

**7. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Tierparkstraße“
der Gemeinde Wagenfeld**

Urschrift

**Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner**

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



Impressum

Auftraggeber: Fa. Meier-Bunge
Tierparkstraße 9
Ströhen
49419 Wagenfeld

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

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab Mai 2000

Delmenhorst, 14. Juni 2001

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	12
4.2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	12
4.2.2 Verkehrsanbindung	13
4.2.3 Immissionssituation	13
4.2.4 Sonstige Rahmenbedingungen	14
4.3 Begründung der Planung	15
5. Flächendarstellung	16
5.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.2 Wasserfläche	17
5.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5.4 Flächenbilanz	17
6. Auswirkungen der Planung	18
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	19
7.1 Verkehrserschließung	19
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	19
8. Eingriffsbeurteilung	23
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	23
8.2 Eingriffsbeurteilung	24
9. Bodenfunde	25
10. Verfassererklärung	25

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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierparkstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001




Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 12.09.2000 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



Der Bürgermeister
In Auftrage


Planunterlagen

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M. 1 : 5.000

Herausgebervermerk: Vervielfältigungsgenehmigung vom 28.4.2000
GbNr. 00050-0 / 2 Ko

Barnstorf, den 1.1. Sep. 2001

Planverfasser

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 02.07.2001



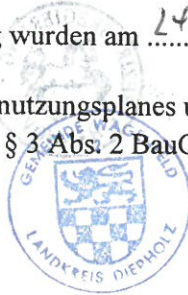
Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 02.02.2001 dem Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.01 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 03.04.01 bis 03.05.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



Der Bürgermeister
im Auftrage

[Handwritten signature]

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierparkstraße“ 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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wagenfeld, den

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierparkstraße“ 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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierparkstraße“ nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 14.06.2001 beschlossen.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



Der Bürgermeister
im Auftrage

[Handwritten signature]

Genehmigung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierparkstraße“ ist mit Verfügung (Az.: 204.50-21101.3) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme~~ 7-51/5102 ~~der durch~~ kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Hannover, den 06.05.2002
Höhere Verwaltungsbehörde



Bezirksregierung Hannover
Im Auftrage
Fischer

Beitrittsbeschuß

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

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierparkstraße“, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Wagenfeld, den

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierparkstraße“, ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 03.07.02 im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierparkstraße“ ist damit am 03.07.02 wirksam geworden.

Wagenfeld, den 03.07.02

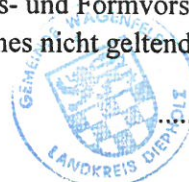


Der Bürgermeister
Im Auftrage
...

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierparkstraße“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 14.10.2004



Der Bürgermeister
Im Auftrage
...

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierparkstraße“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 14.10.2010



Der Bürgermeister
Im Auftrage
...

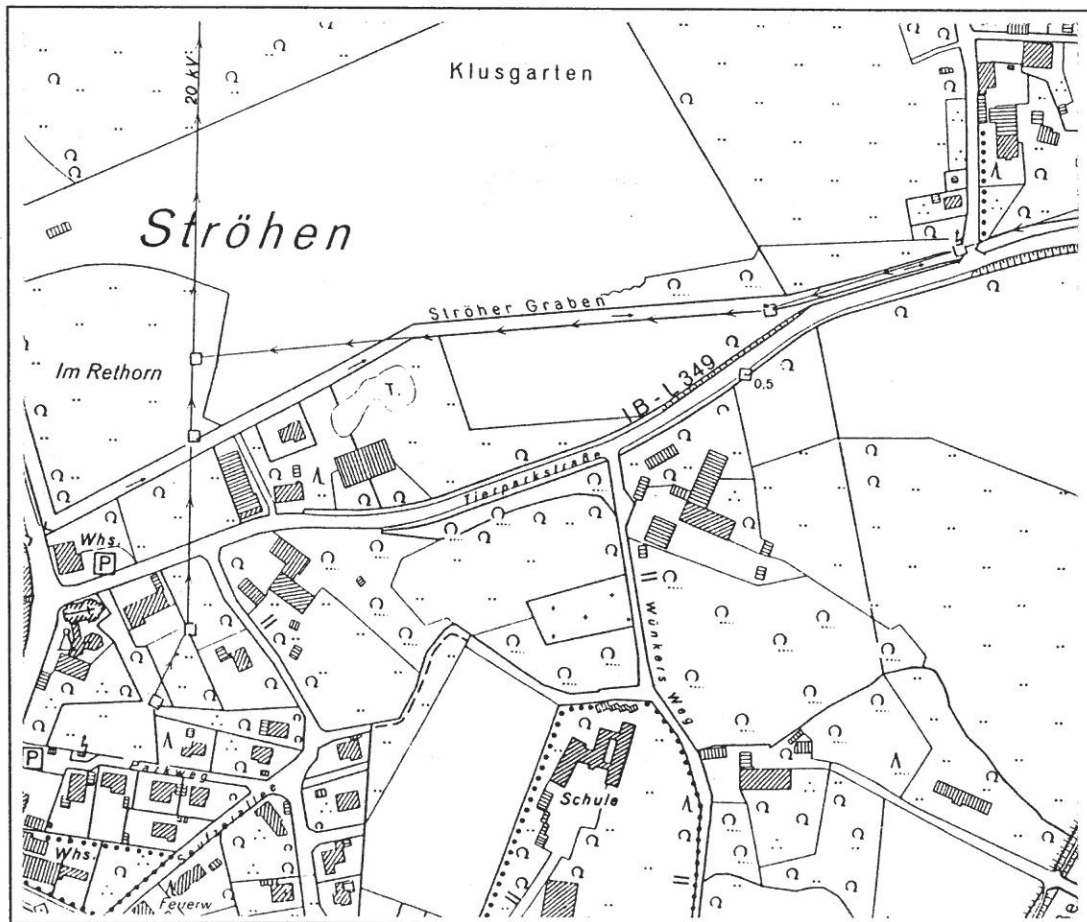
1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierparkstraße“ der Gemeinde Wagenfeld liegt in der Gemarkung Ströhen am Ostrand der Ortslage Ströhen zwischen der „Tierparkstraße“ und dem „Ströher Graben“.

Er umfaßt die Osteile der Flurstücke 6/7, 6/8 und 6/9 der Flur 15, ist rd. 2,0 ha groß und wird begrenzt:

- im Süden von der Nordgrenze des Straßengrundstücks der „Tierparkstraße“ (Flurstück 7/1),
- im Norden durch die Südgrenze des „Ströher Grabens“ (Flurstück 6/4) und
- im Westen durch eine Linie entlang der Ostkante der Gewerbehalle parallel zu den Ostgrenzen der Betriebsgrundstücke „Tierparkstraße Nr. 9“ Flurstück 5/7 und 5/8.

Übersichtsplan



Gegenstand der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierparkstraße“ der Gemeinde Wagenfeld ist die Darstellung von Gemischter Baufläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft anstelle von Fläche für die Landwirtschaft.

Dadurch soll eine Weiterentwicklung des Mischgebietes an der Tierparkstraße ermöglicht werden. Dies schafft eine langfristige Perspektive für die Erweiterung des vorhandenen Betriebes und soll in Mischung mit diesem zusätzlich die Errichtung von Wohnen ermöglichen. Der Eingriff in Natur und Landschaft soll auf dem Ostteil des Gebietes ausgeglichen und damit dieser attraktive Ortsrandbereich weiter aufgewertet werden.

Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierparkstraße“ allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

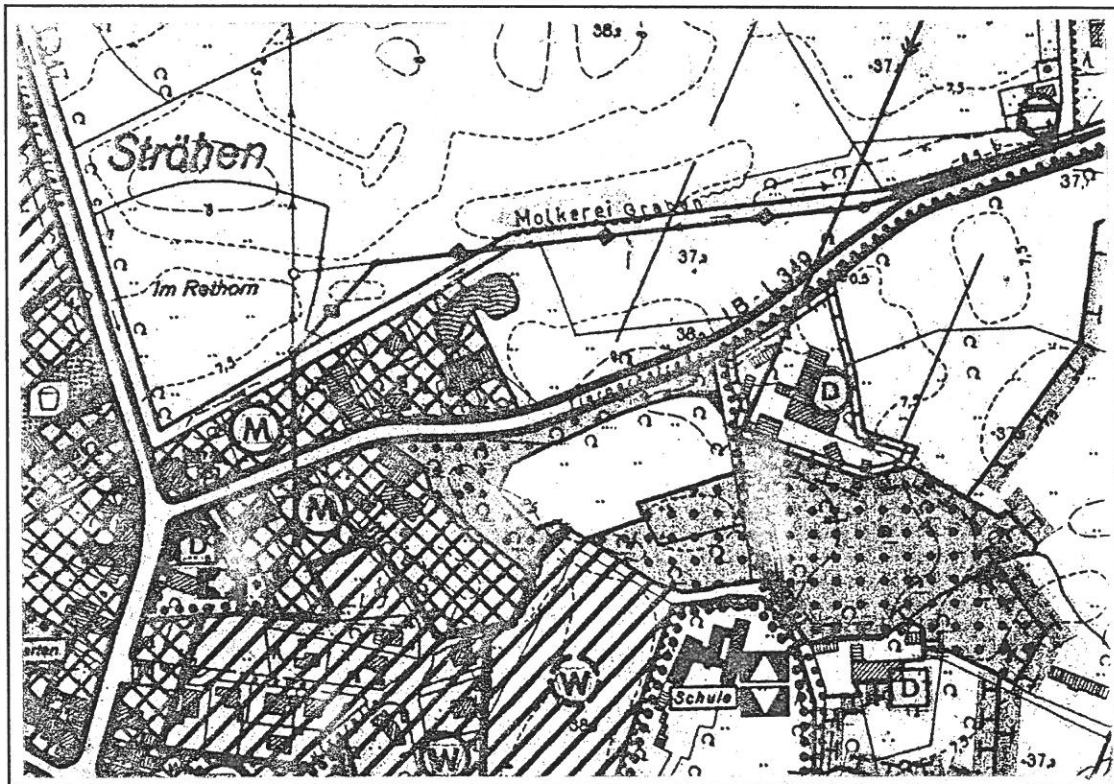
Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.	v. 27.8.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.	v. 23.1.1990
Planzeichenverordnung (PlanzVP)	i.d.F.	v. 18.12.1990

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. Darin ist der Geltungsbereich dieser Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bereich „Tierparkstraße“ wurde soweit als Gemischte Baufläche dargestellt, soweit der dort ansässige Betrieb Meier –Bunge mit seiner neuen Halle nach Osten reichte. Erweiterungsabsichten waren nicht bekannt und im Zuge der Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht worden. Die Bauflächendarstellung wurde deshalb mit Rücksicht auf die Ortsandsituation und das Freihalten des südöstlich gelegenen Denkmalkomplexes einschließlich seines erweiterten Umfeldes auf den Bestand beschränkt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Diese Überlegungen erweisen sich nunmehr als zu kurz gegriffen. Der Betrieb benötigt bereits heute Erweiterungsflächen. Diese können nur im Osten anschließend an die neue Halle liegen. Wegen der Bedeutung des Betriebes für die Wirtschaftssituation in Ströhen und der Standortgebundenheit soll dies ermöglicht werden.

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

3. Entwicklung aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Diepholz liegt im Entwurf von 1990 vor. Er wurde aus dem Landesraumordnungsprogramm 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 das RROP des Landkreises Diepholz derzeit in Überarbeitung. Im folgenden werden raumordnerische Aussagen aus dem bisherigen Entwurf genannt, von denen angenommen wird, daß sie im künftigen RROP ebenfalls wieder Gültigkeit haben werden und mit denen die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Wagenfeld harmonisieren soll bzw. an die sie anzupassen ist.

Entwicklung der Raumstruktur

Die räumliche Struktur des Landes soll so entwickelt werden, daß in allen Teilräumen bestmögliche Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Bevölkerung in Stadt und Land erhalten oder geschaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse hergestellt werden.

Die Gemeinde Wagenfeld liegt im ländlichen Raum. Hier herrscht ein deutlich geringeres Arbeitsplatzangebot als in anderen Räumen. Es wird angestrebt, die Verhältnisse denen anderer Räume anzunähern.

Die Siedlungsstruktur des Landes soll bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Die Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, die Wohn- und Arbeitsstätten sollen möglichst räumlich gebündelt werden.¹

Eine Bündelung von Wohn- und Arbeitsstätten führt häufig zu erheblichen Synergievorteilen. Teilweise stößt sie jedoch an Schwellenwerte oder Belastungsgrenzen bei der Raumbeanspruchung. Soweit die örtlichen Rahmenbedingungen es zulassen, soll eine Bündelung erfolgen.

Wirtschaftsstruktur

Im Planungsraum sind zusätzliche Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe- und Dienstleistungsbereich zu schaffen. Für störende Gewerbestandorte sind im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Flächen auszuweisen.

Zur Stärkung der Wirtschaftskraft des ländlichen Raumes sind bestehende Arbeitsplätze soweit wie möglich zu sichern und zusätzliche Arbeitsplätze auch hier einzurichten, soweit sie der Landwirtschaft insgesamt strukturell förderlich sind.

¹ Landkreis Diepholz: RROP - Entwurf 1990; A 1, S.9

Der noch zu erwartende Zuwachs im Dienstleistungsbereich soll stärker im ländlichen Raum geschaffen werden.

In Ströhen sind bereits in erheblichem Umfang Gewerbeflächen ausgewiesen worden, um Arbeitsplätze zu erhalten und zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen. Diese liegen in der Hauptsache etwas vom Kernort abgesetzt. Es bestehen Interessen, verträgliches Gewerbe unmittelbar im und am Kernort zu etablieren und es besteht ein besonders großes Interesse, einem florierenden und expandierenden Betrieb die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Dabei wird die Funktionsmischung angestrebt.

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. Die Versorgungssituation ist derzeit gut, die Ausstattung der Gemeinde mit Arbeitsplätze ist im Hinblick auf die Rahmenbedingungen, insbesondere die Lage, befriedigend. In der Gemeinde steht Wohnbauland zur Verfügung bzw. ist in Vorbereitung.

Gleichwohl muß die Gemeinde weiterhin erhebliche Anstrengungen unternehmen, um diesen befriedigenden Stand zu halten und nach Möglichkeit zu verbessern. Sie muß Angebote machen, die den Interessen der unterschiedlichen Investoren und Bauherren entsprechen. Vor allem aber muß sie die vorhandenen Betriebe pflegen und alle Möglichkeiten ausschöpfen, daß sich diese Betriebe am Standort halten und entwickeln. Außerdem muß sie die Siedlungsstruktur entsprechend den lokalen Gegebenheiten organisch weiterentwickeln und die besonderen örtlichen Potentiale nutzen.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dient dazu, die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen und von Wohnraum in attraktiver Lage mit unmittelbarem Anschluß an den Kernort herzustellen und die Dorfstruktur weiter zu entwickeln.

Fazit

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

- die gemischte Baufläche entlang der Tierparkstraße weiterzuentwickeln,
- die Ausstattung Ströhens mit Arbeitsplätzen und
- die Ausstattung Ströhens mit Wohnbaumöglichkeiten in Funktionsmischung mit dem Arbeiten weiter zu verbessern.

4. Anlaß und Ziel, Rahmenbedingungen und Begründung der Planung

Die Gemeinde Wagenfeld beabsichtigt, mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes am Ostrand des Kernortes Ströhen

- dem erweiterungsfähigen Betrieb geeignete Bauflächen anzubieten,
- unmittelbar arbeitsplatznahes Wohnen zu ermöglichen,
- die Mischstruktur entlang der Tierparkstraße fortzusetzen und
- den Ortseingangsbereich durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weiter aufzuwerten.

4.1 Anlaß und Ziele der Planung

Der Betrieb Meier-Bunge Landmaschinenhandel und Werkstatt an der Tierparkstraße hat sich in der Vergangenheit stark weiterentwickelt. Östlich der ursprünglichen Betriebsgebäude sind eine große Halle und umfangreiche Ausstellungs- und Lagerflächen entstanden. Aufgrund der weiteren, erfolgreichen Entwicklung muß künftig das Betriebsgelände umstrukturiert und erweitert werden. Dabei soll auch Wohnen möglich sein.

Der bisher als gemischte Baufläche dargestellte Bereich endet mit der neuen Halle. Eine Umstrukturierung ist deshalb in gewissem Maße möglich, eine Erweiterung jedoch nicht mehr. Damit würde der Betrieb in seiner Weiterentwicklung entscheidend gehemmt. Das widerspricht den Zielen der Gemeinde. Sie will die hier ansässigen Betriebe so weit wie möglich unterstützen und deren Entwicklung mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln fördern, damit die Betriebe, Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze erhalten bleiben und möglichst ausgebaut werden.

Deshalb will die Gemeinde in dem einzig möglichen Entwicklungsbereich für den Betrieb, auf der östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche an der Tierparkstraße, zügig Baurecht schaffen und die ökologische und landschaftsgestalterische Aufwertung in die Wege leiten. Das Grundstück steht für diese Nutzungen zur Verfügung. Damit ergeben sich optimale Möglichkeiten, die städtebaulichen Ziele der Gemeinde umzusetzen.

4.2 Rahmenbedingungen

4.2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Der Verfahrensbereich liegt am Ostrand der Ortslage Ströhen. Er bildet die Verlängerung der Mischstruktur entlang der Tierparkstraße, die jetzt mit der Halle des Betriebes Meier-Bunge endet und der mit dem Hofkomplex auf der Südseite der Straße und der Bebauung am Varreler Kirchweg weitere Siedlungsteile folgen.



Der Bereich bildet eine attraktive Ortseingangssituation, die von der Niederung der Großen Aue mit ihren Grünlandflächen, den ortstypischen Gebäuden und Gärten am Varreler Kirchweg und dem denkmalgeschützten Hofkomplex an „Wünkers Weg“ sowie den Eichenbeständen um den Hof und auf dem Betriebsgelände Meier-Bunge geprägt ist.

Nördlich an das Verfahrensgebiet schließt sich jenseits des „Ströher Grabens“ Landwirtschafts- und nachfolgend Waldfläche an, in der Streusiedlungshöfe liegen.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Die Landesstraße L 349 „Tierparkstraße“ von Ströhen nach Bahrenborstel bildet die Verkehrsanbindung für das Plangebiet. Die anbaurechtliche Ortsdurchfahrt reicht nur von km 0,000, der Einmündung in die L 347 Varreler Straße, bis km 0,180 zum Betriebsgelände Meier-Bunge in Höhe der Zufahrt zur neuen Halle.

Die „Tierparkstraße“ kommt als klassifizierte Straße außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt nicht als direkte Erschließung des Geltungsbereichs in Betracht. Das Anlegen neuer privater Zufahrten vom Plangebiet auf die Landesstraße ist nicht zulässig. Eine Verlegung der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt ist auch im Hinblick auf die hier vorgesehene bauliche Nutzung auf der Nordseite der Straße unwahrscheinlich, da auf der Südseite lediglich ein Hofkomplex und ansonsten Landwirtschaftsfläche und Wald liegen.

Die Erschließung des Plangebietes muß deshalb über die bisherigen Zufahrten über das Betriebsgelände und gegenüber Wünkers Weg erfolgen.

4.2.3 Immissionssituation

Verkehrs- und Betriebsemissionen

Der Geltungsbereich wird wesentlich von den Verkehrsemissionen der Tierparkstraße beeinflusst. Er ist wegen seiner vorgesehenen Nutzung als gemischte Baufläche bzw. Mischgebiet in gewissem Maße empfindlich gegen diese Verkehrsimmissionen.

Die Geschwindigkeit auf der Landesstraße ist auf 50 km/h begrenzt. Dadurch wird nicht nur der Nähe der außerörtlichen Bebauung an dieser Straße und im direkt angrenzenden Ortsbereich mit den entsprechenden Sicherheitsanforderungen Rechnung getragen, sondern es werden auch die Verkehrsemissionen spürbar gegenüber der freien Strecke reduziert. Gleichwohl wird das Plangebiet von Verkehrsemissionen der Landesstraße berührt.

Nach den Daten des Straßenbauamtes Nienburg (Straßenverkehrszählung 1995 - Hochrechnungsergebnisse -) liegt der durchschnittliche tägliche Verkehr bei 1465 Fahrzeugen. Der Schwerlastverkehr hat einen Anteil von 14,0%. Die mittlere stündliche Verkehrsstärke wird tags mit 88 Fahrzeugen und einem LKW-Anteil von 18,6% und nachts mit 15 Fahrzeugen und einem LKW-Anteil von 23,3% angegeben. Nach einer groben Immissionsabschätzung nach DIN 18005 liegt die Belastung am Rand der überbaubaren Fläche im Plangebiet bei 58 dB(A) tags und bei 51 dB(A) nachts. Der zweite Wert liegt über dem Soll von 50 dB(A). Passive Schutzmaßnahmen für neue oder erheblich umgebaute Wohngebäude, die ja im Mischgebiet allgemein zulässig sind, sind gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erst bei Immissions-

belastungen ≥ 61 dB(A) erforderlich. Bei Belastungen unter 61 dB(A) wird ein ausreichender Schallschutz für die Innenräume bereits durch die aus wärmeschutztechnischen Gründen erforderliche Bauweise erzielt. Die Schallreduzierung, die für ein ungestörtes Wohnen im Gebäude erforderlich ist, wird also schon durch die Dämmung erreicht, die aufgrund der Wärmeschutzverordnung notwendig ist.

Außerdem ist davon auszugehen, daß Wohngebäude nicht im Nahbereich der Straße neben der vorhandenen Halle errichtet werden. Dieser Bereich ist aufgrund der bisherigen Nutzungsstruktur und im Hinblick auf die Organisationsmöglichkeiten auf dem Grundstück und auf die Werbewirksamkeit an der Straße eindeutig für den gewerblichen Teil der gemischten Baufläche prädestiniert. Wohnen wird voraussichtlich – ebenso wie im Bestand – im rückwärtigen Bereich des Plangebietes in der Nähe des Teiches und des Ströher Grabens angeordnet.

Das Plangebiet wird nicht nur von Immissionen erreicht, es kann selbst emittieren. In der vorgesehenen gemischten Baufläche bzw. im Mischgebiet können Betriebe und Anlagen errichtet werden, die nicht wesentlich stören und die damit noch mit Wohnen verträglich sind. Derselbe Störgrad ist bereits heute dem Hofkomplex auf der anderen Straßenseite zuzumuten und er gilt für das östlich angrenzende Mischgebiet. Hier steht ja bereits der Betrieb Meier-Bunge, so daß sich hier gerade keine empfindliche Nutzung (wie z.B. massiertes Wohnen im Mischgebiet) etabliert hat. Wegen der geringen Empfindlichkeit der Nachbarnutzungen werden hinsichtlich der Emissionen des auszuweisenden Mischgebietes keine Immissionskonflikte befürchtet.

Landwirtschaftliche Immissionen

Auf dem südlich benachbarten Hofkomplex wird inzwischen wieder Rinderhaltung betrieben. Das Gebäude ist rd. 70 m von der Grenze der vorgesehenen gemischten Baufläche entfernt. Bei mehrfachen Bestandsaufnahmen vor Ort sind im Plangebiet keine Geruchsmissionen festgestellt worden. Die Emissionsentwicklung des Betriebes sind durch die Wohnbaufläche und die Schule des Hofes begrenzt, die rd. 130 bzw. 140 m südwestlich des Hofes liegen. Deshalb werden keine Immissionsprobleme durch landwirtschaftliche Gerüche erwartet.

Die an das Plangebiet nördlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Hier wird auch gelegentlich organischer Dünger aufgebracht. Die dann daraus resultierenden, temporären Geruchsmissionen im Plangebiet sind hinzunehmen. Bei einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind diese gelegentlichen Geruchsmissionen ortsüblich und zumutbar. Sie bewirken keine wesentliche Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und erlauben keine Nutzungsbeschränkungen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft.

4.2.4 Sonstige Rahmenbedingungen

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

4.3 Begründung der Planung

Der Bedarf für diese Planung resultiert nicht aus einer abstrakten Berechnung notwendiger Flächen. Grundsätzlich sind im Bereich der Ortslage Ströhen gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen vorbereitet. Sie sind auch teilweise verfügbar. Der Bedarf ergibt sich aus den konkreten Eigenschaften des Plangebietes, dem Entwicklungsbedarf des vorhandenen Betriebes und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Die Ziele der Gemeinde sind oben bereits dargelegt. Sie lassen sich kurzfristig umsetzen, weil die Fläche zur Verfügung steht und die Umstrukturierung und Erweiterung des ansässigen Betriebes beabsichtigt sind.

5. Flächendarstellung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemischte Baufläche wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Sie nimmt den Hauptteil der Fläche ein.

Die Grenze der baulichen Nutzung wird an der Einmündung des „Wüнкers Weg“ orientiert. Dort schließt auf der Südseite der Straße ein Hofkomplex an, der unter Denkmalschutz steht. An diesen Hof samt seinem näheren Umfeld soll aus denkmalrechtlichen und ortsgestalterischen Gründen die Neubebauung nicht zu nahe heranrücken, er soll in seiner Einzellage am Ortsrand erhalten bleiben. Gegenüber dieser Einmündung steht im Plangebiet eine Gehölzgruppe aus Erlen. Sie bildet zusammen mit dem Eichenbestand auf der Südseite der Straße eine Grünstreifen zwischen der Neubebauung und dem Hofkomplex.

Es wird Mischnutzung angestrebt als Fortsetzung der bisherigen Mischstruktur entlang der Tierparkstraße. Diese Nutzung verträgt sich mit der baulichen Umgebungsnutzung im Süden und Westen. Sie kann auch auf sehr lange Sicht die Weiterentwicklung des Siedlungskörpers Ströhen im Bereich „Im Rethorn“ nach Norden hin ermöglichen. Konkret ermöglicht sie die Entwicklung des ansässigen Betriebes und von Wohnen, das neben diesem Betrieb noch zulässig sein soll.

Die Entwicklung eines Dorfgebietes ist nicht vorgesehen. Die Landmaschinenreparaturwerkstatt liegt westlich des Plangebietes in der bestehenden gemischten Baufläche. Auch die Erweiterung der Werkstatt soll im Anschluß an den Bestand im Innenbereich westlich des Plangebietes erfolgen. Im bislang unbebauten, östlichen Teil des Betriebsgeländes sind im absehbaren Zeitraum eine Erweiterungen der Ausstellungshalle, überdachte Abstellfläche und ein Wohnhaus vorgesehen.

Im Gebiet und seinem Umfeld nördlich der Tierparkstraße ist langfristig kein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb zu erwarten. Grundsätzlich ist aber neben dem Landmaschinenbetrieb (Reparatur, Ausstellung, Verkauf) auch eine betriebliche Entwicklung denkbar, die nicht der Landwirtschaft dient, außerdem auch betriebsunabhängiges Wohnen.

Im Hinblick auf die jetzt absehbaren Entwicklungsabsichten und um eine möglichst breite Entwicklungsoption offenzuhalten, wird die Mischgebietsfestsetzung angestrebt. Immissionskonflikte werden nicht befürchtet, zumal es der Eigentümer der Landmaschinenreparaturwerkstatt als alleiniger Eigentümer des gesamten Plangebietes in der Hand hat, inwieweit im neuen Mischgebiet östlich der Ausstellungshalle betriebsfremdes Wohnen ermöglicht werden soll.

5.2 Wasserfläche

Im Nordwesten des Plangebietes liegt ein privat angelegter Teich von mehr als 1.000 m² Fläche. Er ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wasserfläche dargestellt. Da er auch weiterhin Bestand haben soll, wird die Darstellung in diese Flächennutzungsplanänderung übernommen.

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

Die verbleibende Fläche läuft nach Osten hin schmal aus. Eine bauliche Nutzung ist aus den genannten strukturellen Gründen nicht sinnvoll. Hinzu kommt, daß der Randbereich der Tierparkstraße einer Bebauung wegen des notwendigen Abstandes zur Landesstraße nicht zugänglich. Die grundsätzlich bebaubare Fläche wäre dementsprechend klein und ungünstig geschnitten. Außerdem ist eine direkte Erschließung über die Tierparkstraße nicht möglich, die Erschließung dieses Bereiches müsste über die gesamte Grundstückstiefe hinweg erfolgen.

Den geringen baulichen Nutzungsmöglichkeiten stehen die beschriebene Bedeutung für das Ortsbild und ein erhebliches ökologisches Aufwertungspotential gegenüber. Außerdem bietet sich hier die Möglichkeit, unmittelbar neben dem Eingriffsort den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu schaffen.

In diesem Kontext geht das Interesse an der weiteren Attraktivierung der Ortsrand- und Ortseingangssituation, an einer intensiven Eingrünung des Areals und an einer naturnäheren Entwicklung dieses Plangebietsteiles den sehr eingeschränkten baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Range vor. Deshalb wird dieser Randbereich als Maßnahmenfläche dargestellt. Der Bebauungsplan bestimmt die Ausgestaltung der Fläche.

5.4 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	1,24 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,63 ha
Wasserfläche	Wasserfläche	0,10 ha
		Summe 1,97 ha

6. Auswirkungen der Planung

Als Auswirkungen der Darstellung von gemischter Baufläche und von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird das Erreichen der o.a. städtebaulichen Ziele erwartet:

- Eröffnen der Möglichkeit, einen Betrieb zu erweitern, ggf. neue Betriebe anzusiedeln und Arbeitsplätze zu erhalten sowie neue zu schaffen,
- Realisierung verträglicher Funktionsmischung durch arbeitsnahes Wohnen,
- Nutzung der attraktiven Lage und der vorhandenen Erschließung an der Straße „Tierparkstraße“,
- Weiterentwicklung der bestehenden Mischstruktur nach Osten,
- Beibehaltung der Grünzäsur zum Denkmalensemble, zum Streusiedlungsbereich am Varreler Kirchweg und zur Niederung der Großen Aue,
- Aufwertung des östlichen Bereichs zwischen Tierparkstraße und Ströher Graben durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- Aus dem vorhandenen Gewerbebetrieb werden keine störenden Immissionen erwartet. Der Ostteil des vorhandenen Gewerbebetriebs wird als Landmaschinenausstellungs- und -verkaufshalle sowie als Büro genutzt. Hier entstehen geringe Emissionen. Westlich an diese Halle schließen der Hofbereich und zwei Wohnhäuser an. Reparaturen an Landmaschinen finden im wesentlichen in der Werkstatt westlich der Wohnhäuser statt. Der Abstand des unbebauten Mischbereiches zur Werkstatt beträgt deutlich über 100 m. Bei dem bisherigen Zustand kommt es nicht zu Immissionskonflikten. In dem Bereich zwischen der alten Werkstatt und der Ausstellungs- und Verkaufshalle soll eine Erweiterung des Werkstattbetriebs erfolgen. Auch bei einer Erweiterung bis an die Ausstellungshalle heran beträgt der Abstand zum bislang unbebauten Mischbereich östlich der Halle mehr als 60 m. Dabei muß die künftige Nutzung in der vorhandenen gemischten Baufläche Rücksicht auf das vorhandene Wohnen nehmen. Darüber hinaus hat der Eigentümer der Landmaschinenreparaturwerkstatt es als alleiniger Eigentümer des gesamten Plangebietes in der Hand, inwieweit auf der neuen Mischbaufläche östlich der Ausstellungshalle betriebsfremdes Wohnen ermöglicht werden soll. Deshalb sind auch künftig keine Immissionskonflikte zu erwarten.
- Im neuen Mischbereich sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig. Die Umgebung (vorhandener Betrieb mit Wohngebäuden, Hofstelle auf der Südseite der Tierparkstraße mit rd. 70 m Abstand zur gemischten Baufläche) hat ebenfalls Misch- bzw. Dorfgebietsstatus und wird nicht unzulässig beeinträchtigt,
- der Verkehr auf der Straße „Tierparkstraße“ wird etwas stärker, der vorhandene Einmündungsbereich ist jedoch gut einsehbar, die Geschwindigkeit ist auf 50 km/h beschränkt, weitere Zufahrten auf die Landesstraße sind unzulässig. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße werden nicht beeinträchtigt,
- das Plangebiet wird als Lagerplatz und als Intensivgrünland genutzt. Es wird kein wichtiger Bereich für Natur und Landschaft in Anspruch genommen. Vielmehr werden auf Teilflächen Maßnahmen zur Aufwertung ergriffen.

7. Verkehr / Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der gemischten Baufläche ist über die bestehenden, genehmigten Zufahrten zur Landesstraße L 349 „Tierparkstraße“ gesichert. Sie sind für die vorhandene und absehbare, geringe Belastung hinreichend.

Die bessere Erschließung des Ostteils des Plangebietes ist nur möglich, wenn eine öffentliche Gemeindestraße anstelle der landwirtschaftlichen Zufahrt gegenüber Wüнкers Weg hergestellt und verkehrsgerecht an die L 349 angeschlossen wird. Die Tierparkstraße ist zwar kurvig, jedoch ist sie relativ schwach befahren (DTV < 1500), die zulässige Geschwindigkeit ist bereits begrenzt. Um eine möglichst breite Entwicklungsoption (auch mit außerbetrieblicher Entwicklung) für die gemischte Baufläche offenzuhalten, wird die Anlage einer öffentlichen, verkehrsgerecht ausgebauten Straßeneinmündung nicht ausgeschlossen.

Die Anlage neuer, direkter Grundstückszufahrten auf die Tierparkstraße ist unzulässig. Dies wird gesichert durch die Festsetzung von Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bzw. im weiteren Verlauf durch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan, die sich schon aus dem Entwicklungsgebot gem. der diesbezüglichen Flächennutzungsplandarstellung ergibt..

Entlang der Tierparkstraße ist darüber hinaus die Bauverbotszone zu beachten.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Bereich entlang der Tierparkstraße ist bereits an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme der Gemeinde Wagenfeld angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des neuen Mischgebietes sind somit gewährleistet.

Wasser / Abwasser

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

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

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. Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt unter Berücksichtigung des Verschmutzungsgrades. Die Boden- und

Grundwasserverhältnisse sind zu erkunden. Für unbelastetes sowie schwach und mäßig belastetes Oberflächenwasser sind die Möglichkeiten der Versickerung weitestmöglich zu nutzen.

Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung voraussichtlich zu. Nach Inaugenscheinnahme handelt es sich um sandigen Untergrund, in dem das Regenwasser augenscheinlich versickert. Allerdings ist der Grundwasserflurabstand in nassen Perioden gering. Nach den Wasserständen im „Ströher Graben“ an der Nordseite des Plangebietes und im Teiches im Nordwesten des Plangebietes ist die Versickerung voraussichtlich gleichwohl möglich.

In dieser Situation wird voraussichtlich Versickerungsfläche in erheblichem Umfang notwendig sein. Dafür stehen am Nordrand des Baugebietes und um den Teich herum Grünflächen mit rd. 1.400 m² zur Verfügung. Außerdem können dafür auch außerhalb der Baugebietsfläche in der Maßnahmenfläche mehr als 6.000 m² zur Versickerung genutzt werden. Schließlich soll das Baugebiet entsprechend der angrenzenden Struktur nicht übermäßig stark versiegelt werden, so daß auch innerhalb des Baugebietes Freiflächen zur Verfügung stehen werden, auf den Versickerung betrieben werden kann.

Eine Vorbehandlung von gegebenenfalls anfallendem, stark belasteten Niederschlagswasser bzw. die Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist im Einzelfall in Abstimmung mit der Wasserbehörde festzulegen.

Energie/Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch Erweiterung des vorhandenen Netzes der Avacon AG gewährleistet. Die 20 kV-Leitung, die nördlich des Plangebietes verläuft, wird nach den Planungen der Avacon abgebaut. Bis zum Abbau der Leitung ist auf deren Belange Rücksicht zu nehmen und bei Vorhaben im Leitungsbereich die Avacon zu beteiligen. Die Leitung wird durch ein Kabel entlang der Tierparkstraße im Bereich der Landesstraße ersetzt werden. An den Einmündungen der Grundstückszufahrten in die Straße „Tierparkstraße“ ist auf vorhandene Anlagen und Leitungen besonders zu achten. Die Erschließung soll möglichst frühzeitig mit den Versorgern abgestimmt werden.

Die Gasversorgung kann durch die Erweiterung des Netzes der EVB erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Dümmersee-Uchte“, Teilgebiet „Uchte“ der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Celle. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Es wird davon ausgegangen, daß die Dt. Telekom beabsichtigt, das Baugebiet mit Telekommunikationsleitungen, jedoch nicht mit Breitbandkabel zu versorgen.

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

Abfall / Altlasten

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, durchgeführt.

Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Sollen bei künftigen Planungen und Maßnahmen Hinweise auf Ablagerungen oder problematische Altstandorte gefunden werden, so 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.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierparkstraße“ stellt gemischte Baufläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anstelle von Fläche für die Landwirtschaft dar.

8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der Wagenfeld-Ströher 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 eben.

Der „Ströher Graben“ am Nordrand des Plangebietes führt ständig, der an der Straße „Tierparkstraße“ führt nur temporär 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.

Der nicht bebaute Teil des Plangebietes wird fast vollständig als artenarmes Intensivgrünland (Pferdeweide) genutzt. Lediglich der Bereich östlich der Gewerbehalle ist befestigt und dient als Lagerfläche, der daran anschließende Bereich wird als Aufstellfläche für Landmaschinen genutzt. Auf dem nordwestlichen Teil des Intensivgrünlandes war als Kompensation für den Bau der Ausstellungshalle das Anpflanzen eines Obstgartens vereinbart worden. Hier wird deshalb als Zustand von Natur und Landschaft nicht Intensivgrünland, sondern Obstwiese angesetzt.

Der bebaute Teil wird von der neuen Gewerbehalle, den daran angrenzenden befestigten Flächen und im Norden von einem Teich geprägt, den Ruderalflur umgibt.

Das Landschaftsbild wird durch die intensive Landwirtschaft, die ortstypische und ortsbildprägende, denkmalgeschützte Hofstelle und die sie umgebende Eichengruppe sowie durch die Gewerbehalle und die nachfolgende Bebauung entlang der Tierparkstraße 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 beigelegt.

Durch die Bebauung werden Intensivgrünland und anzupflanzender Obstgarten versiegelt. Im Gegenzug wird der Ostteil des Gebietes extensiver genutzt und als Obstwiese ausgebildet. Der Ostzipfel und der Nordrand werden mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Der Hauptteil der Maßnahmenfläche wird als Obstwiese ausgebildet.

Insgesamt werden in dieser Flächennutzungsplanänderung rd. 1,24 ha gemischte Baufläche dargestellt. Davon sind bereits im westlichen Teil rd. 0,15 ha bebaut. Hier liegt überdies der Teich. Die ihn umgebende Grünfläche, die gem. Bebauungsplan ebenso wie der Teich Bestand haben wird, umfaßt rd. 0,11 ha. Die neu bebaubare gemischte Baufläche ist rd. 0,98 ha groß.

Der Wert dieser bisherigen Lager- und Intensivgrünlandfläche beträgt 1,13 Werteinheiten. Bei einer durchschnittlichen Versiegelung von 55% und einer standortgerechten Begrünung der verbleibenden Freifläche beträgt der Wertverlust 0,69 Werteinheiten.

Durch die Bepflanzung der Maßnahmenfläche mit einer Gesamtgröße von rd. 0,63 ha mit heimischen Gehölzen auf rd. 0,13 ha und durch die Anlage einer Obstwiese auf 0,5 ha ergibt sich eine Aufwertung um 0,695 Werteinheiten. Die dargestellte Maßnahmenfläche reicht also aus, um einen nutzungsadäquaten Eingriff auf der neuen gemischten Baufläche zu kompensieren.

Übersichtsplan zur Kompensation

Flur 12



29
9

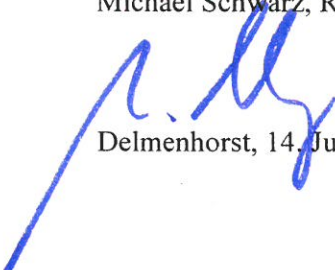
9. Bodenfunde

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 sowie 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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.



Delmenhorst, 14. Juni 2001