

**21. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Mischbauflächen
Oppenweher Straße“
der Gemeinde Wagenfeld**

Endfassung

**Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung**

Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02
Telefax 04221 / 444 49
Post@MichaelSchwarz-Planer.de



Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wagenfeld
Pastorenkamp 25
49419 Wagenfeld

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

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab März 2009

Delmenhorst, 3.12.2009

INHALTSVERZEICHNIS

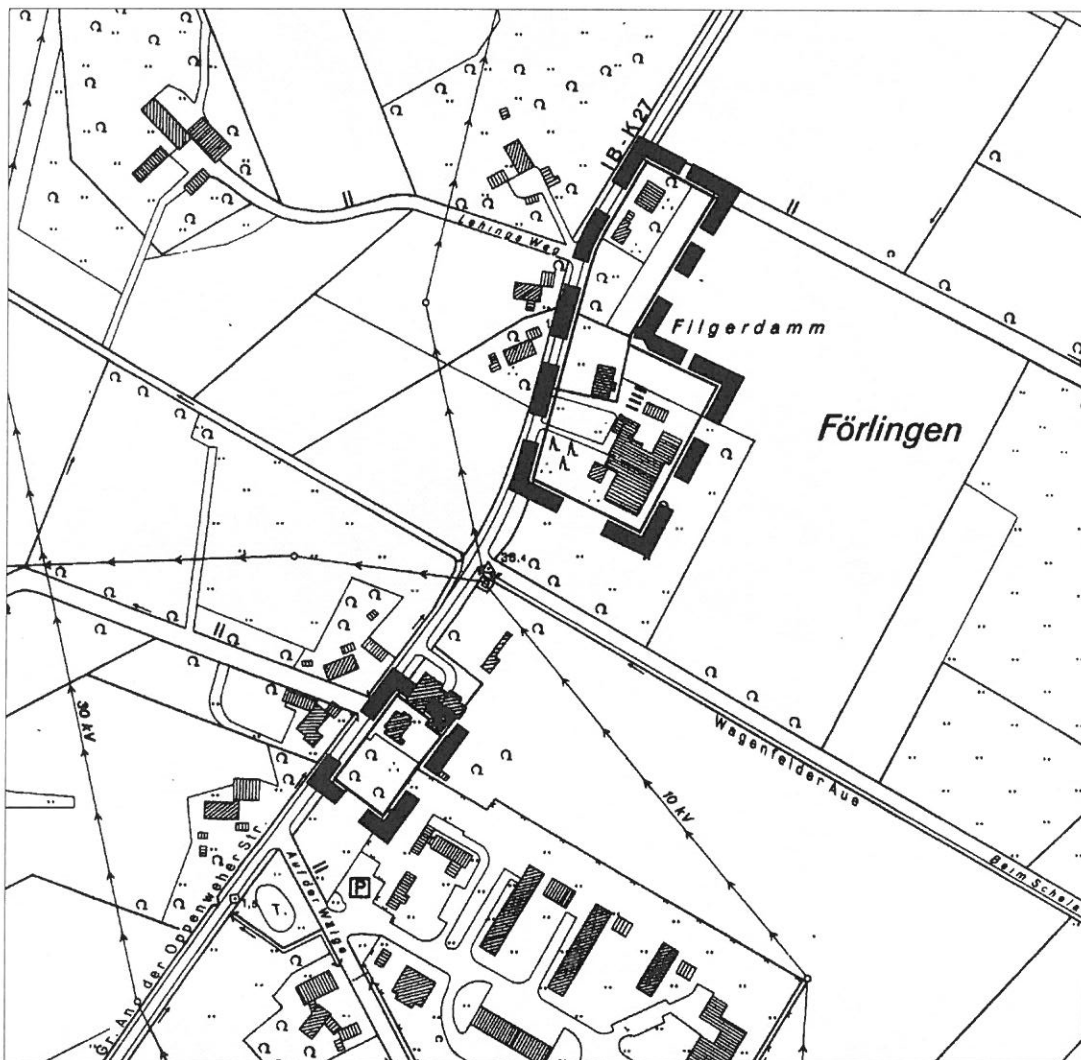
	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Ziele der Planung	6
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	6
2.2 Landschaftsplanung	7
2.3 Ziel der Planung	8
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung	11
4.1 Rahmenbedingungen	11
4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	11
4.1.2 Verkehrsanbindung	12
4.1.3 Immissionsituation	12
4.1.4 Sonstige Rahmenbedingungen	13
4.2 Notwendigkeit der Planung	14
5. Flächendarstellung	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Flächenbilanz	15
6. Auswirkungen der Planung	16
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	17
7.1 Verkehrserschließung	17
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	18
8. Eingriffsbeurteilung	20
9. Bodenfunde	20
10. Verfassererklärung	21
Umweltbericht	22
1. Einleitung / Inhaltsbeschreibung	22
2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	24
3. Zusätzliche Angaben	25

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 21. Flächennutzungsplanänderung „Mischbauflächen Oppenweher Straße“ liegt im Westen des Gemeindegebietes Wagenfeld am Nordrand des Golfplatzes bzw. des „Sondergebietes Auburgkaserne“. Das Plangebiet umfaßt zwei Teile.

Der nördliche umfaßt das Gelände des ehemaligen Dachdeckerbetriebes Oppenweher Straße 73-75 sowie das nördlich und das südlich davon liegende Grundstück Oppenweher Straße 71 und Oppenweher Straße 77. Es umfaßt ca. 2,0 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Straßengrundstücks des „Wunders Weg“,
- im Osten und im Süden durch die Westgrenze des Golfplatzes und
- im Westen durch die Ostgrenze des Straßengrundstücks der Oppenweher Straße.



Übersichtsplan o.M.

Der südliche Teilgeltungsbereich umfaßt das Gebäude- und Gartengrundstück Oppenweher Straße 83 zur Größe von ca. 0,35 und wird begrenzt:

- im Norden durch die Westgrenze des Golfplatzes,
- im Osten durch die Westgrenzen des Golfplatzes und des Sondergebietes,
- im Süden durch die Nordgrenze der Sondergebietes und
- im Westen durch die Ostgrenze der Oppenweher Straße.

Gegenstand der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mischflächen Oppenweher Straße“ der Gemeinde Wagenfeld ist die Darstellung von Gemischter Baufläche anstelle von „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“.

Dadurch soll eine Weiterentwicklung des Bestandes an Mischbebauung erleichtert werden.

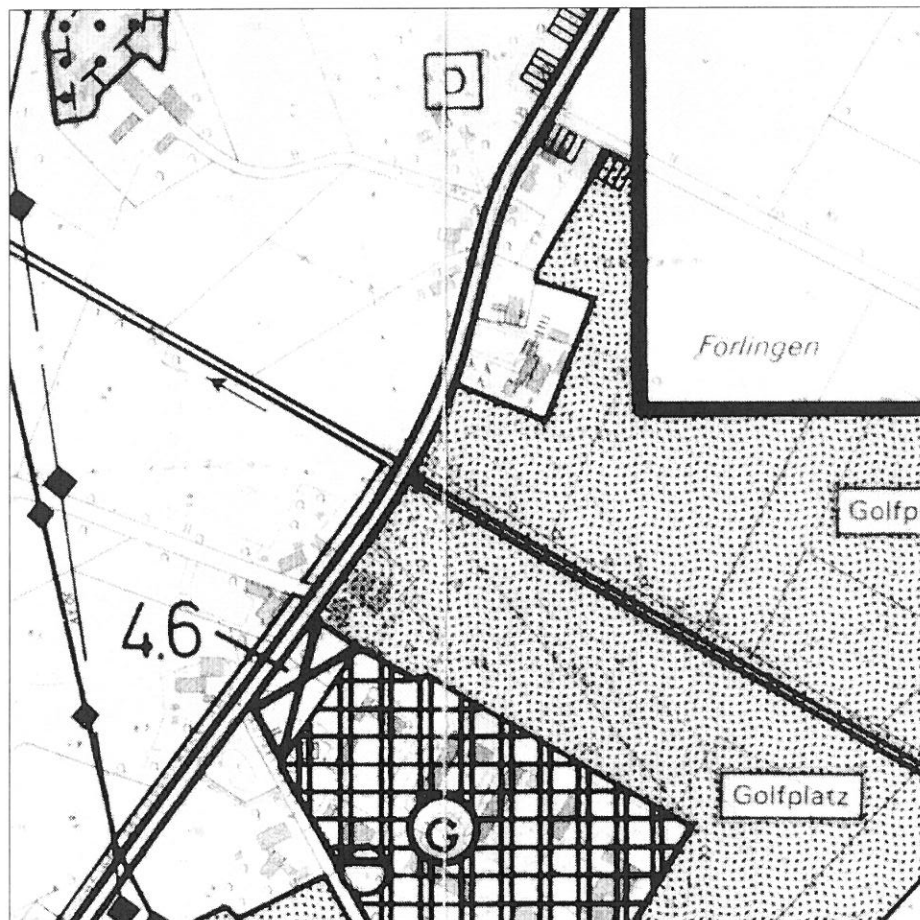
Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mischflächen Oppenweher Straße“ allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.	v. 21.12.2006
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.	v. 23.1.1990
Planzeichenverordnung (PlanzVP)	i.d.F.	v. 18.12.1990

2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Ziele der Planung

2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

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.

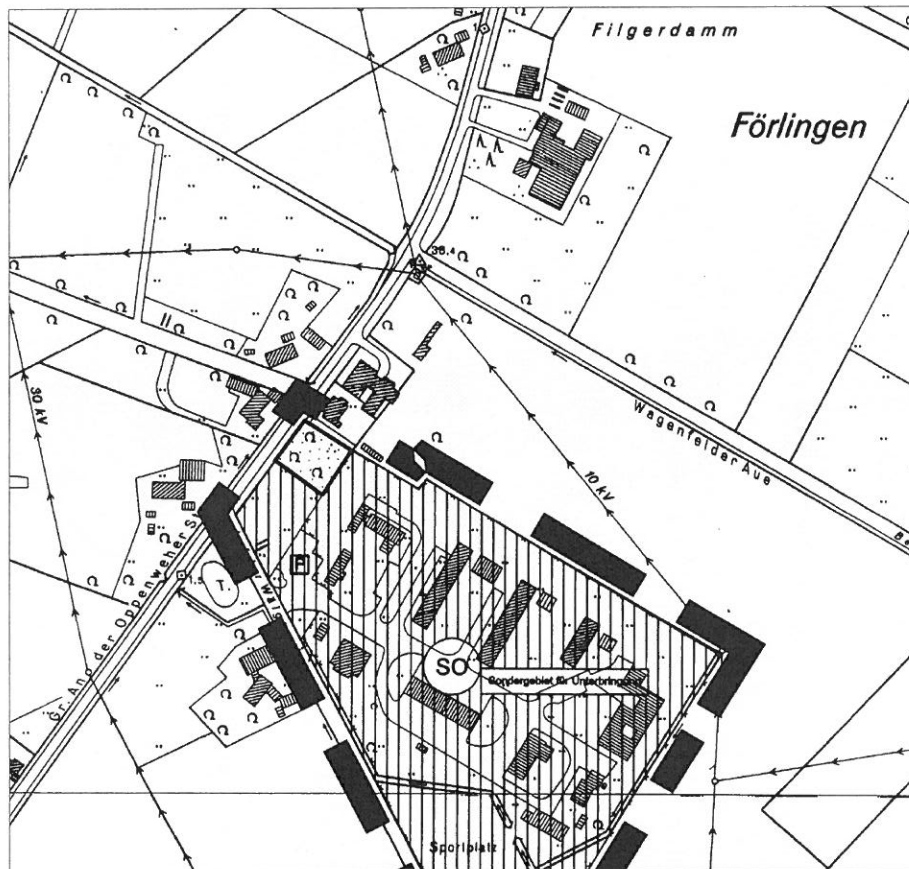


Ursprungsfassung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Darin ist der Geltungsbereich dieser Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit dieser Darstellung wurde der damaligen Qualifizierung der Bebauung an der Oppenweher Straße, welche noch einen geringeren Umfang hatte als heute, als Streusiedlung im Außenbereich entsprochen.

Im Jahre 2006 wurde die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, genehmigt und rechtswirksam. Darin ist die vormalige Auburg-Kaserne einschließlich einer unbebauten Teilfläche an der Oppenweher Straße in ein Sondergebiet umgewidmet worden. Der andere unbebaute Teilbereich an der Oppenweher Straße wurde gem. dem eigentumsrechtlichen und Verfügungszusammenhang als Teil des Golfplatzgeländes als Grünfläche „Sportanlage“ dargestellt.

11. Flächennutzungsplanänderung



2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld nimmt in der Biotoptypenkartierung die damalige Eingrünung von Teilen des Plangebietes mit Laub- und mit Nadelgehölzen auf und klassifiziert sie als Siedlungsrand.

Allerdings sind entscheidende Teile der damaligen Eingrünung im Zuge der Anlage des Golfplatzes sowie nachfolgend beseitigt worden.

In der Bewertung nach Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist keine Fläche und kein Element im Plangebiet oder seiner Nachbarschaft als 'wichtig' aufgeführt.

Als wichtig für das Landschaftsbild werden Gehölze bzw. die Eingrünung in Teilen des Plangebietes eingestuft. Diese Einstufung ist aufgrund der Rodung wesentlicher Gehölzbestände inzwischen obsolet.

Gem. dem Zielkonzept des Landschaftsplanes sollen an der Wagenfelder Aue Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt, das Gewässer durch Gehölzpflanzungen markiert und durch Randstreifen und Sukzessionsflächen begleitet werden. Dies betrifft den Raum zwischen den beiden Teilen des Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung, jedoch nicht den Geltungsbereich selbst und ist nicht Gegenstand dieser Planung.

2.3 Ziel der Planung

In beiden Teilen des Plangebietes stehen Gebäude, die bisher für Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe genutzt wurden und die in einem guten und nutzbaren Zustand sind. Die Grundstücke sind an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

In zwei Fällen droht ein Brachfallen. Es gibt jedoch jeweils einen Vorhabenträger, der die Gebäude jeweils dauerhaft nutzen und ggf. ergänzen will.

Die Gemeinde steht diesen Vorhaben positiv gegenüber. Sie braucht die Vorhabenträger nicht auf den Bestandsschutz zu verweisen, sondern kann die Nachnutzung planmäßig unterstützen, denn in diesem Teil der Oppenweher Straße sind die siedlungsstrukturellen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine planmäßige Entwicklung – im Unterschied zu vielen anderen Außenbereichsfällen – durch die nachgenutzte Auburg-Kaserne und den Golfplatz gegeben.

Deshalb will die Gemeinde an beiden Standorten Baurecht schaffen, welches sowohl die Nachnutzung eines ehemaligen Dachdeckerbetriebes und dessen organische Weiterentwicklung als auch die Nachnutzung eines Gebäudes des Golfplatzareals und ggf. eine dortige bauliche Erweiterung zuläßt.

Dabei soll auf der einen Seite eine angemessene, organische Entwicklung möglich sein, auf der anderen Seite jedoch keine „Ersatzgewerbe-“ bzw. „Ersatzwohngebiet“ geschaffen werden. Außerdem sind die Belange der Nachbarnutzungen Golfplatz und Sondergebiet für Unterbringung sowie landwirtschaftliche Hofstelle und sonstiges Wohngebäude angemessen zu berücksichtigen.

Dazu sollen die Nutzungsintensität und der Störgrad an die Empfindlichkeiten von Golfplatz, Sondergebiet und Wohnen angepaßt und gleichzeitig kein benachteiligender Schutzanspruch gegen landwirtschaftliche Immissionen geschaffen werden.

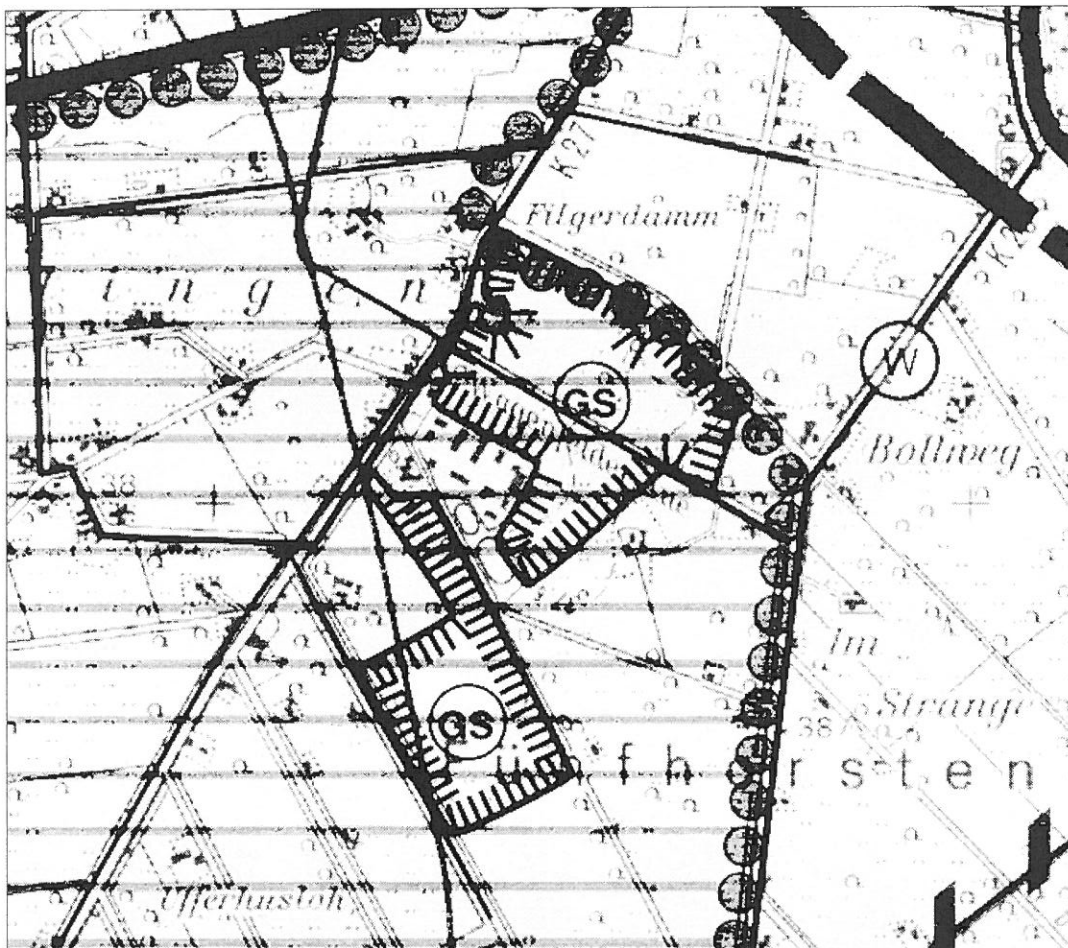
Als Alternative zu den angestrebten Entwicklung ist nur eine Unternutzung bzw. das Brachfallen der Gebäude und Grundstücke und damit der Verlust privaten und volkswirtschaftlichen Vermögens zu erwarten. Da damit keine relevanten Verbesserungen für Natur und Landschaft oder für die Siedlungs- und Landschaftsstruktur und keine relevanten Einsparungen an kommunalen und sonstigen öffentlichen Aufwendungen einhergehen, ist diese Alternative ungeeignet.

Mit dieser Planung erfährt der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld seine 21. Änderung.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Diepholz ist beschlossen und am 1.7.2005 bekanntgemacht worden. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes Wagenfeld soll mit ihm harmonisieren, sie ist den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm



Der RROP-Entwurf weist den Geltungsbereich der 21. Flächennutzungsplanänderung als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft „aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“ aus. Über dieser Fläche sind der Naturpark Dümmer nachrichtlich dargestellt und dessen Fläche vollständig als Vorsorgegebiet für Erholung festgelegt. Außerdem ist der Golfplatz als „regional bedeutsame Sportanlage“ ausgewiesen.

Die Vorsorgeausweisung für Landwirtschaft erfolgt für den gesamten umliegenden Raum und sehr große Teile des Gemeindegebietes. Eine besondere Funktionszuweisung ist mit ihr nicht verbunden, sie soll vielmehr auf die besondere Verantwortung für den Erhalt gut geeigneter landwirtschaftlicher Flächen verweisen. Diese Darstellung, die im übrigen keine Zielfunktion hat, ist großflächig. Sie wird generalisierend angewandt und überlagert viele kleinräumige und

mittelgroße, nichtlandwirtschaftliche Nutzungen. Sie überdeckt u.a. die gesamte Streusiedlung sowie den Golfplatz und die ehemalige Auburg-Kaserne. Mit ihr ist der vorgesehene Nutzungszweck vereinbar, zumal im wesentlichen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits bebaut oder für außerlandwirtschaftliche Zwecke genutzt sind.

Vom der regional bedeutsamen Sportanlage Golfplatz wird das Plangebiet randlich überdeckt. Das eigentumsrechtliche Herauslösen eines bebauten Randgrundstücks von ca. 0,35 ha aus dem Golfplatzareal und dessen bauleitplanerisch begleitete Nachnutzung durch Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe widerspricht nicht dem Ziel der Raumordnung, sondern stärkt es indirekt über die Verbesserung der Wirtschaftskraft.

Auch mit dem Grundsatz der Erholungsvorsorge im Naturpark Dümmer ist die vorgesehene Mischflächenausweisung vereinbar, denn sie betrifft zwei kleine, bereits bebaute Flächen. Grundsätzlich kann die Mischflächenausweisung den Erholungsbelang dahingehend fördern, daß Einrichtungen entstehen, welche dem Fremdenverkehr direkt oder indirekt dienen oder ihn im weiteren Sinne fördern. Dies kann für den südlichen Teil konkret angenommen werden, da neben dem Wohnen auch die Nutzung als eine private Fortbildungseinrichtung in Rede steht, welche zum Aufenthalt von Gästen in Wagenfeld führt.

Den allgemeineren und abstrakteren, textlichen Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, zu Freiraumstruktur, zum Umweltschutz und zur Erholung in Wagenfeld wird mit der bauleitplanerischen Sicherung des vorhandenen Siedlungsbereiches nicht widersprochen. Die vorgesehenen Nutzungen sind den Zielen der Raumordnung angepaßt.

4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung

4.1 Rahmenbedingungen

4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage Wagenfeld im Außenbereich. Es ist Teil der flächenhaften Streusiedlung Förlingen, welche in diesem Raum Verdichtungstendenzen aufweist. Eine massivere Siedlungsentwicklung hat hier mit der Errichtung der Auburg-Kaserne durch die Bundeswehr stattgefunden. Sie ist fortgesetzt worden durch die Errichtung des Golfplatzes Wagenfeld und – nach Aufgabe und längerem Leerstand – durch die Nachnutzung der Kaserne als Sondergebiet für die Unterbringung von Saisonarbeitskräften.

Der südliche Teilgeltungsbereich ist bislang noch Teil des Golfplatzes und als solcher auch rechtswirksam beplant. Der nördliche Teilgeltungsbereich liegt außerhalb rechtswirksamer Bau- oder Grünflächendarstellungen bzw. rechtskräftiger Bebauungsplangebiete, liegt aber in unmittelbarer Nachbarschaft zu entsprechend beplanten Flächen.

Beide Teilgeltungsbereiche sind bebaut. Im Nordteil liegt eine Mischnutzung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft vor. Im Südteil steht ein Wohngebäude als Teil des Golfplatzes.



Neben dem Plangebiet erstrecken sich die Streusiedlung mit landwirtschaftlichen Hofstellen, und Wohngebäuden, die Gebäude- und Freiflächen des Golfplatzes sowie das Sondergebiet für Unterbringung von Saisonarbeitskräften in der ehemaligen Auburg-Kaserne.

Für sich genommen hebt sich das Plangebiet nicht entscheidend von anderen Streusiedlungselementen in Wagenfeld und Ströhen und den umliegenden Gemeinden ab. Erhöhtes Gewicht erhält die Bebauung jedoch durch den Anschluß an den Golfplatz und das Sondergebiet. Dieses besonderes Gewicht, das sich aus der örtlichen Kombination von Streusiedlungsteilen und dem Anschluß an ein großes Sondergebiet und an eine regional bedeutsame Sportanlage ergibt, rechtfertigt die bauleitplanerische Darstellung.

4.1.2 Verkehrsanbindung

Beide Teile des Plangebietes liegen direkt an der Kreisstraße K 27 „Oppenweher Straße“. Sie liegen außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt an der freien Strecke. Hier sind die Bauverbotszone, die Baubeschränkungszone und das grundsätzliche Verbot neuer direkter Zufahrten zu beachten. Innerhalb eines Streifens von 20 m ab der Fahrbahnkante dürfen keine Gebäude errichtet werden. Bis 40 m reicht die Baubeschränkungszone, in der jedoch im Hinblick auf die bereits vorhandenen Bebauung keine relevanten Bau- und Gestaltungshemmnisse erwartet werden.

Der nördliche Teilgeltungsbereich ist durch drei direkte Zufahrten auf die Oppenweher Straße erschlossen. Dies reicht auch für die zukünftige Nutzung aus.

Der südliche Teilgeltungsbereich ist über das nördliche Nachbargrundstück erschlossen. Grundsätzlich sind auch eine direkte Zufahrt zur Oppenweher Straße als Ersatz für eine vorhandene Anbindung oder eine Erschließung über das südlich angrenzende Sondergebiet zur Straßenverkehrsfläche und die Gemeindestraße „Auf der Wälge“ denkbar.

4.1.3 Immissionssituation

Durch den Betrieb des Dachdeckerbetriebes sind der Vergangenheit Emissionen vom nördlichen Teil des Plangebietes ausgegangen. Sie haben die umliegenden Nutzungen nicht wesentlich gestört.

Außerdem können landwirtschaftliche Emissionen durch den Hof im Südteil des nördlichen Teilgeltungsbereiches verursacht werden. Bislang sind jedoch keine problematischen Immissionen bekannt geworden.

Vom Südteil des Geltungsbereiches gingen keine relevanten Emissionen aus.

In das Plangebiet wirken Immissionen aus Verkehr und aus der Landwirtschaft.

Landwirtschaftliche Immissionen können sowohl von umliegenden Hofstellen als auch aufgrund der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten. Dabei ist insbesondere mit temporären Geruchsmissionen aufgrund organischer Düngung umliegender

landwirtschaftlicher Flächen zu rechnen. Ansonsten kann es gelegentlich kurzfristig z.B. zu Schall- und zu Staubimmissionen kommen. Solche Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind ortsüblich und hinzunehmen.

In beiden Teilen des Plangebietes treten Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Oppenweher Straße auf. Nach der letzten Zählung der Straßenbauverwaltung im Jahr 2000 lag die Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße bei ca. 1.750 Kfz pro Tag, davon ca. 300 Güterverkehrsfahrzeuge. Obwohl die Verkehrsbelastung der Oppenweher Straße zwischen den Zählungen 1995 und 2000 gesunken war, wird im Hinblick auf die allgemeine Verkehrszunahme im Raum eine zwischenzeitliche Erhöhung auf einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von 2000 Kfz angesetzt. Die Schallimmissionen im Plangebiet liegen gem. einer groben Lärmabschätzung gem. DIN 18005 mit ca. 62 bzw. 52 dB(A) um jeweils ca. 2 dB über dem Tages- bzw. Nachtwert für Mischgebiet. Die notwendige Schallminderung in Aufenthaltsräumen wird regelmäßig bereits durch die übliche und notwendige Wärmedämmung erreicht. Außenwohnbereiche können auf der von der Straße abgelegenen Seite des jeweiligen Grundstücks angeordnet werden. Immissionskonflikte werden daher nicht erwartet.

Durch die Nachbarnutzung Golfplatz werden ebenfalls keine Immissionskonflikte erwartet.

Im Sondergebiet für Unterbringung von Saisonarbeitskräften, welches an den südlichen Teilgeltungsbereich angrenzt, sind neben dem Wohnen auch die Betreuung und die Beschäftigung dieser Leute zulässig. Der Störgrad ist schon im Hinblick auf den Zweck „Unterbringung“ auf das „nicht wesentlich störende“ beschränkt. Überdies liegen die baulichen Anlagen, die sich für die „Beschäftigung“ eignen und dafür tatsächlich genutzt werden, in deutlichem Abstand zum Plangebiet. Daher werden auch hier keine Immissionskonflikte erwartet.

4.1.4 Sonstige Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Technische Infrastruktur ist in der Oppenweher Straße vorhanden.

Besondere Elemente mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften oder für das Orts- und Landschaftsbild sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht erkennbar.

Zwischen beiden Teilgeltungsbereichen verläuft die „Wagenfelder Aue“. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat eine Auswertungskarte 'Hochwassergefährdung' herausgegeben. Darin werden unter Berücksichtigung von Alter, Beschaffenheit und Entstehungsart geologischer Schichten Flächen ausgewiesen, die in jüngerer geologischer Vergangenheit, d.h. in den letzten 11.500 Jahren, von Überflutungen durch Flusshochwässer betroffen waren. Diese Gebiete sind auch in Zukunft potentiell überflutungsgefährdet, da sich der natürliche Wasserhaushalt (z. B. Niederschlag, oberirdischer Abfluss) nicht wesentlich verändert hat.

Diese Karte zur Hochwassergefährdung zeigt mittels einer Farbdarstellung die Fläche an der Wagenfelder Aue (ebenso wie große Teile des Gemeindegebietes, auch Teile der Ortslage) als „in tiefliegenden Bereichen potentiell überflutungsgefährdet“. Die beiden Teilgeltungsbereiche dieses Bebauungsplanes liegen – bis auf die Südwestecke des nördlichen Teilgeltungsbereiches – nach der Farbdarstellung außerhalb des gefährdeten Bereiches. Sie werden beschrieben als „Sonderfall Flugsand“.

Die Wagenfelder Aue entwässert zusammen mit anderen Gewässern den Raum zwischen dem

Neustädter Moor auf der einen und dem Rhedener Geestmoor / Oppenweher Moor auf der anderen Seite nach Norden hin. Sie hat ein gesetzliches Überschwemmungsgebiet. Es beginnt im Norden des Gemeindegebietes, ca. 6 km vom Plangebiet entfernt, und entwickelt sich in nördlicher Richtung. Daher wird keine zu berücksichtigende Gefahr der Überflutung gesehen.

4.2 Notwendigkeit der Planung

Der Bedarf für diese Planung resultiert aus dem Bruchfallen von Gebäuden im Plangebiet und dem aktuellen und konkreten Interesse an der Nachnutzung dieser Gebäude sowie einzelnen baulichen Maßnahmen auf diesen Grundstücken. Diese lassen sich leichter und strukturell verträglicher realisieren, wenn die Gemeinde mit dieser Flächennutzungsplan-Darstellung das inzwischen erreichte Gewicht dieses Siedlungsbereiches dokumentiert und die städtebauliche Einordnung in das Gesamtgefüge klarstellt. Außerdem entsteht Planungsmöglichkeit und –sicherheit für die anderen Grundstücke bzw. Nutzer im Geltungsbereich und in seiner Umgebung.

Die vorgesehene Nutzung und ihre Lage ergeben sich unmittelbar aus dem baulichen Bestand. Standortalternativen sind daher nicht gegeben und nicht zu diskutieren.

5. Flächendarstellung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Nordteil des Plangebietes wird gem. der bisherigen und künftig absehbaren sowie angestrebten Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt. Damit sind außer dem Wohnen auch nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen vorbereitet. Bei diesem Störgrad sind keine relevante Beeinträchtigung des Golfplatzes oder des Sondergebietes oder der übrigen Nachbarbebauungen zu erwarten.

Ein Teil des nördlichen Teilgeltungsbereiches wird durch eine landwirtschaftliche Hofstelle eingenommen, außerdem liegen beide Teile des Plangebietes in der Landschaft in der Umgebung von landwirtschaftlichen Betrieben. Deshalb wäre auch eine detailliertere Darstellung als Dorfgebiet denkbar.

Gleichwohl wird die allgemeinere Darstellung als Mischbaufläche vorgenommen, weil außerhalb der vorhandenen Hofstelle die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht beabsichtigt und nicht absehbar ist und weil in der Nachbarschaft zu außerlandwirtschaftlichen Nutzungen (Golfplatz, Sondergebiet Unterbringung sowie nichtlandwirtschaftliche Wohngebäude) keine neuen landwirtschaftlichen Emissionsquellen etabliert werden sollen. Die Darstellung als Mischbaufläche läßt Raum für die Differenzierung in Dorfgebiet im Bereich der Hofstelle und Mischgebiet in den übrigen Bereichen.

5.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Grünfläche „Sportanlage“	Gemischte Baufläche	0,35 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	2,00 ha
		Summe 2,35 ha

6. Auswirkungen der Planung

Als Auswirkungen der Darstellung von Gemischter Baufläche wird das Erreichen der o.a. städtebaulichen Ziele erwartet:

- Die Nachnutzung der vorhandenen Gebäude wird ermöglicht bzw. erleichtert.
- Die Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzung wird leichter. Eine Ausweitung ist bereits heute möglich, stünde ohne Flächennutzungsplandarstellung aber unter weiterreichenden Vorbehalten und Bedingungen und könnte baustrukturell nachteilig für Grundstückseigentümer sein. Solche Nachteile werden vermieden, der Gestaltungsspielraum für investitionswillige Grundstückseigentümer wird in dem gegebenen siedlungsstrukturellen Rahmen vergrößert.
- Die gewachsene Siedlung wird in ihrer besonderen Ausprägung planungsrechtlich gesichert und langfristig erhalten.
- Die ansässigen bzw. ansiedlungswilligen Betriebe haben mehr Planungssicherheit.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- von der vorgesehenen Nutzung sind keine schädlichen Emissionen zu erwarten,
- es ist kein zusätzlicher Aufwand der öffentlichen Hand notwendig, da die Erschließung bereits vollständig vorhanden ist,
- es wird kein relevanter Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, denn in der Hauptsache wird vorhandene Substanz genutzt und die eventuelle Inanspruchnahme von Grund und Boden an anderer Stelle vermieden.

7. Verkehr / Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße 27 „Oppenweher Straße“.

Der nördliche Teilgeltungsbereich ist durch fünf direkte Zufahrten auf die Oppenweher Straße (nach Feststellungen des Straßenbauamtes Nienburg die von alters her vorhandenen Zufahrten in km 0,783, km 0,894 und km 1,045 der K 27 sowie über die mit Sondernutzungserlaubnissen Nr. 514/K 27-D und Nr. 580/K 27 -D geregelten Zufahrten in km 1,076 und 1,018 der K 27) erschlossen. Dies reicht auch für die zukünftige Nutzung aus.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß ggf. neue Eigentümer der Grundstücke die vorgenannten Sondernutzungserlaubnisse für die Zufahrten in km 1,076 und km 1,018 der K 27 entsprechend zu übernehmen haben, was bei der Straßenbauverwaltung rechtzeitig zu beantragen ist.

Der südliche Teilgeltungsbereich ist bisher noch über das nördliche Nachbargrundstück und über zwei Zufahrten in km 1,268 und km 1,312 der K 27 erschlossen. Dabei dient nach Feststellung des Straßenbauamtes Nienburg die nördliche Zufahrt lediglich als Feuerwehrezufahrt, was ggf. durch geeignete Beschilderung sicherzustellen ist.

Grundsätzlich verlieren von alters her vorhandene Zufahrten bei geplanten Bauvorhaben sowie Umnutzung bestehender Gebäude bzw. Grundstücke (mit Ausnahme geplanter Nebengebäude zu bestehenden Gebäuden) ihren Bestandsschutz.

Allerdings ist die Oppenweher Straße im Abschnitt vor und neben dem südlichen Teilgeltungsbereich geradlinig geführt und übersichtlich. Sie ist beidseitig angebaut und mit Zufahrten versehen. Die zulässige Geschwindigkeit ist auf 70 km/h beschränkt. Gegenüber des Teilgeltungsbereichs mündet die Gemeindestraße „Wuthenastraße“, über die u.a. ein großer Landhandelsbetrieb angebunden ist. Ca. 75 m südlich des Teilgeltungsbereichs mündet die Gemeindestraße „Auf der Wälge“, an der das Sondergebiet der ehemaligen Auburg-Kaserne liegt. Ca. 120 m nördlich mündet die Gemeindestraße „Zum Schelandshof“ in die Oppenweher Straße, hierüber ist u.a. der Golfplatz mit dem Golfhotel erschlossen.

Vor dem nördlichen Teilgeltungsbereich ist die Straße leicht geschwungen, aber ebenfalls gut und weit einsehbar. Neben den vorhandenen Zufahrten und der südlich liegenden Einmündung „Zum Schelandshof“ münden in diesem Bereich der „Lehings Weg“ und „Wunders Weg“ in die K 27.

Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden in dieser Situation durch die weitere Nutzung der vorhandenen Zufahrt von alters her bei einer Gebäudeumnutzung nicht ungebührlich beeinträchtigt. Es erscheint nicht gerechtfertigt, den erschlossenen und bebauten Grundstücken ihre Erschließung zu nehmen.

Grundsätzlich darf die Frequentierung vorhandener Zufahrten zur K 27 durch geplante Bauvorhaben nicht erhöht werden. Die Errichtung geplanter Wohn- bzw. Gewerbegebäude mit Erschließung über geplante sowie vorhandene Zufahrten zur K 27 ist somit aus Sicht der Straßenbauverwaltung gemäß § 24 NStrG nicht zulässig.

Wenn vorhandene Nutzungen künftig ergänzt oder räumlich entzerrt werden, indem Gebäude geändert oder die Nutzungen teilweise in weitere, noch zu errichtende Gebäude ausgelagert

werden, so bleibt die Frequentierung der jeweils vorhandenen Zufahrt unverändert, so daß für einen solchen Fall kein sachliches Problem ersichtlich ist.

Auch bei weitergehenden Änderungen sollen angesichts der Nutzungsmöglichkeiten, die der rechtskräftige Bebauungsplan und der rechtskonforme Gebäudebestand eröffnen, und der verkehrlichen Situation in diesen Abschnitten der Oppenweher Straße auch künftige Vorhaben die vorhandenen oder zu verlegenden Zufahrt nutzen können, wenn die Verkehrssicherheit nicht verschlechtert wird. Ein solcher Fall ist im Plangebiet bereits unter Beteiligung der Straßenbauverwaltung genehmigt worden.

Eine geplante und begründete Verlegung einer vorhandenen Zufahrt zur K 27 ist, sofern sich die Lage der Zufahrt aus Verkehrssicherheitsgründen nicht verschlechtert, auf Antrag evtl. möglich. Für eine ggf. verlegte Zufahrt im Zuge der K 27 kann vom Landkreis Diepholz als Baulastträger der K 27 eine Sondernutzungsgebühr festgesetzt werden.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Bereich entlang der Mischflächen Oppenweher Straße ist bereits an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme der Gemeinde Wagenfeld angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Mischbereiches sind somit gewährleistet.

Wasser / Abwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Das Gebiet ist bereits an das Versorgungsnetz angeschlossen, das Netz kann zweckentsprechend erweitert werden.

Im Zusammenhang mit der Trinkwasserversorgung wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt. Bei Fragen zu Anschlüssen steht die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH (05441/903 810) zur Verfügung.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist bereits ebenfalls vorhanden.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert bislang auf den Grundstücken. Auch künftig ist deutlich mehr als die Hälfte der jeweiligen Grundstücksfläche unversiegelbar, so daß weiterhin ausreichend Fläche für die Versickerung oder die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken verbleibt. Eine zentrale Regenwasserbeseitigung ist daher nicht erforderlich.

Energie/Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Bei Tiefbauarbeiten ist auf Niederspannungs-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der elektrischen Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Der Versorgungsträger ist i.d.R. nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb der Gemeinde Wagenfeld ebenfalls durch die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Die Versorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Versorgungsanlagen bzw. deren Erweiterung gegeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes des Dümmersee-Uchte der ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Hannover, und hier im Teilgebiet Dümmersee der Wintershall Holding AG Erdölwerke, Barnstorf. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Die Dt. Telekom AG versorgt das Baugebiet mit Telekommunikationsleitungen, jedoch nicht mit Breitbandkabel.

Abfall / Altlasten

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, geregelt. Die Grundstücke sind durch eine hinreichend dimensionierte öffentliche Straße erschlossen.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen und keine Altlasten-Verdachtsflächen bekannt. Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit keine flächendeckenden Informationen vor. Es ist jedoch bekannt, daß der nördliche Teilgeltungsbereich als Dachdeckerbetrieb genutzt wurde. Durch diese gewerbliche Nutzung könnten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen entstanden sein.

Der Vorhabenträger hat daher eine historische Recherche vorgenommen und einen ehemaligen Mitarbeiter des Dachdeckerbetriebes befragt sowie eine Begehung durchgeführt. Es ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

8. Eingriffsbeurteilung

Der Geltungsbereich ist bereits bebaut. Wertvolle Flächen für Natur und Landschaft sind nicht vorhanden.

Eine bauliche Verdichtung ist in der Gemischten Baufläche grundsätzlich möglich und in dem südlichen Teilbereich auch von seiten des voraussichtlichen Eigentümers vorgesehen und somit zu erwarten. Dies betrifft allerdings eine Gartenfläche, welche zwischenzeitlich bereits teilweise als Lagerfläche genutzt wird und die außerdem als Teil der Golfplatzfläche bereits bisher hätte verändert und versiegelt werden dürfen. Daher ist ein Eingriff hier nicht ersichtlich.

In der nördlichen gemischten Baufläche sind Änderungen bisher nur auf dem mittleren Grundstück des ehemaligen Dachdeckerbetriebes vorhersehbar. Dort sind allerdings bereits umfangreiche Gebäude sowie weitere bauliche Anlagen und Lagerflächen vorhanden, während Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft fehlen.

Auf den benachbarten Grundstücken, insbesondere auf dem Hofgrundstück, sind Umgestaltungen sowie Versiegelungen auch ohne die Flächennutzungsplanänderung möglich. Eine Eingriffsvorbereitung durch diese Flächennutzungsplanänderung ist daher auch im nördlichen Teilgeltungsbereich nicht ersichtlich.

Die mit der Flächennutzungsplandarstellung vorbereiteten Nutzungsergänzungen wirken sich auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie auf die Umwelt allgemein nur geringfügig aus. Grund und Boden werden nur in geringem Umfang zusätzlich versiegelt, eine Versiegelung wäre auch z.B. gem. § 35 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 6 sowie Abs. 4 Satz 1 Nrn. 5 und 6 BauGB möglich. Diese geringfügigen Eingriffe können sowohl auf den jeweiligen Grundstücken als auch auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Landwirtschafts- oder als „Maßnahmenflächen“ bereits dargestellt sind, kompensiert werden.

Die detaillierte Kompensation entzieht sich angesichts der geringen Eingriffsdimension und der bereits rechtswirksamen Darstellungen einer weiteren Planung im Flächennutzungsplan-Maßstab und ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

9. Bodenfunde

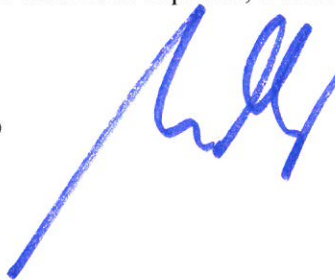
Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde (neben den 'bekannten' Fundarten wie Holzteile, Scherben, Knochen etc. können dies z.B. auch Steineansammlungen, Aschen, Schlacken, Bodenverfärbungen u.a.m. sein) sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung (Tel. 05441/976-4496 oder 05441/976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511/925-5369 oder 0511/925-0), zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. 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 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 3.12.2009



Umweltbericht

1. Einleitung / Inhaltsbeschreibung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Darstellung der Nutzungsart auf rd. 2,35 ha Fläche. Die bisherige Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als „Grünfläche Sportanlage“ wird in „Gemischte Baufläche“ geändert.

Dadurch soll die Nachnutzung vorhandener, geeigneter und in gutem Zustand befindlicher Gebäude sowie die Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzung, welche im übrigen in gewissem Umfang bereits gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB und engeren strukturellen Voraussetzungen zulässig ist, mit mehr Gestaltungsfreiheit planerisch vorbereitet werden. Eine Eingriffsvorbereitung liegt nur in geringem Umfang vor, da beide Bauflächen bereits baulich genutzt werden und weitere Nutzung nur in geringem Umfang möglich ist und außerdem nur auf Flächen stattfinden kann, die ohne oder von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind.

Der Standort liegt westlich der Ortslage Wagenfeld an der Oppenweher Straße in direktem Anschluß an den Golfplatz und das Sondergebiet „Unterbringung“ der ehemaligen Auburg-Kaserne.

Das Plangebiet ist als Misch- und Dorfgebiet bzw. als bebauter Teil des Golfplatzgeländes genutzt. Neben den Gebäuden sind Lagerflächen, Zufahrten, Stellplätze etc., teilweise in großem Umfang, vorhanden. Die Freiflächen werden außerdem als Ziergärten genutzt.

Durch die Planung wird vorbereitet, daß die aktuelle Nutzung beibehalten und zweckentsprechend ergänzt werden kann.

Grund und Boden werden für weitere bauliche Anlagen voraussichtlich nur in geringem Umfang in Anspruch genommen. Es ist nur in geringem Umfang zusätzliche Versiegelung vorgesehen.

Mit der Nutzungsdarstellung des Plangebietes wird keine wesentliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes planerisch vorbereitet. Es liegt keine relevante Eingriffsvorbereitung vor.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Gesetze und Verordnungen zu berücksichtigen:

Planungs- und Bauordnungsrecht:

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990

NBauO Niedersächsische Bauordnung

Boden:

BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz

NBodSchG Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Wasser:

WHG Wasserhaushaltsgesetz

NWG Niedersächsisches Wassergesetz

Luft / Schall:

BImSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

TA-Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Naturschutz:

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

NNatG Niedersächsisches Naturschutzgesetz

UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeit

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Fachpläne zu berücksichtigen:

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, dass die Gemischten Bauflächen an zwei bebauten Standorten in unmittelbarer Nachbarschaft zu großflächigen Bau- und Freizeitanutzungen als Fortsetzung und Ergänzung der vorhandenen Nutzung dargestellt wird.

2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“

2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist als Misch- und Dorfgebiet bzw. bebauter Teil des Golfplatzes bereits vollständig genutzt. Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten beschränken sich auf bereits bebaute Grundstücke.

In der Nachbarschaft des Plangebietes liegen

- der Golfplatz,
- das Sondergebiet „Unterbringung“ und
- die Kreisstraße 27 „Oppenweher Straße“,

also jeweils Flächen ohne besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Vormals stark ausgeprägte Eingrünungen sind im Zuge der Golfplatzanlage sowie der späteren Nutzung und Entwicklung im Plangebiet zu entscheidenden Teilen gerodet worden, so daß bis auf wenige Einzelgehölze auch kein relevantes Einzelelement von Natur und Landschaft im Plangebiet vorhanden ist.

Das Landschaftsbild wird durch die – teils sehr großen – Baukörper der ehemaligen Hofstelle, des Gewerbebetriebes, der Hofstelle und des Golfplatzes sowie der ehemaligen Kaserne, außerdem durch die umliegende Streusiedlung, den Golfplatz und die umliegende intensive Landwirtschaft geprägt.

2.2 Prognose

Bei Durchführung der Planung wird die vorhandene gemischte Nutzung voraussichtlich in anderer Einzelausprägung weiter betrieben und das Mischgebiet in geringem Umfang baulich ergänzt. Für die Ergänzung werden ausschließlich Flächen beansprucht, die bereits baulich genutzt oder als Ziergarten angelegt sind.

Bei Verzicht auf die Planung wird die vorhandene gemischte Nutzung teilweise weiter betrieben und das Mischgebiet in geringem Umfang baulich ergänzt, allerdings fallen Teile der Flächen und Gebäude brach.

2.3 Vermeidung und Kompensation

Zur Vermeidung von Eingriffen dient die Darstellung der vorhandenen Situation in Form der Gemischten Baufläche. Im Flächennutzungsplanmaßstab ist Kompensation mangels hinreichender Eingriffsdimension nicht weiter regelbar, überdies sind bereits umfangreiche, besonders geeignete Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan als Maßnahmenflächen dargestellt, und schließlich wäre eine eventuelle, kleinflächige Kompensation in gut geeigneter Weise innerhalb der rechtswirksamen Flächen für die Landwirtschaft möglich.

2.4 Standortalternativen

Da es sich im entscheidenden um die bauleitplanerische Umsetzung des Bestandes handelt, sind bessere Standortalternativen nicht ersichtlich.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten

Geprüft wurde die Flächennutzungsplandarstellung von Gemischter Baufläche auf bisheriger „Fläche für die Landwirtschaft“ und auf „Grünfläche Sportanlage“.

Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung verwendet.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind auf der Flächennutzungsplan-ebene nicht erforderlich und nicht geplant.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

An der Oppenweher Straße in Wagenfeld hat sich innerhalb der Streusiedlung neben Golfplatz und nachgenutzter Auburg-Kaserne die Mischbebauung weiterentwickelt und auf den Grundstücken baulich vergrößert.

Teile der Fläche bzw. der Bebauung drohen nun brachzufallen. Da diese in gutem Zustand und für eine Nachnutzung geeignet sind, besteht ein privates Interesse an der Nachnutzung. Die Gemeinde will dies ermöglichen und außerdem die Bau- und Grünflächendarstellung östlich der Oppenweher Straße um die bereits bebauten Flächen arrondieren. Sie werden deshalb in ihrer vorhandenen Ausprägung und Ausdehnung als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Bei der Planung werden die gesetzlichen Vorgaben und die in Plänen und Programmen zum Bodenschutz, zur Eingriffskompensation, zum Immissionsschutz und zur Luftreinhaltung sowie zum Gewässerschutz eingehalten.

Mit der Planung wird vorbereitet, daß weiterhin Mischnutzung betrieben und geordnet weiterentwickelt werden kann.

Erweiterungsmöglichkeiten sind gering und können nur auf ökologisch wertarmer Fläche umgesetzt werden. Es wird ein kein relevanter Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Ein besserer als der gewählte Standort ist nicht ersichtlich.

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am 18.03.2009 die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.09.2009 beschlossen. Der Entwurf hat vom 06.10.2009 bis 06.11.2009 öffentlich ausgelegen. Am 03.12.2009 hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 21. Flächennutzungsplanänderung festgestellt.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wagenfeld in seiner Sitzung am 03.12.2009 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlußfassung vorgelegen.

Wagenfeld, den 10. DEZ. 2009


Bürgermeister

