

# **33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbefläche In den Hügeln“ der Gemeinde Wagenfeld**

**Endfassung**

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

Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst  
Telephon 04221 / 444 02  
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 April 2015

Delmenhorst, 15. Dezember 2015

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Bestehende Planungen und Ziele der Raumordnung	6
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	6
2.2 Bebauungsplan	7
2.3 Landschaftsplanung	8
2.4 Raumordnung	8
3. Ziel der Planung	10
3.1 Zugrunde liegendes Vorhaben	10
3.2 Ziele der Gemeinde	10
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 Immissionssituation	12
4.1.4 Natur und Landschaft	13
4.2 Notwendigkeit der Planung	13
5. Flächendarstellung	14
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
5.2 Flächenbilanz	15
6. Auswirkungen der Planung	16
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	17
7.1 Verkehrserschließung	17
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	17
7.2.1 Wasser / Abwasser	17
7.2.2 Energie / Telekommunikation	17
7.2.3 Abfall / Altlasten	18
8. Eingriffsbeurteilung	19
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	19
8.2 Eingriffsbeurteilung	19
9. Bodenfunde	21

10.	Verfassererklärung	21
	Umweltbericht	22
U1.	Einleitung	22
U1.1	Kurzdarstellung	22
U1.2	Ziele des Umweltschutzes	22
U2.	Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	23
U2.1	Bestandsaufnahme	23
U2.2	Prognose	24
U2.3	Vermeidung und Kompensation	25
U2.4	Alternativen	26
U3.	Zusätzliche Angaben	26
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten	26
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	26
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26

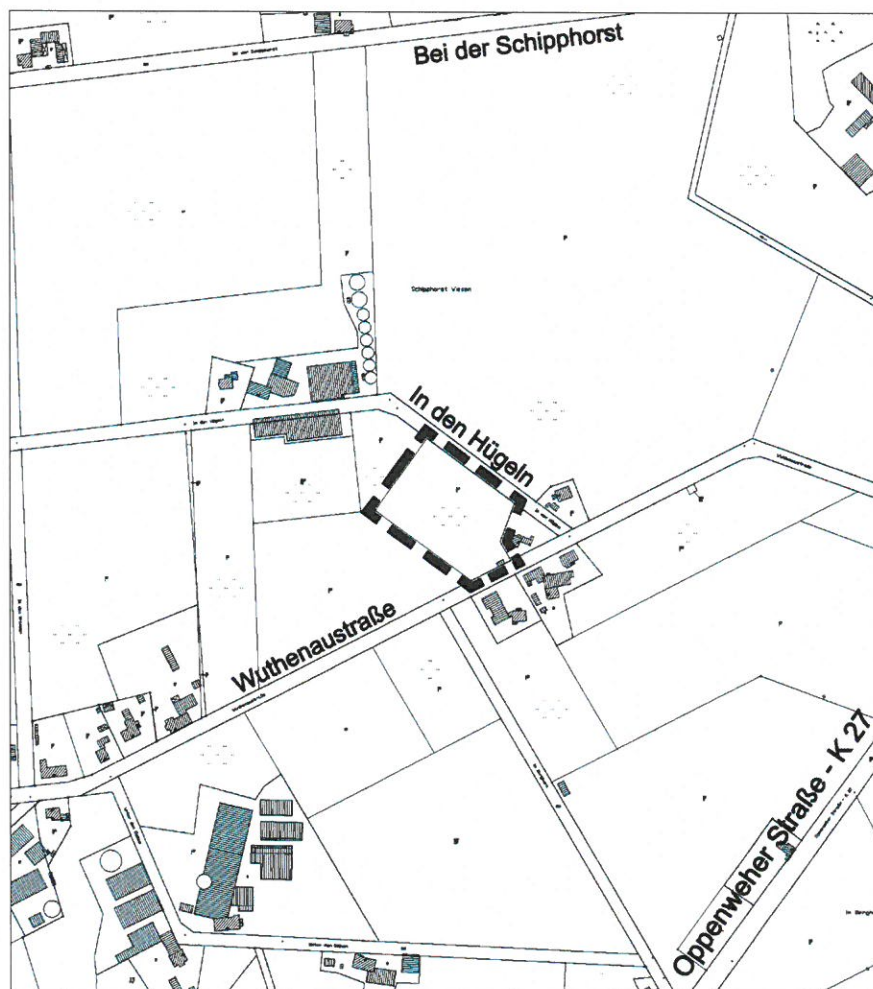


## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 33. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbefläche In den Hügeln“ liegt im Westen des Gemeindegebietes Wagenfeld im alten Siedlungsbereich Förlingen. Es erstreckt sich wenige Meter westlich der Einmündung der Straße „In den Hügeln“ in die „Wuthenaustraße“ zwischen diesen beiden Straßen.

Das Plangebiet ist rd. 1,06 ha groß und liegt in der Flur 14 der Gemarkung Wagenfeld. Es umfaßt den unbebauten Teil des Flurstücks 35/2, auf dessen Ostspitze das Wohngebäude „Wuthenaustraße 16“ steht.

Übersichtsplan o.M.



Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbefläche In den Hügeln“ allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

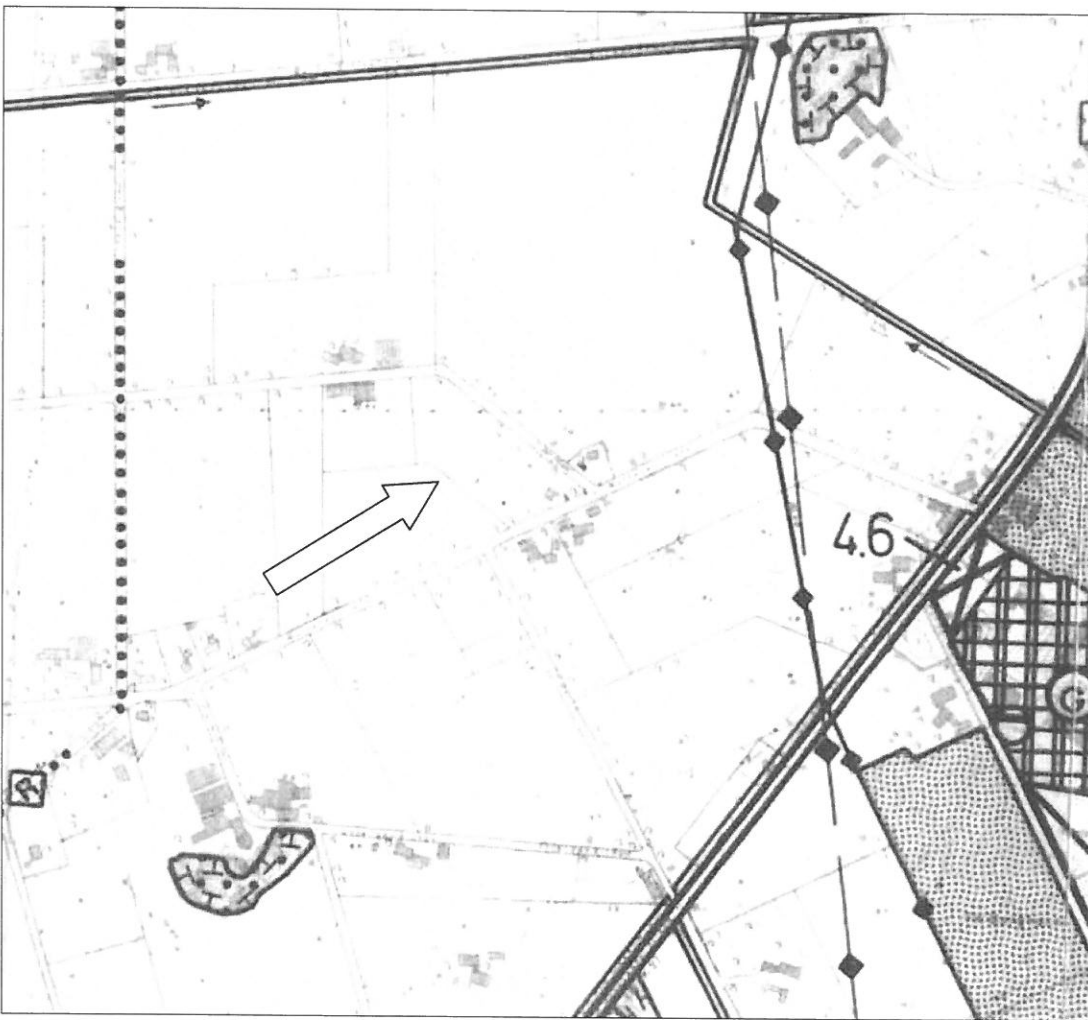
Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.	v. 20.11.2014
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.	v. 11.6.2013
Planzeichenverordnung (PlanZV)	i.d.F.	v. 22.7.2011

## 2. Bestehende Planungen und Ziele der Raumordnung

### 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung erfolgte gem. dem Flächennutzungsplanmaßstab, ohne eine weitere Differenzierung, genau wie viele andere bebaute Streusiedlungsflächen.



Auszug aus der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeindestraßen „In den Hügeln“ und Wuthenaustraße sind als solche – ebenfalls dem Flächennutzungsplanmaßstab entsprechend – nicht besonders gekennzeichnet. Die nächstgelegenen Darstellungen für Infrastruktur sind die – damals geplante, inzwischen realisierte - Freileitung und die Kreisstraße K 27 „Oppenweher Straße“ als Teil des klassifizierten Straßennetzes. An ihr liegen auch die nächsten Bauflächen in Form von Mischbauflächen und Sonderge-

bieten vor und im Bereich der ehemaligen Auburg-Kaserne, die in Flächennutzungsplanänderungen ausgewiesen worden sind, sowie die auf dem obigen Auszug erkennbare Grünfläche „Golfplatz“. Dies sind Teile der alten Streusiedlung Förlingen, die mittlerweile bauleitplanerisch mit besonderen Nutzungsdarstellungen gefaßt sind.

Auf dem obigen Auszug ebenfalls nicht erkennbar ist eine Flächendarstellung, die mit der 25. Flächennutzungsplanänderung geschaffen worden war, nämlich die Überlagerung der Flächen für die Landwirtschaft im damaligen Naturpark Dümmer mit einem Sondergebiet für Tierhaltungsanlagen. Diese hatte es der Gemeinde ermöglicht, in einem flächendeckenden, einfachen Bebauungsplan für ihren damals im Naturpark gelegenes Gemeindegebietsteil Sondergebiet für Tierhaltungsanlagen auszuweisen und damit dort die landwirtschaftlichen und gewerblichen Tierhaltungsanlagen zu steuern.

## 2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 33 sieht ab einer Entfernung von ca. 50 m südlich des Plangebietes auf der anderen Seite der Wuthenastraße großflächige überbaubare Grundstücksflächen vor, auf denen der benachbarte, rinderhaltende Betrieb „Unter den Eichen 10“ Tierhaltungsanlagen entwickeln können soll. Sie gehen über die weitere Baufelder für die benachbarten rinderhaltenden Betriebe „Unter den Eichen 17“ und „Im Pohle 1“. Für diese Betriebe sind so umfangreiche Baufelder ausgewiesen worden, daß die Errichtung eines Stalles in der Nähe des Plangebietes – und damit in der Nähe der Außenbereichswohngebäude „Wuthenastraße 16“ sowie „15“ und „13“ allenfalls nach Nutzung anderer, großer, besser geeigneter Flächen realistisch erscheint.



Auszug aus dem Bebauungsplan

### 2.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld beschreibt in der Biotoptypenkartierung das Intensivgrünland sowie die damalige Eingrünung des Hauses „Wuthenastraße 16“ und Gehölze an der Wuthenastraße und der Straße „In den Hügeln“ als wesentliche Elemente.

In der Bewertung nach Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften wurden dichte Hecken an der Wuthenastraße als wichtig gewertet. Dort steht mittlerweile eine Allee junger Bäume.

Als typisch und wichtig für das Landschaftsbild sah der Landschaftsplan den ganzen Streusiedlungs- bzw. „reich strukturierten Grünlandbereich 'Im Pohle'“, an dessen Ostrand das Plangebiet dieser Flächennutzungsplanänderung liegt. Positiv wurden die „gut eingegrünten Hoflagen mit Eichenhainen“ und das „Mosaik aus zusammenhängenden Grünflächen und kleinen Ackerflächen“ sowie die Strukturierung „durch Gehölze entlang der Wege und einiger Flurstücksgrenzen“ bewertet.

Inzwischen sind in der Streusiedlung Ställe, Güllebehälter, eine Biogasanlage und Großsilos errichtet worden. Der Anteil an Ackerflächen, die mittlerweile in eher großen Schlägen ausgebildet sind, hat sich erhöht.

### 2.4 Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2004 (RRÖP) für den Landkreis Diepholz ist beschlossen und am 1.7.2005 bekanntgemacht worden. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes Wagenfeld soll mit ihm harmonisieren, sie ist den Zielen der Raumordnung anzupassen.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt das Plangebiet mit der vorhandenen Bebauung sowie die umliegenden Flächen der Streusiedlung mit den – teilweise großen – Hofstellen als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft „aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“ dar. Die Vorsorgeausweisung für Landwirtschaft wird für sehr weite Teile des Wagenfelder Gemeindegebietes getroffen, darunter auch Wohn- und Gewerbeflächen, die ehem. Auburg-Kaserne usw. Daran wird deutlich, daß diese Ausweisung keinen Ausschluß kleiner nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen herbeiführen soll. Zu dieser sehr breit angelegten Vorsorgedarstellung ergibt sich bei der kleinflächigen Ergänzung der Bebauung innerhalb eines Streusiedlungsbereiches kein Widerspruch.

Das Plangebiet und seine Umgebung sind Teil eines großen Vorsorgegebietes für Erholung, welches den gesamten Naturpark Dümmer in der damaligen Abgrenzung überdeckt und sich aus dieser Naturparkeigenschaft begründet. In diesem Vorsorgegebiet liegen viele Streusiedlungselemente, auch großflächige bzw. aufgrund der Eigenart oder Höhe landschaftlich stark wirksame wie große Stallanlagen, Biogasanlagen, Silokomplexe bis hin zu Windenergieanlagen. Durch die Erweiterung der Streusiedlung auf einem bereits mit Bebauung versehenen Grundstück neben einer großen landwirtschaftlichen und gewerblichen Anlage wird die Erholungseignung grundsätzlich nicht relevant beeinflusst. Der Golfplatz als regional bedeutsame Anlage ist mit deutlich mehr als 400 m bereits hinreichend weit entfernt und wird durch eine übliche gewerbliche Nutzung, wenn es sich nicht gerade um eine besonders auffällige Ausprägung wie hohe Windenergieanlagen handelt, auf dem Plangebiet nicht beeinflusst. Besonderheiten, die eine ausnahmsweise starke Wirkung auf die Erholungseignung der umliegenden Flächen entfaltet, sind nicht erkennbar und könnten bei Bedarf auf der nachfolgenden Entscheidungsebene geregelt werden.

Den allgemeineren und abstrakteren, textlichen Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, zu Freiraumstruktur, zum Umweltschutz und zur Erholung in Wagenfeld wird mit der bauleitplanerischen Ergänzung eines bebauten Außenbereichsstandortes in einem Streusiedlungsbereich nicht widersprochen. Die vorgesehenen Nutzungen sind den Zielen der Raumordnung angepaßt.

### **3. Ziel der Planung**

#### **3.1 Zugrunde liegendes Vorhaben**

Auf dem Grundstück, dessen überwiegender Teil mit dieser Änderung beplant wird, steht ein Wohngebäude mit Nebengebäuden und dem dazugehörigen Freibereich. Ansonsten präsentiert es sich als Intensivgrünland. Diese Freifläche steht zur Verfügung für die Ansiedlung eines junger Schlossereibetriebes, der sehr viel für den großen, direkt nördlich angrenzenden und benachbarten Landhandel arbeitet. Außerdem werden in diesem Betrieb landwirtschaftliche Maschinen und Geräte repariert, zusätzlich wird die Reparatur von Gartengeräten und – maschinen angeboten.

Der Betriebsleiter benötigt nunmehr eine Gewerbehalle, um seinen Betrieb angemessen führen und weiterentwickeln zu können. Er beabsichtigt, eine solche Halle auf dem verfügbaren Grundstück zu errichten. Grundstücke in den Gewerbeflächen in der Ortslage Wagenfeld sind für den Betrieb nicht verfügbar. Sie wären auch wegen der Lage und Zuordnung zu den Auftraggebern ungeeignet.

#### **3.2 Ziele der Gemeinde**

Die Gemeinde begrüßt die Entwicklung des Unternehmens und möchte ihre Möglichkeiten nutzen, um die notwendigen Rahmenbedingungen des Betriebes gewährleisten zu können. Nur dadurch ist es in der konkreten Situation möglich, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur“ zu wahren und die „Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ zu erreichen.

Deshalb will die Gemeinde im Plangebiet Baurecht vorbereiten, welches die Entwicklung des Betriebes zuläßt.

Als Suchraum für den Standort kommt wegen der notwendigen Nähe zum Landhandel und wegen der Lage zu anderen Auftraggebern bzw. Arbeitsorten und der Zugänglichkeit mit Landmaschinen etc. nur das Umfeld des Landhandels im Streusiedlungsbereich Förlingen in Betracht. In diesem Raum wiederum kommen andere Standorte als das nun gewählte Plangebiet mangels Verfügbarkeit und wegen schlechterer Zuordnung bzw. schlechteren Einfügens in die bisherige Streusiedlungs- und Landschaftsstruktur nicht in Frage.

Die Gemeinde will daher im Plangebiet eine gewerbliche Baufläche darstellen. Mit dieser Planung erfährt der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld seine 33. Änderung.

## 4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung

### 4.1 Rahmenbedingungen

#### 4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt im Außenbereich von Förlingen und ist Teil einer großflächigen Streusiedlung. Hier befinden sich in der traditionellen Struktur landwirtschaftliche Höfe, Einzelwohnhäuser im Außenbereich, Gewerbebetriebe, eine Gaststätte und die ehemalige Schule.

Das Plangebiet liegt zwischen zwei Baubereichen mit ostseitig vier (ehemaligen) Hofstellen bzw. Wohnhäusern und westseitig dem Gebäude- und Anlagenkomplex des Landhandels. Durch letzteren, darin speziell die Lagerhallen und hohen Silos, ist die gewerbliche Ausprägung der Bebauung recht deutlich.



Quelle: Geoweb Landkreis Diepholz

Im Plangebiet selbst stehen keine Gebäude. Das Wohnhaus auf dem Grundstück liegt in der Ostecke und außerhalb des Geltungsbereichs. Dort stehen auch die Nebenanlagen. Die Freiflä-

che um das Gebäude ist offen und durch Gehölze an der Zufahrt sowie entlang der Straße „In den Hügeln“ gerahmt.

#### **4.1.2 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet liegt mit der Schmalseite an der Wuthenaustraße und mit der Breitseite an der Gemeindestraße „In den Hügeln“. Über die Wuthenaustraße besteht in ca. 540 m Entfernung Anschluß an die Kreisstraße K 27 „Oppenweher Straße“ und damit in relativ kurzer Entfernung Anschluß an das klassifizierte Straßennetz.

Die beiden Gemeindestraßen ist für den Anliegerverkehr hinreichend ausgebaut. Da gerade der Landhandel und große Landwirtschaftsbetriebe mit den heute üblichen, großen und schweren Landwirtschaftsfahrzeugen Anlieger sind, werden auch weitere Gewerbefahrzeuge keine ungewöhnliche Straßenbelastung verursachen.

#### **4.1.3 Immissionssituation**

Das Plangebiet liegt an zwei Gemeindestraßen, die zu großen Landwirtschaftsbetrieben und zum Landhandel führen. Der dadurch erzeugte Ziel-Quell-Verkehr mit großen landwirtschaftlichen und gewerblichen Fahrzeugen führt zu Immissionen in das Plangebiet, die allerdings aufgrund der immer noch relativ geringen Verkehrsdichte unproblematisch sind.

Immissionen ergeben sich durch den Betrieb des Landhandels in der Nachbarschaft. Auch diese sind jedoch wegen der geplanten Nutzungsart – und gerade im Hinblick auf die gewünschte und notwendige Zuordnung des Plangebietes zu diesem Betrieb – ebenfalls unproblematisch.

Rinderhaltende Betriebe mit hohen Tierzahlen liegen westlich des Plangebietes. Der Abstand beträgt allerdings schon zum nächsten Betrieb rd. 300 m. Dieser Betrieb und die beiden westlich anschließenden haben den Schutzbedarf von Außenbereichswohnbebauung zu berücksichtigen, die z.T. nur 50 m und in vielen Fällen weniger als 100 m von ihnen entfernt liegt. Für die Weiterentwicklung der Betriebe sind große Baufelder vorgesehen, bei deren Nutzung aber ebenfalls die Belange der benachbarten Wohnhäuser zu beachten sind. Im Bereich des Plangebietes sind dies Außenbereichswohngebäude, die im selben Abstand zum nächsten Baufeld liegen wie eine Bebauung im Plangebiet. Außerdem schafft der einfache Bebauungsplan kein Baurecht für Tierhaltungsanlagen, so daß bei der Errichtung von Ställen im Baufeld die Belange der umliegenden Nutzungen zu beachten sind. Deshalb wird auch im Hinblick auf die Emissionen tierhaltender Betriebe kein Konflikt und keine Beeinträchtigung des Plankonzeptes des Bebauungsplanes Nr. 33 gesehen, zumal auf der nachfolgenden Entscheidungsebene noch Regelungen – z.B. zur Lage von Anlagen innerhalb des Plangebietes – getroffen werden können.

Ansonsten ist die Immissionssituation im Plangebiet durch die Außenbereichslage mit den außenbereichstypischen Immissionen, z.B. aufgrund der Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen, geprägt. Diese Immissionen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung sind ortsüblich und hinzunehmen.

#### **4.1.4 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt in einem Streusiedlungsbereich und direkt neben einem Außenbereichswohnhaus auf der einen und einer Halle des Landhandels auf der anderen Seite. Es ist selbst jedoch bisher unbebaut und wird als Intensivgrünland genutzt und beweidet.

Angrenzend an das Plangebietes liegt auf der Westseite weiteres Intensivgrünland, auf der Südseite Acker, auf der Ostseite der offene Freibereich des Außenbereichshauses und auf der Nordseite die Gemeindestraße, an deren Rand eine Baumreihe steht. Nach außen schließen weitere Intensivgrünland- und Ackerflächen jeweils in recht großen Schlägen, bebaute Flächen mit privaten Gärten und teilweise sehr markanter Eingrünung durch Eichen sowie weitere Straßenflächen an.

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und seiner maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden.

#### **4.2 Notwendigkeit der Planung**

Der Bedarf für diese Planung resultiert aus den folgenden Zielen:

- der Betrieb ist durch wichtige Beziehungen und Eigenschaften standortgebunden und soll an dieser Stelle entwickelt werden dürfen,
- dadurch sollen Arbeitsplätze und Steuerkraft erhalten und gestärkt werden und damit zur Sicherung und Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde Wagenfeld beigetragen werden.
- Der geeignete Standort soll genutzt werden, damit wird Bedarf für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen an anderer Stelle grundsätzlich gemindert.

## **5. Flächendarstellung**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Grundsätzlich liegt an dem Standort in der bisher 'unbeplanten', streubesiedelten Kulturlandschaft zwischen Außenbereichswohnen und Gewerbe sowie in der Nähe von ehemaligen Hofstellen die Darstellung einer Gemischten Baufläche nahe. Nutzungsbedarf und Planungsziel ist aber die Etablierung eines Gewerbebetriebes neben einem anderen, großen Betrieb. Dies unterscheidet die Situation im Plangebiet auch von den vielen anderen Streusiedlungsgrundstücken in der nahen und weiteren Umgebung.

Dem wird planerisch dadurch entsprochen, daß die Betonung auf dem Gewerbe liegt und daher Gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Damit wird die Entwicklung des quasi standortgebundenen Betriebes bauleitplanerisch vorbereitet.

Ein Betriebsleiterwohnen ist in der Gewerblichen Baufläche nicht von vornherein ausgeschlossen. Die Möglichkeit dazu wird mit Blick auf die Anforderungen und Gepflogenheiten des örtlichen Gewerbes in Wagenfeld und der Region auch als sinnvoll erachtet. Sie ist gut vereinbar mit dem Außenbereichswohnhaus auf dem Ostteil des Grundstücks und den drei Nachbarwohngebäuden.

Dies soll jedoch nicht dazu führen, bereits auf der Flächennutzungsplanebene ein Gewerbegebiet auszuweisen und per textlicher Darstellung Betriebsleiterwohnen zuzulassen. Eine solche Detaillierung würde nicht zum Regelungsmaßstab der Flächennutzungsplanung passen.

Wegen des Flächennutzungsplanmaßstabes wird auch auf eine textliche Darstellung zur Zulässigkeit von Einzelhandel in der Gewerblichen Baufläche verzichtet. Es ist jedoch klar, daß die Gemeinde an dem externen, aus den o.a. ganz spezifischen Gründen ausgewählten Standort keinen 'normalen' Einzelhandel anstrebt. Um einzelhandelsbezogene Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, soll in dem vorgesehenen Gewerbegebiet der Einzelhandel mit Verkauf an Endverbraucher nur zugelassen werden, wenn er im Zusammenhang mit einer Produktion oder einer Ver- bzw. Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte steht und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet ist.

Die Darstellung einer singulären Baufläche im Außenbereich ohne Anschluß an eine Ortslage wird i.d.R. kritisch gesehen. Am hier gewählten Standort besteht jedoch schon die Lage innerhalb des alten Streusiedlungsbereichs Förlingen und die Nachbarschaft zu erheblichen, im Falle des Landhandels durchaus, auffälligen Siedlungselementen. Außerdem ist sie aus den o.g. Gründen notwendig. Angesichts der Kleinflächigkeit führt die Darstellung nicht zum funktionalen oder gestalterischen Bruch in der Streusiedlung. Vielmehr fügt sich das Plangebiet weiterhin in die Gesamtsituation der streubesiedelten Kulturlandschaft ein.

Als maximale Höhe baulicher Anlagen werden 30 m über der gewachsenen Geländeoberfläche textlich dargestellt, da die Bundeswehr darauf hingewiesen hat, daß das Plangebiet in einem Hubschraubertiefflugkorridor liegt. Höhere Anlagen wären trotz der Nähe zu den hochaufragenden Hochsilos im nördlich benachbarten Betrieb auch landschaftsästhetisch problematisch, die Einschränkung ist daher in jedem Falle zumutbar.

## 5.2 Flächenbilanz

<b>Bisherige Darstellung</b>	<b>Darstellung in der Änderung</b>	<b>Größe ca.</b>
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	1,06 ha
		Summe 1,06 ha



## 6. Auswirkungen der Planung

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

- Mit der Darstellung des Plangebietes als Gewerbegebiet wird der unbebaute Teil eines randlich schon bebauten und von Bebauung deutlich geprägte Fläche genutzt und dem ansiedlungswilligen und ansiedlungsbedürftigen Betrieb die benötigte Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- Bei der geringen Gesamtgröße und wegen der Eigenschaften des Betriebes ergeben sich keine Auswirkungen auf Ortslagen.
- Die Planung betrifft ein gewerbliches Vorhaben und sieht deshalb Gewerbliche Baufläche vor. Aufgrund der Eigenart des angestrebten Gewerbes ist von Emissionen auszugehen, die sowohl aus Zu- und Abfahrtsverkehrs z.B. mit großen Landwirtschaftsmaschinen als auch aus direkten Arbeiten resultieren können. Die Emissionen treffen im Norden, Nordosten, Südwesten und Westen auf einen Gewerbebetrieb und landwirtschaftliche Freifläche, so daß kein Konflikt gegeben ist. Im Südosten und Süden liegen dagegen Außenbereichswohnen und Baufeld für Tierhaltungsanlagen, deren Belangen auf der nachfolgenden Entscheidungsebene Rechnung zu tragen ist. Dies kann z.B. durch detaillierte Regelungen zur Lage von Anlagen im Plangebiet, durch Festlegungen von Störgraden, durch emissionsmindernde Maßnahmen etc. bewerkstelligt werden.
- Das Plangebiet ist seinerseits außenbereichstypischen Immissionen ausgesetzt. Wegen des Abstandes zu bestehenden Stallanlagen werden keine Konflikte erwartet. Wegen der Nähe eines Baufeldes für die Entwicklung eines rinderhaltenden Betriebes zu bestehendem Außenbereichswohnen werden andererseits auch keine ungebührlichen Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Flächennutzungsplanänderung erwartet.
- Der Verkehr auf den Straßen „In den Hügeln“ und „Wuthenaustraße“ wird zunehmen. Angesichts des schon vorhandenen Verkehrs zu den großen Landwirtschaftsbetrieben und zum Landhandel werden jedoch keine entscheidenden Zunahmen, Verkehrsprobleme oder Überlastungen der Straßenkörper erwartet.
- Es ist kein zusätzlicher Aufwand der öffentlichen Hand notwendig, da die Erschließung bereits vorhanden ist.
- Die Versiegelung bleibt in einem verträglichen, ortsüblichen Rahmen. Eventuelle Inanspruchnahme von Grund und Boden für die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen an anderer Stelle wird vermieden.
- Der Nachteil für die Landwirtschaft durch den Verlust von ca. 1 ha Nutzfläche wird nach Auffassung der Landwirtschaftskammer durch die positiven Effekte der Ansiedlung eines landwirtschaftsnahen Schlossereibetriebes überwogen.
- Es werden keine wertvollen Bereiche für Natur und Landschaft beansprucht. Der Eingriff wird im Plangebiet bzw. auf Flächen der Gemeinde kompensiert.

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

### **7.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraßen „In den Hügeln“ und „Wuthenaustraße“ erschlossen. Die Straßen dienen nicht nur der Erschließung der anliegenden Streusiedlungshäuser, sondern auch der Erschließung des Landhandels und großer landwirtschaftlicher Betriebe sowie umfangreicher landwirtschaftlicher Flächen mit schweren landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Für die voraussichtlich geringe zusätzliche Verkehrsbelastung aufgrund der Ansiedlung des Betriebes im Plangebiet werden keine besonderen, zusätzlichen Ansprüche an die Leistungsfähigkeit der Straßen entstehen.

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

#### **7.2.1 Wasser / Abwasser**

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung können durch Anschluß an die vorhandenen Leitungssysteme sichergestellt werden. Eine Druckrohrleitung für die Schmutzwasserbeseitigung liegt neben dem Plangebiet in der Wuthenaustraße sowie in der Straße „In den Hügeln“ bis zum Landhandel, die Gebäude auf beiden Seiten des Plangebietes sind angeschlossen. Aus Sicht der UWB ist dies die Grundvoraussetzung zur Ausweisung der Gewerbefläche, weil an dezentrale Abwasseranlagen nach DIN 4261 keine gewerblichen Abwässer angeschlossen werden dürfen.

Das Niederschlagswasser versickert bislang auf dem Grundstück. Auch künftig ist bei einer angenommenen Versiegelung von maximal der Hälfte der Grundstücksfläche hinreichend Platz, um das auf Dachflächen anfallende, gering belastete Niederschlagswasser zu versickern. Deshalb soll dieses Niederschlagswasser über eine bewachsene und belebte Bodenzone im Plangebiet versickert werden. Die gezielte Versickerung auf gewerblich genutzten Grundstücken ist grundsätzlich erlaubnispflichtig. Deshalb soll der Vorhabenträger frühzeitig die entsprechende Planung und Antragstellung bei der Unteren Wasserbehörde veranlassen. Für Auskünfte hierzu steht die UWB i.d.R. u.a. telefonisch unter der Nr. : 05441/976-1261 zur Verfügung. Wegen des geringen Grundwasserflurabstandes ist es nach Angaben der UWB zwingend, die hydrogeologischen Verhältnisse des Untergrundes im Geltungsbereich zu untersuchen, bevor die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des konkreten Vorhabens geplant und mit der UWB abgestimmt wird.

Die Behandlung gewerbetypisch beeinflusste Niederschlagswässer, die z.B. auf Hofflächen anfallen können, ist vorab mit der Unteren Wasserbehörde zu klären.

#### **7.2.2 Energie / Telekommunikation**

Das Plangebiet liegt innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Dümmersee-Uchte“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

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 Dt. Telekom AG versorgt den Ortsbereich mit Telekommunikationsleitungen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Leitungen vermieden werden. Außerdem soll darauf geachtet werden, daß der unbehinderte Zugang zu den Leitungen jederzeit möglich ist. Bei Erdarbeiten und Baumaßnahmen im Leitungsbereich ist es erforderlich, daß die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten sich über die Lage der Leitungen informieren (z.B. im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder der Email unter [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)) und die Kabelschutzanweisung der Telekom beachten. Änderungen an den Hausanschlussleitungen können bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden.

Die Telekom bittet, Beginn und Ablauf eventueller Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und sie zu einer eventuellen Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.

### **7.2.3 Abfall / Altlasten**

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

Der Gebäudebestand ist über die Gemeindestraßen für die Andienung mit dem Müllfahrzeug erschlossen.

Im Geltungsbereich sind zum Stand Juli 2015 keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen) bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung 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**

### **8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft**

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Randbereich der „Wagenfelder Talsandplatte“. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind in diesem Raum fluviatile Feinsande. Es handelt sich um ein ebenes, grundwassernahes, überwiegend entwässertes Talsandgebiet mit anmoorigen und schwach podsolierten Gleyböden.

Die potentielle, natürliche Vegetation ist die des Stieleichen-Birken-Waldes.

Im Plangebiet ist das Gelände eben. Es wird durch Gräben entwässert.

Das Plangebiet liegt in der streubesiedelten Landschaft. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- Gärten, teilweise mit Gehölzen, mit geringer und mittlerer Bedeutung
- Straßenrandvegetation mit Alleen mit mittlerer Bedeutung,
- Großbäume mit hoher Bedeutung sowie
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung, die Großbäume und die intensive Landwirtschaft geprägt.

### **8.2 Eingriffsbeurteilung**

Im Bebauungsplan wird Gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Innerhalb der Baufläche soll eine Gewerbehalle errichtet werden. Zu rechnen ist außerdem mit versiegelten Flächen für eine Zufahrt und Hoffläche sowie mit einer Eingrünung, der Pflanzung von Gehölze im Freibereich und dessen extensiver Nutzung. Als Maximalwerte werden 50% für die Versiegelung, 10% für die Eingrünung und 40% für die strukturierte Freifläche angesetzt.

Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust an Intensivgrünland. Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die

Veränderung der Versickerungsverhältnisse und der Landschaftsfaktor Klima/Luft durch die Zunahme der Versiegelung betroffen.

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die Bebauung der Grünlandfläche zwischen den Wohngebäuden / ehemaligen Höfen einer- und dem Gebäudekomplex des Landhandels andererseits sowie im Hinblick auf die voraussichtlich anzupflanzenden Eingrünung nicht relevant beeinträchtigt.

#### Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biototyp	Eingriffsfläche qm	Wertfaktor WE/qm	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Intensivgrünland	10.580 qm	1,0 WE/qm	10.580 WE
<b>Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt</b>			<b>10.580 WE</b>

#### Ermittlung des Kompensationswertes

Biototyp	Eingriffsfläche	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Bebaute und versiegelte Fläche	5.290 qm	0 WE/qm	0 WE
mit heimischen Gehölzen strukturierte, extensive Freifläche	4.232 qm	1,2 WE/qm	5.078 WE
Baum-Strauch-Hecke	1.058 qm	1,5 WE/qm	1.587 WE
<b>Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt</b>			<b>6.665 WE</b>

#### Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des bestandsbebauten Gebietes	10.580 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	6.665 WE
<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>3.915 WE</b>

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer externen Kompensationsfläche des Vorhabenträgers bzw. der Gemeinde ausgeglichen werden. Die vorgesehene Bepflanzungsmaßnahme wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Diese externe Kompensation erfolgt gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan wird daher verzichtet.

## 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 Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, zu melden.

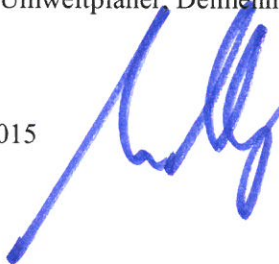
Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer.

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

Delmenhorst, 15. Dezember 2015



### Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am 19.05.2015 die Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 13.10.2015 beschlossen. Der Entwurf hat vom 26.10.2015 bis 26.11.2015 öffentlich ausgelegt. Am 15.12.2015 hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wagenfeld in seiner Sitzung am 15.12.2015 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlußfassung vorgelegen.

Wagenfeld, den 11. JAN. 2016



Bürgermeister



## Umweltbericht

### U1. Einleitung

#### U1.1 Kurzdarstellung

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, dessen Arbeitsschwerpunkte Schlosserarbeiten im Bereich des Landhandelsbetriebes „In den Hügeln 12“ sowie Arbeiten an Landmaschinen und Gartengeräten sind, auf dem Grundstück „Wuthe-  
naustraße 16“ in der alten Streusiedlung Förlingen vorbereitet. Dazu wird auf dem Teil eines bebauten Grundstücks, das als Intensivgrünland genutzt ist und an den großen Gebäudekomplex des Landhandels grenzt, Gewerbebaufläche dargestellt. Die dargestellte Fläche umfaßt rd. 10.580 m<sup>2</sup>. Es wird angenommen, daß maximal 50% der Fläche versiegelt werden, auf mindestens 10% der Fläche eine Eingrünung durch eine Hecke erfolgt und daß die verbleibende Freifläche durch Gehölze strukturiert und extensiv genutzt wird.

#### U1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

##### Planungs- und Bauordnungsrecht:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
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

NAGBNatSchG Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

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

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß das Bau-gebiet neben dem wichtigen Arbeitsstandort Landhandel an einem bauliche vorgeprägten Standort und in der Nähe zu weiteren Arbeitsfeldern / Auftraggebern ausgewiesen wird. Die Zuordnung zu Emittenten ist unproblematisch und die Schutzbelange der umliegenden Immissionsorte können gewahrt werden. Naturschutzrechtlich relevante Flächen oder Elemente werden nicht berührt, auch die Wertigkeit der Eingriffsfläche ist gering. Die Eingriffsfolgen werden auf dem Vorhabensgrundstück und extern kompensiert.

## **U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“**

### **U2.1 Bestandsaufnahme**

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Randbereich der „Wagenfelder Talsandplatte“. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind in diesem Raum fluviatile Feinsande. Es handelt sich um ein ebenes, grundwassernahes, überwiegend entwässertes Talsandgebiet mit anmoorigen und schwach podsolierten Gleyböden.

Die potentielle, natürliche Vegetation ist die des Stieleichen-Birken-Waldes.

Im Plangebiet ist das Gelände eben. Es wird durch Gräben entwässert.

Das Plangebiet liegt in der streubesiedelten Landschaft. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,

- Gärten, teilweise mit Gehölzen, mit geringer und mittlerer Bedeutung
- Straßenrandvegetation mit Alleen mit mittlerer Bedeutung,
- Großbäume mit hoher Bedeutung sowie
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung, die Großbäume und die intensive Landwirtschaft geprägt.

## **U2.2 Prognose**

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Ansiedlung eines verträglichen Gewerbebetriebes vorbereitet. Dabei werden von dem bisherigen Grünland voraussichtlich maximal 5.290 m<sup>2</sup> versiegelt, mindestens 1.058 m<sup>2</sup> als Hecke bepflanzt und die verbleibende Fläche (bei Ausschöpfung der anderen beiden Grenzen noch 4.232 m<sup>2</sup>) als extensiver, gehölzdurchgrünter Freiraum gestaltet.

Aufgrund der Eigenart des angestrebten Gewerbes ist von Emissionen auszugehen, die sowohl aus Zu- und Abfahrtsverkehrs z.B. mit großen Landwirtschaftsmaschinen als auch aus direkten Arbeiten resultieren können. Die Emissionen treffen im Norden, Nordosten, Südwesten und Westen auf einen Gewerbebetrieb und landwirtschaftliche Freifläche, so daß kein Konflikt gegeben ist. Im Südosten und Süden liegen dagegen Außenbereichswohnen und Baufeld für Tierhaltungsanlagen, deren Belangen auf der nachfolgenden Entscheidungsebene Rechnung zu tragen ist. Dies kann z.B. durch detaillierte Regelungen zur Lage von Anlagen im Plangebiet, durch Festlegungen von Störgraden, durch emissionsmindernde Maßnahmen etc. bewerkstelligt werden.

Der Verkehr auf den Straßen „In den Hügeln“ und „Wuthenaustraße“ wird zunehmen. Angesichts des schon vorhandenen Verkehrs zu den großen Landwirtschaftsbetrieben und zum Landhandel werden jedoch keine entscheidenden Zunahmen, Verkehrsprobleme oder Überlastungen der Straßenkörper erwartet.

Die Versiegelung bleibt in einem verträglichen, ortsüblichen Rahmen. Eventuelle Inanspruchnahme von Grund und Boden für die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen an anderer Stelle wird vermieden.

Es werden keine wertvollen Bereiche für Natur und Landschaft beansprucht. Der Eingriff wird im Plangebiet bzw. auf Flächen der Gemeinde kompensiert.

Bei Verzicht auf die Realisierung der mit der Planung zugelassenen Maßnahme muß damit gerechnet werden, daß der Betrieb des Standort Wagenfeld verläßt. Dann bleibt die bauliche Situation auf dem Streusiedlungsgrundstück unverändert. Die Änderung der Verkehrssituation auf der Wuthenaustraße und der Straße „In den Hügeln“ wäre nicht durch Fahrten von Auftraggebern zum Betrieb gekennzeichnet, sondern Fahrten aus dem dann externen Betriebes zum

Hauptauftraggeber Landhandel und ggf. zu anderen Auftraggebern in der Streusiedlung sowie ggf. umgekehrt aus dem Bereich der Hofstellen zum dann externen Betrieb.

Die positiven Arbeitsplatz- und Steuereffekte für die Gemeinde entfallen. Fläche für die Arbeitsplätze des Betriebes wird an anderer Stelle in Anspruch genommen.

### U2.3 Vermeidung und Kompensation

Im Bebauungsplan wird Gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Innerhalb der Baufläche soll eine Gewerbehalle errichtet werden. Zu rechnen ist außerdem mit versiegelten Flächen für eine Zufahrt und Hoffläche sowie mit einer Eingrünung, der Pflanzung von Gehölze im Freibereich und dessen extensiver Nutzung. Als Maximalwerte werden 50% für die Versielung, 10% für die Eingrünung und 40% für die strukturierte Freifläche angesetzt.

Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust an Intensivgrünland. Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse und der Landschaftsfaktor Klima/Luft durch die Zunahme der Versiegelung betroffen.

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die Bebauung der Grünlandfläche zwischen den Wohngebäuden / ehemaligen Höfen einer- und dem Gebäudekomplex des Landhandels andererseits sowie im Hinblick auf die voraussichtlich anzupflanzenden Eingrünung nicht relevant beeinträchtigt.

#### Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche qm	Wertfaktor WE/qm	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Intensivgrünland	10.580 qm	1,0 WE/qm	10.580 WE
<b>Der Eingriffsflächenwert des un bebauten Gebietes beträgt</b>			<b>10.580 WE</b>

#### Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Bebaute und versiegelte Fläche	5.290 qm	0 WE/qm	0 WE
mit heimischen Gehölzen strukturierte, extensive Freifläche	4.232 qm	1,2 WE/qm	5.078 WE
Baum-Strauch-Hecke	1.058 qm	1,5 WE/qm	1.587 WE
<b>Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt</b>			<b>6.665 WE</b>

### **Kompensationsbilanz im Baugebiet**

Eingriffsflächenwert des bestandsbebauten Gebietes	10.580 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	6.665 WE
<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>3.915 WE</b>

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer externen Kompensationsfläche des Vorhabenträgers bzw. der Gemeinde ausgeglichen werden. Die vorgesehene Bepflanzungsmaßnahme wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Diese externe Kompensation erfolgt gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan wird daher verzichtet.

#### **U2.4 Alternativen**

Es sind keine geeigneten Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen ersichtlich, um das Planungsziel zu erreichen.

#### **U3. Zusätzliche Angaben**

##### **U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten**

Geprüft wurde die Darstellung eines unbebauten Grundstücksteiles im Außenbereich, welches als Intensivgrünland genutzt ist und neben Gebäuden liegt, als Gewerbliche Baufläche.

Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung verwendet.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

##### **U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen**

Bei und nach der Realisierung wird durch Inaugenscheinnahme geprüft, ob die Vorgaben dieser Flächennutzungsplandarstellung beachtet sind. Weitere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

##### **U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die vorstehenden Ausführungen sind kurz und allgemeinverständlich. Eine weitere Zusammenfassung ist entbehrlich.