplatzfläche ist viel zu klein,
- die Ein- und Ausfahrt von der Mindener Straße direkt neben deren Einmündung in die Hauptstraße ist problematisch und hat ein erhebliches Gefährdungspotential,
- 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.

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.

Außerdem würde die räumliche Versorgungsstruktur stark beeinträchtigt. Anstelle einer ausgewogenen Verteilung mit zwei Schwerpunkten am Nord- und am Süden der Versorgungsachse würde nur noch ein starker Einkaufsbereich im Norden bleiben, während der starke Pol in der Mitte der Gesamtsortlage wegfiel. Für die Wohngebiete im Süden Wagenfelds würden sich die Einkaufswege deutlich verlängern, die bisherige gute Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad wäre verloren.

Die Gemeinde möchte deshalb einen gut geeigneten Alternativstandort planerisch vorbereiten.

Die Gemeinde Wagenfeld beabsichtigt, mit der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Brantweinsweg“ den zentralen Funktionsschwerpunkt in der Ortslage Wagenfeld zu sichern und weiterzuentwickeln, die dortigen Standortvorteile und Verfügbarkeiten zu nutzen und dadurch die Gesamtausstattung der Gemeinde mit Versorgungseinrichtungen zu erhalten und weiter zu verbessern.

Die Fläche steht für die Ansiedlung zur Verfügung.

Hier 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 „Sondergebiet Brantweinsweg“ liegt nicht mehr direkt am bisherigen Süden der Versorgungsachse von Wagenfeld, sondern ist um rd. 200 m nach Osten in den Bereich der Mindener Straße eingerückt. Gleichwohl wird der Bereich geprägt durch die Nähe zur Post, zu einem Geldinstitut, einer Tankstelle und zu Gaststätten, Läden und Dienstleistern.

Der Bereich um die Einmündung Mindener Straße/Hauptstraße war in der Vergangenheit der stärkste Teil der Versorgungsstruktur von Wagenfeld. Er liegt zentral in der Gesamtsortlage und war von den beiden Verbrauchermärkten dominiert. Wegen der räumlichen Enge und der problematischen Verkehrssituation hat der Bereich jedoch an Attraktivität eingebüßt. Inzwischen ist der nördliche Schwerpunkt der attraktiveren, entwicklungsfähigere und in den letzten Jahren auch tatsächlich expandierende Teil der Versorgungsstruktur von Wagenfeld. Dort fehlt allerdings bislang ein Verbrauchermarkt, ein Vollsortimenter ist in diesem Ortsbereich nicht vorhanden. Dieses Manko wird mit der Weiterentwicklung des „Sondergebietes Marktplatz“ behoben, die in der 2. Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wurde und v.a. mit der Umsiedlung des einen Verbrauchermarktes umgesetzt wird. Der nördliche Schwerpunkt wird also künftig eine erheblich höhere Bedeutung haben.

Mit dem Umzug des einen Verbrauchermarktes sinkt die Bedeutung des Bereiches Mindener Straße/Hauptstraße. Gleichwohl bleiben seine Bedeutung für die Versorgungsstruktur hoch und das Gesamtgefüge von Wagenfeld attraktiv und einigermaßen ausgeglichen, solange hier noch

ein Verbrauchermarkt existiert und als Magnet für die umliegenden Versorgungs- und Dienstleistungen wirkt. Fiele jedoch auch dieser Verbrauchermarkt ersatzlos weg, dann sänke die Attraktivität des gesamten Südtails der Versorgungsachse. Anstatt einer Entzerrung und anstelle eines Anstoßes für die Weiterentwicklung im südlichen Bereich liefe der bisherige Kernbereich leer. Aus dem ausgeglichenen Versorgungsband zwischen zwei starken Polen würde ein starkes Versorgungszentrum im Norden mit einem schwächer werdenden Appendix entlang der Hauptstraße. Der umfangreiche Südteil des Siedlungskörpers Wagenfeld würde von der wohnungsnahen Versorgung abgekoppelt. Deshalb ist es ein Kernziel der Gemeinde, die bisherige Grundstruktur der Versorgung zu sichern und weiterzuentwickeln.

Der südliche Einkaufsschwerpunkt ist bislang von der Bevölkerung gut angenommen. Die enge Nachbarschaft von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ermöglicht auch in Zukunft erhebliche Synergievorteile. Dazu muß ein Verbrauchermarkt mit Vollsortiment in diesem Bereich gehalten werden. Wird diese Grundsubstanz evtl. noch durch einen Fachmarkt vervollständigt, dann kann auch hier am südlichen Ende der Versorgungsachse 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 Intensivgrünland. Ein geringer Teilbereich wird von einem Graben eingenommen. Am Westrand stehen Einzelbäume.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt an der Mindener Straße und in der Nähe der Hauptstraße. Es ist von allen Teilen des Siedlungskörpers Wagenfeld aus gut zu erreichen.

Die direkte Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Mindener Straße. Sie ist eine Landesstraße und relativ stark befahren. Der Kundenstrom, der bereits heute von Westen her in die Mindener Straße zum Verbrauchermarkt einfährt, muß nun etwa 150 m weiter nach Osten fahren. Der Kundenstrom, der bislang auf der Mindener Straße von Osten kommt, braucht rd. 150 m weniger weit zu fahren.

Mit der neuen Lage des Verbrauchermarktes ergeben sich voraussichtlich keinerlei relevanten Belästigungen, Verkehrserschwerisse oder gar Unfallschwerpunkte. Vielmehr trägt die Verlagerung zur Entschärfung des Gefahrenpunktes bei, den die bisherige Einfahrt zum Verbrauchermarkt in unmittelbarer Nähe zur Einmündung Mindener Straße/Hauptstraße bildet.

Als Standortvorzug erweist sich, daß beim Plangebiet auch eine stark frequentierte Bushaltestelle liegt. Im Zuge der Bebauungsplanung wird eine Aufweitung des Bushaldebereichs geplant, um die bisherige, enge und unattraktive Ausgestaltung zu verbessern.

Auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad ist das Plangebiet gut erreichbar. Besonders attraktiv ist der Zuweg aus den südlichen Wohngebieten von Wagenfeld über den Nelkenweg.

4.2.3 Immissionsituation

Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgesetzt, wird nur gering von gewerblichen Emissionen beeinflusst und emittiert seinerseits im wesentlichen Verkehrs- und Betriebslärm.

Verkehrsemissionen

Das Plangebiet wird von den Verkehrsemissionen der L 343 Mindener Straße beeinflusst. Wegen seiner Eigenart ist es jedoch unempfindlich gegen Verkehrsimmissionen. Allerdings gehen vom Plangebiet selbst künftig erhebliche Verkehrsemissionen aus. Diesbezüglich sind die angrenzende Mischbebauung und das gegenüber liegende allgemeine Wohngebiet zu berücksichtigen.

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 insgesamt 266 Stellplätze vorgesehen. Der entstehende Verkehr wird direkt auf die L 343 Mindener Straße abgeleitet. Er fließt zusammen mit dem Landesstraßenverkehr zur B 239 Hauptstraße oder über die L 343 Richtung Ströhen ab. Die Belastung des Nelkenweges durch Kfz-Verkehr zum/vom Sondergebiet wird wegen der unmittelbaren Nähe des Wohngebietes und wegen der fehlenden Fortführung zu den weiteren südlichen Wohngebieten gering sein.

In einem schalltechnischen Gutachten des „Büros für Lärmschutz“, A. Jacobs, Papenburg, wird nachgewiesen, daß die Anlieger in der Mischbebauung an der Mindener Straße und im allgemeinen Wohngebiet an der Mindener Straße/Nelkenweg durch die Verkehrs- und Betriebsgeräusche keinen unzumutbaren Belastungen ausgesetzt sind und daß die Grenzwerte eingehalten werden. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Landwirtschaftliche Immissionen

Östlich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Rinderhaltung. Er ist von der Grenze des Plangebietes über 200 m entfernt. Die Emissionen sind gering und reichen nicht bis ins Plangebiet. Die Emissionsentwicklung durch die direkt angrenzende Mischbebauung begrenzt.

Die nördlich angrenzenden Flächen werden bislang landwirtschaftlich genutzt. Derzeit erfolgt eine Beweidung durch Pferde. Es ist nicht bekannt, aber möglich, daß hier auch gelegentlich organischer Dünger aufgebracht wird. Die dann daraus resultierenden, temporären Geruchsimmissionen im Plangebiet sind hinzunehmen. Bei einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind diese gelegentlichen Geruchsimmissionen ortsüblich und zumutbar. Sie bewirken keine wesentliche Beeinträchtigung der gesunden Arbeitsverhältnisse und erlauben keine Nutzungsbeschränkungen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft.

Sonstige Emissionen

Im Plangebiet werden Stellplätze angeordnet. Der Parkplatzlärm ist Betriebslärm des anzusiedelnden Verbrauchermarktes und des ansiedelbaren Fachmarktes. Die Stellplätze sind an den nächstgelegenen Punkten nur 20 bzw. 10 m vom nächsten Wohn- bzw. Geschäftsgebäude entfernt. In dem schalltechnischen Gutachten, daß der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage

beigefügt ist, wird nachgewiesen, daß die Anlieger 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 (Mischbebauung/gemischte Baufläche, gepl. Gewerbliche Baufläche) 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 auch der zweite 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. Dabei ist von herausragender Bedeutung, daß die beiden Schwerpunkte im Norden **und** im Süden Wagenfelds gesichert werden. Näheres über die Bedeutung des hier in Rede stehenden, südlichen Schwerpunktes ist oben bereits gesagt worden.

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 nutzungsstrukturell von dem westlich benachbarten Einkaufsbereich vorgeprägt. Eine gute Verkehrsanbindung ist gegeben.

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 und des Haßlinger Weges und direkt nördlich des Plangebietes am Branntweinsweg denkbar.

An all diesen Standorten wäre die Erschließung gegeben oder vorbereitet, im Bereich des Maschweges auch noch eine gewisse Bündelung mit einer bisher allein liegenden, anderen Einzelhandelseinrichtung möglich. Dort stehen jedoch nicht mehr hinreichend Flächen für die Bedürfnisse der Verlagerung zur Verfügung. Außerdem liegt der Bereich nahe am nördlichen Versorgungsschwerpunkt und bewirkt keine Sicherung der Struktur am südlichen Schwerpunkt, so daß dieser Standort 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 direkt nördlich des Plangebietes bestünde die Nähe zum südlichen Zentrum, wenn auch weniger effektiv als bei dem gewählten Standort. 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 müßte die Erschließung erst ausgebaut werden. Schließlich wäre die Anbindung – schon im Hinblick auf den ÖPNV und die Nähe zu den südlichen Wohngebieten – weniger attraktiv als am gewählten Standort.

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 Geschosßfläche im nun geplanten Sondergebiet 1200 m² überschreiten wird.

Es ist unstrittig und erwünscht, 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 fast das gesamte Plangebiet vorgenommen. Eine weitere Detaillierung im Hinblick auf die vorgesehene Fläche für die Vergrößerung der Bushaltestelle und von Fläche für den Graben kann der Bebauungsplanebene überlassen werden. Lediglich die größere und deshalb darstellbare Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird separat dargestellt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt keine Maße der baulichen Nutzung dar.

In dieser 3. Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet Branntweinsweg“ 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 im Endeffekt die Ansiedlung eines Einkaufstempels, der die Versorgungsstruktur in der Gemeinde oder gar anderer Gemeinden beeinträchtigen würde.

5.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Nordwesten des Plangebietes beginnt ein Graben, in den Oberflächenwasser aus dem angrenzenden Baugebiet geleitet wird. Hier stehen auch mehrere Kopfweiden, die erhaltenswert sind. Dadurch hat der Nordwestteil des Plangebietes bereits ein gewisses Entwicklungspotential für Natur und Landschaft.

Wegen des Grundstückszuschnitts ist diese Teilfläche weniger für eine bauliche Nutzung im Zusammenhang mit einem Einkaufszentrum nutzbar als andere Teile des Plangebietes. Auch dies spricht für eine Nutzung zugunsten von Natur und Landschaft.

Schließlich sind noch die Belange Oberflächenentwässerung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft mit zu bedenken. Im Hinblick auf die Einleitung von Regenwasser aus dem angrenzenden Siedlungsgebiet und auf das Entwicklungspotential bietet es sich an, den Nordwestteil des Plangebietes für die Entwicklung eines Feuchtbiotops mit einem naturnahen Rückhaltebecken zu nutzen. Da der Aspekt „Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Vordergrund steht, wird die Fläche für die entsprechenden Maßnahmen dargestellt.

5.4 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Gemischte Baufläche	Sondergebiet „Einkaufszentrum“	1,4 ha
Gemischte Baufläche	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,2 ha
		Summe 1,6 ha

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Versorgungsstruktur

Die Errichtung eines Verbrauchermarktes im Plangebiet als Ersatz für den bisherigen Standort direkt an der Einmündung Mindener Straße/Hauptstraße wird die Angebotsstruktur im südlichen Versorgungsschwerpunkt Wagenfeld sichern. Sollte sich noch ein – flächenmäßig möglicher – Fachmarkt dazufinden, so bedeutet dies eine Stärkung der Versorgungsstruktur. Es werden hier entweder gar keine oder allenfalls versorgungsstrukturell unschädliche, ggf. auch förderliche Konkurrenzen aufgebaut. Die bisherigen Synergie- und Erreichbarkeitsvorteile werden erhalten, bei hinzukommen eines Fachmarktes ausgebaut. Dadurch kann dem Einkaufstourismus nach außen und dem Kaufkraftabfluß bei den Gütern des täglichen Bedarf weiterhin begegnet bzw. ggf. zusätzlich entgegengewirkt 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, hier vor allem der Südteil. Mit Abstrichen strahlt die Anziehungskraft auf die gesamte Gemeinde aus. Für den Einfluß auf die Nachbargemeinden spielt eine wesentliche Rolle, daß in der Hauptsache nur eine – räumlich geringfügige Verlagerung innerhalb der Ortslage Wagenfeld stattfindet. Als zusätzliche Verkaufseinrichtung ist allenfalls ein Fachmarkt denkbar. Die dafür nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Verfügung stehende Geschoßfläche beträgt nur noch rd. 1.100 m² und die Verkaufsfläche voraussichtlich weniger als 900 m². 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 des verlagerten Verbrauchermarktes 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 durch den nur verlagerten Vollsortimenter gesichert und lediglich die Möglichkeit für einen einzigen zusätzlichen Anbieters geschaffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten: 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 und eine Sicherung der Attraktivität durch Konkurrenz.

6.2 Immissionsproblematik

Die geplante Nutzung verursacht Verkehrsaufkommen, im Plangebiet werden Stellplätze angeordnet. Der Parkplatzlärm ist Betriebslärm des anzusiedelnden Verbrauchermarktes und des ansiedelbaren Fachmarktes. In einem schalltechnischen Gutachten, daß der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird nachgewiesen, daß die Anlieger in der Mischbebauung und in dem allgemeinen Wohngebiet auf der Südseite der Mindener Straße keinen unzumutbaren Belastungen ausgesetzt und daß die Grenzwerte eingehalten werden.

7. Verkehr / Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung und Anbindung des Gebietes an das Straßennetz erfolgt über die Landesstraße L 343 „Mindener Straße“.

Eine Überlastung dieser Straße oder eine unzumutbare Belastung der dortigen Anwohner ist nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über Fahrgassen zwischen Stellplätzen. Am Nordende wird für den Lieferverkehr eine Wendestelle eingerichtet, für entsprechend für Gewerbeverkehr dimensioniert ist.

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

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Bereich entlang der Mindener Straße ist bereits an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme der Gemeinde Wagenfeld angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Sondergebietes können durch Anschluß an diese Netze sichergestellt werden.

Wasser / Abwasser

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

Das anfallende Schmutzwasser kann durch Anschluß an das vorhandene Netz der zentralen Kläranlage in Wagenfeld zugeführt und dort behandelt werden. Die Kläranlage hat hinreichende Kapazitätsreserven und kann das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

Das Regenwasser versickert bislang auf dem nicht bebauten Gelände. Quer durch das Plangebiet verläuft bislang ein Graben (Gewässer III Ordnung), der nach Norden hin zum Branntweinsweg verläuft. Er führt das Oberflächenwasser ab, das aus dem angrenzenden Gebiet abgeleitet wird.

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. Das Oberflächenwasser, das von den neuen Bauflächen abgeleitet werden muß, soll daher auf dem Grundstück rückgehalten werden. Die Möglichkeit dazu ist in einer Oberflächenentwässerungsstudie zu dieser Bauleitplanung geprüft worden. Die Studie ist der Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Zur Retention wird im Nordwesten des Plangebietes in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit Dauerstau angelegt. In diesem Becken kann nicht nur das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser rückgehalten werden, sondern auch ein Teil des Wassers, das aus dem angrenzenden Siedlungsgebiet bislang ungedrosselt in den Graben abgeführt wird. Dadurch wird der Retentionsbedarf im weiteren Verlauf des Vorfluters gemindert. Der bisherige Graben wird verlegt. Eine Verrohrung erscheint unter ökonomischen und ökologischen Aspekten unangebracht. Von dem Rückhaltebecken wird der Graben an der Nordgrenze des Plangebietes nach Osten bis zu der Stelle geführt, an der er bereits heute nach Norden zum Branntweinsweg verläuft.

Für die Aufhebung des Grabens und für die Neuanlage ist jeweils eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Dabei ist die ausreichende Dimensionierung der Retentionsanlagen nachzuweisen.

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 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 die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, geregelt. Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

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. Gem. § 1a Abs. 3 ist der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

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 in der Mitte des Plangebietes führt häufig, aber nicht ständig 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 Intensivgrünland genutzt. Lediglich der Grabenrand ist nicht genutzt. Am westlichen Plangebietsrand stehen einige alte, mächtige Kopfweiden, die unbedingt erhalten werden sollten.

Das Landschaftsbild wird durch die intensive Landwirtschaft und die Baumreihen am Branntweinsweg sowie durch die Bebauung beiderseits der Mindener Straße geprägt.

8.2 Eingriffsbeurteilung

Der Bauleitplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Deshalb muß er auch den Ausgleich vorbereiten. In der Eingriffsbeurteilung wird der Eingriff ermittelt und bewertet und der entsprechende Ausgleich vorgeschlagen. Die Eingriffsbeurteilung ist der Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Durch die Bebauung wird in der Hauptsache Intensivgrünland versiegelt. Außerdem werden ein Graben mit Schadenröhrich beseitigt und ein neuer Graben sowie ein naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt. Dabei soll die im Graben vorhandene Vegetation (Schwadenröhrich, Sumpfdotterblume etc.) als Initialbepflanzung des Regenrückhaltebeckens und des anschließenden, neuen Grabenstücks verwendet werden. Schließlich wird das Gebiet randlich eingegrünt und teilweise mit Bäumen bepflanzt. In der Summe ergibt sich aus diesen eingreifenden

und ausgleichenden Maßnahmen im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von rd. 13.000 Werteinheiten gem. dem „Osnabrücker Modell“.

Das Kompensationsdefizit soll außerhalb des Plangebietes durch Aufwertung einer anderen Fläche ausgeglichen werden. Diese externe Kompensationsfläche kann zum jetzigen Planungsstand noch nicht abschließend verortet werden, da noch Verhandlungen mit Grundstückseigentümern laufen. **Der Bebauungsplan wird erst in Kraft gesetzt, wenn die vertraglichen Vereinbarungen über die Kompensation geschlossen worden sind.** Für die Eintragung im Kompensationskataster sind dem Landkreis Diepholz, Fachdienst Regionalplanung und Naturschutz, die genaue Lage, der Eigentümer, der Ausgangszustand und die Aufwertungsmaßnahmen mitzuteilen.

Die Gemeinde wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB vertraglich sicherstellen, daß auf mindestens 1,3 ha Fläche eine Aufwertung um eine Werteinheit gem. dem Osnabrücker Modell erfolgt.





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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 9. Mai 2000