

**31. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
„Gewerbegebiet Fehrenkamp“  
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 Februar 2014

Delmenhorst, 31. Juli 2014

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Bestehende Planungen und Ziele der Änderung	6
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	6
2.2 Landschaftsplanung	7
2.3 Ziel der Planung	7
2.3.1 Zugrunde liegendes Vorhaben	7
2.3.2 Ziele der Gemeinde	7
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 Immissionssituation	12
4.1.4 Natur und Landschaft	13
4.1.5 Sonstige Rahmenbedingungen	13
4.2 Notwendigkeit der Planung	13
5. Flächendarstellung	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Flächenbilanz	14
6. Auswirkungen der Planung	15
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	16
7.1 Verkehrserschließung	16
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	16
7.2.1 Wasser / Abwasser	16
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



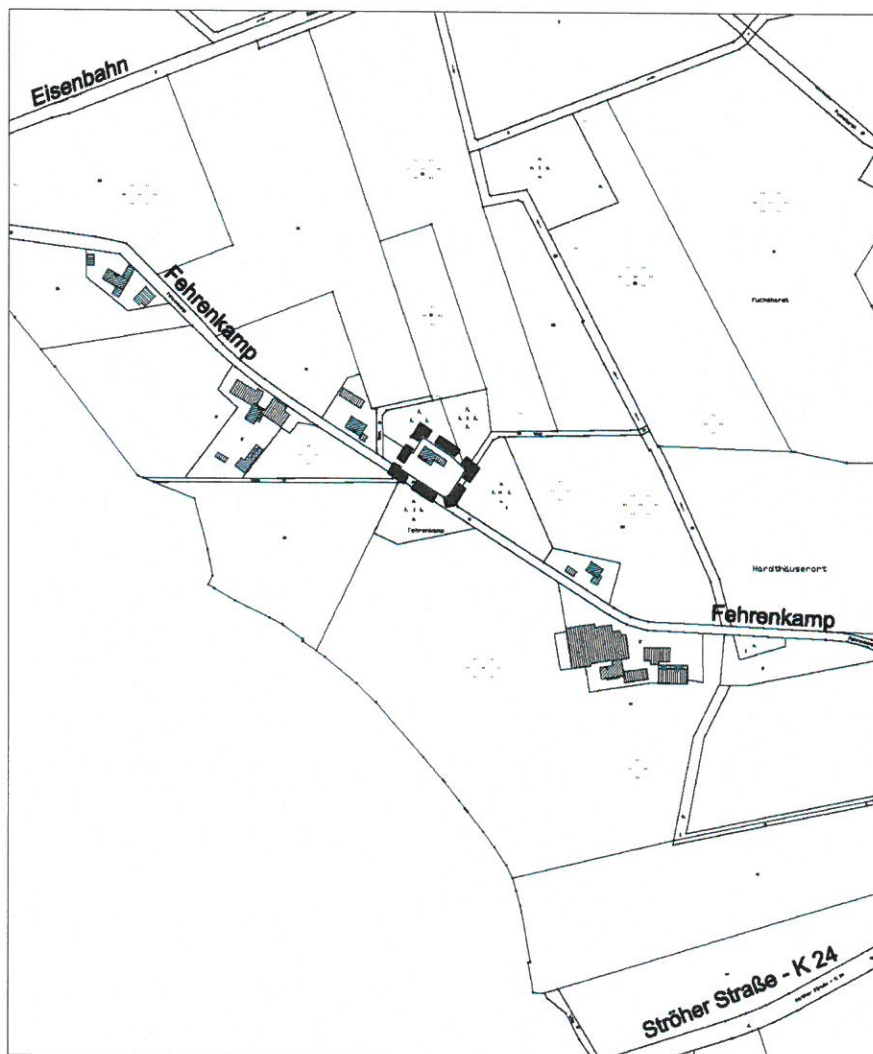
Umweltbericht	22
U1. Einleitung	22
U1.1 Kurzdarstellung	22
U1.2 Ziele des Umweltschutzes	22
U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	23
U2.1 Bestandsaufnahme	23
U2.2 Prognose	24
U2.3 Vermeidung und Kompensation	25
U2.4 Alternativen	25
U3. Zusätzliche Angaben	25
U3.1 Technische Verfahren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

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 31. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Fehrenkamp“ liegt im Südwesten des Gebietes von Ströhen sehr nahe an der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen. Er liegt an der Nordseite der Gemeindestraße „Fehrenkamp“ ca. 700 m westlich von deren Einmündung in die Kreisstraße K 24 „Ströher Straße“.

Das Plangebiet ist rd. 1.900 m<sup>2</sup> groß und liegt in der Flur der Gemarkung Ströhen. Es umfaßt den südlichen, bebauten Teil des Flurstücks 22.

Übersichtsplan o.M.



Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Fehrenkamp“ allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

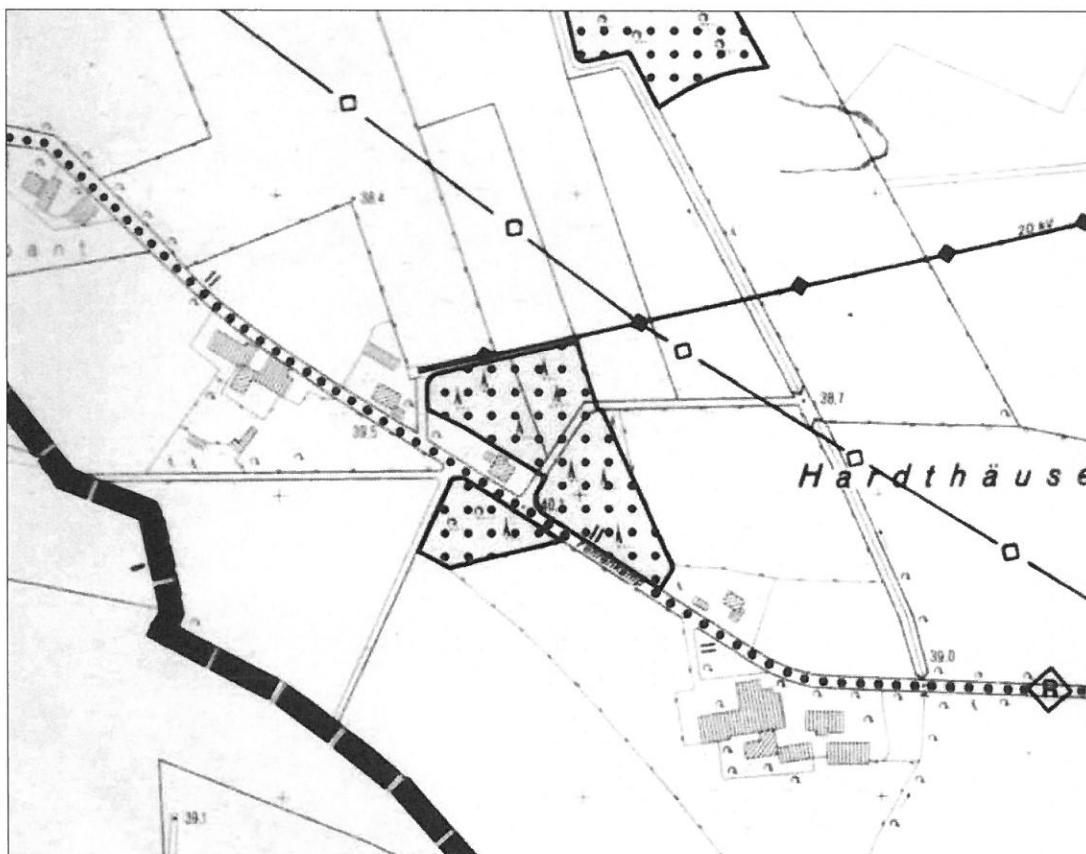
Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.	v. 22.7.2011
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.	v. 23.1.1990
Planzeichenverordnung (PlanzVP)	i.d.F.	v. 18.12.1990

## 2. Bestehende Planungen und Ziele der Änderung

### 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 der Hauptteil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung erfolgte gem. dem Flächennutzungsplanmaßstab, ohne eine weitere Differenzierung, genau wie viele andere bebaute Streusiedlungsflächen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der Wald im Nordteil des Plangebietes, nördlich und östlich davon sowie der auf der anderen Straßenseite sind im Flächennutzungsplan – ebenfalls ohne weitere Differenzierung wie z.B. in einen zum Haus gehörigen Gehölzbestand – als Wald dargestellt. Damit ist auch ein Streifen ehemals gehölzbestandene Fläche nahe dem ehemaligen Haus, von dem die Gehölze im Zuge der Neuerrichtung des Gebäudes entfernt worden sind, als Wald dargestellt.

Die Gemeindestraße „Fehrenkamp“ ist als solche – ebenfalls dem Flächennutzungsplanmaßstab entsprechend – nicht besonders gekennzeichnet. Allerdings ist sie als „Hauptwanderweg“ hervorgehoben, um ihrer regionalen Bedeutung für diesen Zweck Rechnung zu tragen.

## **2.2 Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld nimmt in der Biotoptypenkartierung den Nadelwald nördlich der Straße und den Mischwald südlich sowie die Eingrünung des ursprünglichen Hofes als wesentlich wahr. Auch das damals großflächig nördlich und südlich des Waldes vorhandene Intensivgrünland ist gekennzeichnet.

In der Bewertung nach Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist jedoch nur der südliche Mischwald als 'wichtiger Bereich mit mittlerer Bedeutung' aufgeführt. Die Bedeutung wird aufgrund von „Strukturreichtum, teilweise der Altersentwicklung und der Bedeutung als Vernetzungselement“ zugewiesen.

Dieser Wald, dem als „prägender Gehölzstruktur“ ebenso wie dem nördlichen Wald als „landschaftsgliederndem Nadelforst“ auch Bedeutung für das Landschaftsbild beigemessen wird, wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vielmehr kann die Planung durch eine Kompensationsmaßnahme dazu beitragen, das einzige zeichnerische Pflege- und Entwicklungsziel des Landschaftsplanes in diesem Bereich umzusetzen, nämlich für den nördlichen Nadelforst neben dem Plangebiet eine „stärkere Durchmischung mit bodenständigen Laubbaumarten / naturnahe Waldbewirtschaftung“.

## **2.3 Ziel der Planung**

### **2.3.1 Zugrunde liegendes Vorhaben**

Im Plangebiet steht ein Wohn- und Bürogebäude. Dort wurde ein freiberufliches Büro zur Programmierung von Firmen-Software-Anwendungen betrieben, welches durch stetige Expansion inzwischen zu einem Gewerbebetrieb entwickelt worden ist. Das Büro ist Hauptstandort eines Unternehmens, welches in Berlin eine Geschäftsstelle mit bis zu 20 Mitarbeitern betreibt. Die bisherige Standortbindung sowie geschäftliche Beziehungen im Raum ermöglichen jedoch, daß das Anwesen am Fehrenkamp weiterhin Hauptsitz des Unternehmens bleibt.

Die bisherige Entwicklung hat dazu geführt, daß alle räumlichen Reserven im vorhandenen Gebäude komplett ausgenutzt sind. Die unmittelbar anstehende Weiterentwicklung mit der Schaffung weiterer Arbeitsplätze vor Ort kann nicht mehr im vorhandenen Gebäude erfolgen. Deshalb ist ein Anbau mit einer Grundfläche von 80 – 100 m<sup>2</sup> geplant. Eine externe Ansiedlung der neuen Arbeitsplätze und Verlagerung des Betriebes bei gleichzeitiger Beibehaltung des Firmensitzes in Wagenfeld sind aus betrieblichen Gründen nicht möglich.

### **2.3.2 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 organische Weiterentwicklung des Betriebes zuläßt. Dies soll auf der Südseite des vorhandenen Anwesens erfolgen, so daß nicht in den nördlichen Waldbestand eingegriffen werden braucht.

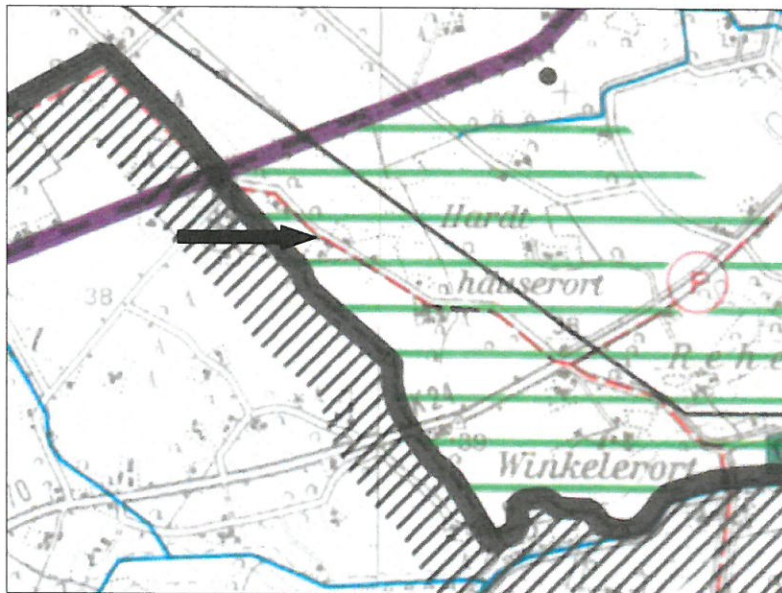
Alternativen sind wegen der vorhandenen Anlagen und der verfügbaren Flächen sowie des Waldes nicht ersichtlich.

Außerdem will die Gemeinde die Gelegenheit nutzen und die überholte Darstellung der Waldfläche mit dieser Flächennutzungsplanänderung dem zulässigerweise eingetretenen Gebäude- und Waldbestand anpassen.

Mit dieser Planung erfährt der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld seine 31. Änderung.

### 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) für den Landkreis Diepholz ist beschlossen und am 1.7.2005 bekanntgemacht worden. Die 31. 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 und die Wäldchen 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, der Golfplatz 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 eines ortsansässigen Betriebes kein Widerspruch.

Die Wäldchen sind aufgrund der geringen Flächenausdehnung im zeichnerischen Maßstab des RROP nicht als Vorsorgegebiet Forstwirtschaft ausgewiesen. Die textliche Betonung der Belange des Waldes einschließlich kleiner Wälder und des Waldrandes hebt die Bedeutung des Waldes im waldarmen Landkreis hervor und entfaltet teilweise direkte Bindungswirkung für die Bauleitplanung der Gemeinde. Im Plangebiet wird jedoch nur dort Baufläche dargestellt, wo zulässigerweise kein Wald ist. Außerdem wird nicht neu in Waldrand eingegriffen, sondern lediglich eine Ergänzung eines baulichen Bestandes in einem sehr kleinen Bereich neben privaten Gehölzen vorbereitet. Daher ist die Planung dem Raumordnungsziel angepaßt.

Das Plangebiet und seine Umgebung sind Teil eines großen Vorsorgegebietes für Erholung, welches sich zwischen Draisinenbahnstrecke und Großer Aue erstreckt und sich dann aueabwärts bis Hakenhäuserort zieht. Damit wird der besonderen landschaftlichen Attraktivität dieser vielfältigen Kulturlandschaft und ihrer besonderen Erholungseignung Rechnung getragen. In

diesem Vorsorgegebiet liegen viele Streusiedlungselemente. Durch die kleinflächige Ergänzung eines Gebäudebestandes auf einem kleinen Streusiedlungsgrundstück wird die Erholungseignung grundsätzlich nicht relevant beeinflusst. Besonderheiten, die eine ausnahmsweise starke Wirkung auf die Erholungseignung entfalteteten, sind nicht erkennbar und könnten bei Bedarf auf der nachfolgenden Entscheidungsebene geregelt werden.

In diesem Vorsorgegebiet für Erholung verläuft auf der Gemeindestraße „Fehrenkamp“ sowie weiter Richtung Südosten und Richtung Ortslage Ströhen ein regionaler Hauptradwanderweg. Der Weg führt durch besonders schöne Landschaftsbereiche, aber auch vorbei an Gewerblichen Gebäudekomplexen mit weniger hübschem Erscheinungsbild und verläuft z.B. teilweise entlang klassifizierter Straßen. Die mit dem Weg verbundenen Erholungsbelange werden durch die mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Ergänzung eines nicht wesentlich störenden Betriebes grundsätzlich nicht beeinträchtigt.

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 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 im Außenbereich von Ströhen und ist Teil einer großflächigen Streusiedlung, in der sich die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen unterschiedlich, teils zum ausschließlichen Wohnhaus, teils zum großen, intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsbetrieb entwickelten. Unter diesen hat das Anwesen im Plangebiet durch die zusätzliche Nutzung als Hauptstelle eines Gewerbebetriebes eine besondere Ausprägung.



Quelle: Geoweb Landkreis Diepholz

Im Plangebiet steht das Wohn- und Betriebsgebäude und ein Nebengebäude. Die Freiflächen der Hofstelle sind teilweise befestigt, aber überwiegend gärtnerisch gestaltet und durch Gehölze strukturiert sowie durch den benachbarten Wald eingerahmt.

Das Umfeld wird durch den umliegenden Wald und die Streusiedlungshäuser und -höfe entlang der Straße geprägt.

#### **4.1.2 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet liegt an der Gemeindestraße „Fehrenkamp“. Sie hat in ca. 700 m Entfernung Anschluß an die Kreisstraße K 24 „Ströher Straße“ und damit in relativ kurzer Entfernung Anschluß an das klassifizierte Straßennetz.

Die Straße „Fehrenkamp“ ist für den Anliegerverkehr hinreichend ausgebaut. Da auch Landwirtschaftsbetriebe mit den heute üblichen, großen Landwirtschaftsfahrzeugen Anlieger sind, würden auch Gewerbefahrzeuge keine ungewöhnliche Straßenbelastung verursachen. Wegen der Eigenart des hier in Rede stehenden Gewerbebetriebes ist jedoch im wesentlichen nur mit PKWS-Verkehr zu rechnen. Dafür ist die Verkehrsanbindung in jedem Falle ausreichend.

Die Straße dient auch als regional bedeutsamer Hauptadweg. Diese Funktion wird durch den geringen (PKW-)Verkehr eines kleinen Gewerbebetriebes nicht relevant beeinflusst.

#### **4.1.3 Immissionssituation**

Im Plangebiet steht ein Gewerbebetrieb. Dieser emittiert aufgrund seiner Eigenart nur in äußerst geringem Umfang, nämlich durch einen sehr geringen Zu- und Abgangsverkehr mit PKW auf einer öffentlichen Straße. Belange der umliegenden Streusiedlungsbebauung werden nicht berührt.

Wegen der Geringfügigkeit der Lärmemissionen und dem Fehlen relevanter stofflicher Emissionen ergeben sich auch auf den benachbarten Wald keine Immissionsauswirkungen.

Die Immissionssituation im Plangebiet ist durch die Außenbereichslage gekennzeichnet. Nordwestlich in ca. 130 m und südöstlich in ca. 170 m liegen landwirtschaftliche Betriebe. Diese müssen allerdings Rücksicht nehmen auf Wohngebäude, die jeweils nur rd. 50 m von den Betrieben entfernt sind.

Gleichwohl kommt es in dem landwirtschaftlich strukturierten Gebiet häufig zu spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben. Das Plangebiet ist solchen außenbereichstypischen Immissionen, z.B. aufgrund der Bewirtschaftung der umliegenden Acker- und Grünlandflächen, ausgesetzt. Diese Immissionen (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung) treten bewirtschaftungsbedingt auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden auf und können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Die Immissionen sind im Rahmen der Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen von den Anwohnern toleriert werden. Im Plangebiet sind keine ungebührlichen Immissionen erkennbar.

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

Das Plangebiet selbst ist ein bebautes Grundstück. Dichter, waldartiger Gehölzbestand steht erst außerhalb des Plangebietes.

In der Nachbarschaft des Plangebietes setzen sich der private Gartenbereich und der Wald fort. Auf der Südseite liegt die Gemeindestraße, es schließen Wald, Grünland, bebaute Flächen mit privaten Gärten und Äcker an.

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

#### **4.1.5 Sonstige Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet liegt nach Angaben der Bundeswehr in einem Hubschraubertiefflugkorridor. Bis zu einer Gebäudehöhe von 30 m bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken.

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

Der Bedarf für diese Planung resultiert aus den folgenden Zielen:

- der ansässige, standortgebundene Betrieb soll als Hauptstelle weiterentwickelt 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 der baulichen Nutzung

Grundsätzlich liegt an dem Standort in der bisher 'unbeplanten', streubesiedelten Kulturlandschaft die Darstellung einer Gemischten Baufläche nahe. Auch im Plangebiet besteht eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen. Diese soll allerdings in Richtung Gewerbe verstärkt werden, die Weiterentwicklung des betrieblich-standortgebundenen Gewerbes ist Planungsgrund. 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 ansässigen Betriebes bauleitplanerisch vorbereitet.

Das Betriebsleiterwohnen ist in der Gewerblichen Baufläche weiterhin möglich. Es wird mit Blick auf die Anforderungen und Gepflogenheiten des örtlichen Gewerbes in Wagenfeld und der Region auch als notwendig erachtet.

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.

Die Darstellung einer singulären Baufläche im Außenbereich ohne Anschluß an eine Ortslage oder bestehende, auffällige Siedlungsstrukturen ist ungewöhnlich. Sie ist jedoch 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.

### 5.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	0,11 ha
Wald	Gewerbliche Baufläche	0,08 ha
		Summe 0,19 ha

## 6. Auswirkungen der Planung

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

- Mit der Weiterentwicklung eines Außenbereichsanwesens zu einem Gewerbegebiet wird eine bebaute und von Bebauung geprägte Fläche genutzt und dem Betrieb die angestrebte und benötigte Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- Bei der geringen Gesamtgröße ergeben sich keine Auswirkungen auf Ortslagen.
- Die Planung betrifft ein gewerbliches Vorhaben und sieht deshalb Gewerbliche Baufläche vor. Aufgrund der Eigenart des betriebenen Gewerbes ist von sehr geringen Emissionen auszugehen, die sich im wesentlichen im geringen Zu- und Abgangsverkehr erschöpfen werden. Die Gemeinde kann dem bei Bedarf auf der nachfolgenden Planungsebene Rechnung tragen und ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweisen. Dieses bewegt sich im Rahmen dessen, was bereits im Außenbereich an Störgrad gegeben ist. Immissionskonflikte sind nicht erkennbar.
- Dies gilt auch hinsichtlich des Waldes, da keine relevanten stofflichen Emissionen zu erwarten sind.
- Das Plangebiet ist außenbereichstypischen Immissionen ausgesetzt. Nordwestlich in ca. 130 m und südöstlich in ca. 170 m liegen landwirtschaftliche Betriebe. Diese müssen allerdings Rücksicht nehmen auf Wohngebäude, die jeweils nur rd. 50 m von den Betrieben entfernt sind. Deshalb wird davon ausgegangen, daß keine ungebührlichen Einschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebe durch die Flächennutzungsplanänderung entstehen.
- Trotz der Bedeutung der Gemeindestraße „Fehrenkamp“ für den Fahrradtourismus ist angesichts der geringen Verkehrsbelastung durch das Plangebiet keine Beeinträchtigung der Fremdenverkehrsbelange zu erwarten,
- Es ist kein zusätzlicher Aufwand der öffentlichen Hand notwendig, da die Erschließung bereits vollständig vorhanden ist.
- Die Versiegelung bleibt in einem verträglichen, ortsüblichen Rahmen, es wird zu erheblichen Teilen vorhandene Substanz genutzt, eventuelle Inanspruchnahme von Grund und Boden an anderer Stelle wird vermieden.
- Es werden keine wertvollen Bereiche für Natur und Landschaft beansprucht. Der Eingriff wird durch Umsetzung des landschaftsplanerischen Zieles des Nadelwaldumbaus auf der direkt angrenzenden Fläche kompensiert.

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

### **7.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraße „Fehrenkamp“ erschlossen. Die Straße dient nicht nur der Erschließung der anliegenden Streusiedlungshäuser, sondern auch der Erschließung umfangreicher landwirtschaftlicher Flächen mit schweren landwirtschaftlichen Fahrzeugen sowie der Erschließung der benachbarten Hofanlagen. Für die voraussichtliche, geringe Verkehrsbelastung aufgrund der Erweiterung des ansässigen Betriebes im Plangebiet werden keine besonderen, zusätzlichen Ansprüche an die Leistungsfähigkeit der Straße entstehen.

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

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

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung können im Zusammenhang mit der vorhandenen baulichen Anlage, ggf. durch eine entsprechende Erweiterung, sichergestellt werden. Dies gilt, soweit keine gewerbespezifischen Schmutzwässer anfallen.

Für gewerbliches Abwasser ist die Gemeinde beseitigungspflichtig, eine Entsorgung in der häuslichen Kleinkläranlage ist nicht zulässig. Wie die Untere Wasserbehörde der Gemeinde erläutert hat, gilt hinsichtlich gewerbespezifischer Schmutzwässer, daß auf der nachfolgenden Planungs- und Entscheidungsebene verbindlich festgelegt werden muß, daß entweder ausschließlich gewerbliche Tätigkeiten ohne Anfall von spezifischen Produktionsabwässern zulässig sind oder ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation erfolgt oder gewerbliches Abwasser in hierfür allgemein bauaufsichtlich zugelassenen abflusslosen Behältnissen gesammelt und zur ordnungsgemäßen Abwasserreinigung in die zentrale Kläranlage abgefahren wird.

#### **Anforderungen an die ordnungsgemäße dezentrale Schmutzwasserbeseitigung**

Obwohl ein Anschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation nicht vorgesehen ist, möchte die Gemeinde das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche darstellen, um die konkret geplante Erweiterung der ansässigen Firma mit dem Tätigkeitsschwerpunkt „Programmierung von Firmen- Software-Anwendungen“ bauleitplanerisch vorzubereiten. Die Schmutzwasserbeseitigung innerhalb des Geltungsbereichs dieser 31. Flächennutzungsplanänderung soll – wie bisher auch – über dezentrale Abwasseranlagen / Kleinkläranlagen erfolgen. Dazu greift die Gemeinde gerne die von der Unteren Wasserbehörde dargelegte Lösung auf und weist für die nachfolgende Entscheidungsebene auf folgendes hin:

Ohne die Anschlussmöglichkeit an die zentrale Schmutzwasserkanalisation sind die folgenden, bei der dezentralen Schmutzwasserbeseitigung geltenden Rahmenbedingungen maßgebend und zu beachten:

1. Der Einsatz einer Kleinkläranlage kommt ausschließlich für die Behandlung von im Trennverfahren erfassten häuslichen und von qualitativ damit vergleichbarem Abwas-

ser, nicht jedoch für die Behandlung von gewerblichem Abwasser (spezifischen Produktionsabwässern) in Betracht (vgl. DIN 4261, DIN EN 12566).

2. Nach § 54 Abs. 2 WHG umfasst Abwasserbeseitigung auch das Sammeln von Abwasser. Damit wäre vom Grundsatz her die Sammlung von gewerblichem Abwasser in einem hierfür allgemein bauaufsichtlich zugelassenen abflusslosen Sammelbehältnis und Abfuhr zur ordnungsgemäßen Abwasserreinigung in der zentralen, kommunalen Kläranlage zulässig.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert bislang auf dem Grundstück. Auch künftig ist bei der nur geringen Zunahme versiegelter Fläche auf dem sehr großen Vorhabensgrundstück ausreichend Fläche für die Versickerung oder die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet gegeben. Eine zentrale Regenwasserbeseitigung ist nicht möglich und nicht erforderlich.

Wegen des relativ geringen Grundwasserflurabstandes kommt die Versickerung gemäß dem für die Herstellung und den Betrieb von Versickerungsanlagen maßgebenden technischen Regelwerk DWA- A 138 nur in Form einer flachgründigen Versickerung über begrünte Flächen oder über Mulden in Frage.

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden, weil sachlich wegen der Eigenart des Gewerbes keine gewerbetypisch beeinflussten Niederschlagswässer anfallen. 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.

## **7.2.2 Energie / Telekommunikation**

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Erlaubnisfeldes Dümmersee-Uchte (Zusammenlegung)“ der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Diese hat in dem Erlaubnisfeld eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen und sieht sich verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

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, jedoch nicht mit Breitbandkabel. Im Plangebiet liegen Telekom-Hausanschlussleitungen des vorhandenen Gebäudes. 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. Ände-

rungen an den Hausanschlussleitungen können bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden.

### **7.2.3 Abfall / Altlasten**

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

Der Gebäudebestand ist über die Gemeindestraße für die Andienung mit dem Müllfahrzeug 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. 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 „Kirchdorfer Moore und Aueniederung“ neben dem Bereich 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 im wesentlichen eben. Es wird durch Gräben entwässert.

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

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung und
- Ziergarten mit Gehölzen mit geringer und mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Bereiche ohne Bedeutung,
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung und
- Nadel- sowie Mischwald mit mittlerer und hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

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

### **8.2 Eingriffsbeurteilung**

Im Bebauungsplan wird Gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit werden grundsätzlich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet.

Allerdings erfolgt der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt auf einer Zufahrts- und Gartenfläche unmittelbar neben einem Gebäude, die ohne besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist.

Landschaftlich ist eine besondere Bedeutung, aber kein Konflikt gegeben, da im Plangebiet neben dem angrenzenden Wald vor allem die aufstehende Bebauung das Landschaftsbild be-



stimmt und in der angrenzenden Landschaft ebenfalls die Bebauung mitbestimmend ist. Die Vielfalt baulicher und natürlicher Landschaftselemente prägt das Landschaftsbild und macht seinen besonderen Reiz aus.

Daher kann der Eingriff durch die Befestigung und die Versiegelung von Flächen qualitativ durch einen naturnahen Umbau des nördlich angrenzenden Nadelforstes kompensiert werden. Quantitativ steht dort bei einer angenommenen maximalen Versiegelung von 0,01 ha und einer Befestigung von weiteren 0,005 ha hinreichend Fläche zur Verfügung, so dass der Eingriff auch quantitativ in diesem Wald kompensiert werden kann.

Eine besondere Darstellung dieser Kompensationsmöglichkeit im Flächennutzungsplan ist entbehrlich, da der Wald bereits als solcher dargestellt ist.

## 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.

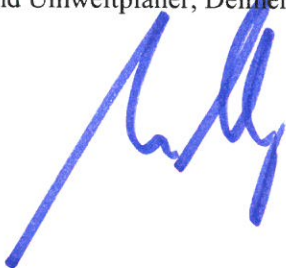
Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer.

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

Delmenhorst, 31. Juli 2014



## Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am 04.03.2014 die Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 13.05.2014 beschlossen. Der Entwurf hat vom 27.05.2014 bis 27.06.2014 öffentlich ausgelegen. Am 31.07.2014 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 31.07.2014 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlußfassung vorgelegen.

Wagenfeld, den 10. NOV. 2014



Bürgermeister



## Umweltbericht

### U1. Einleitung

#### U1.1 Kurzdarstellung

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Erweiterung eines Gewerbebetriebes im Außenbereich von Ströhen vorbereitet. Dazu soll auf der Südseite des vorhandenen Anwesens ein Anbau mit einer Grundfläche von 80 – 100 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Der Betrieb erstellt Programmierungen von Firmen-Software-Anwendungen. Er ist daher sehr emissionsarm, die einzigen zu erwartenden Emissionen rühren von geringem PKW-Verkehr her.

Die zusätzliche Versiegelung wird mit bis zu 0,01 ha für ein Gebäude und mit bis zu 0,005 ha für eine Befestigung von Zufahrt / Stellplätze erwartet. Sie erfolgt auf bisheriger Zufahrts- und Gartenfläche.

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Ersatz von Nadelbäumen durch heimische Laubbäume in dem nördlich angrenzenden Wald auf dem Vorhabensgrundstück kompensiert werden.

Der Standort liegt am Südrand des Gemeindegebietes Wagenfeld neben der Gemeindestraße „Fehrenkamp“ im streubesiedelten Außenbereich.

Das Gebiet wird landschaftlich durch die Bebauung, die Wälder nördlich und südlich des vorhandenen Anwesens, die Streubesiedelung und die intensive Landwirtschaft dominiert.

#### 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 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

NAGBNatSchG    Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

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

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß das Bau-  
gebiet an dem vorhandenen Betriebsstandort mit Integration der vorhandenen Bebauung und  
Versiegelung ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen auf ökologisch unbedeutendem Gar-  
tenland geplant und Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte bereits durch die Stand-  
ortwahl, die Geringfügigkeit der zusätzlichen Nutzung und die Eigenart des Gewerbes vermie-  
den werden. Die geringen Eingriffsfolgen werden auf dem Vorhabensgrundstück kompensiert.

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

### **U2.1       Bestandsaufnahme**

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Rand-  
bereich der „Kirchdorfer Moore und Aueniederung“ neben dem Bereich der „Wagenfelder Tal-  
sandplatte“. 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 im wesentlichen eben. Es wird durch Gräben entwässert.

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

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung und
- Ziergarten mit Gehölzen mit geringer und mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Bereiche ohne Bedeutung,
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung und
- Nadel- sowie Mischwald mit mittlerer und hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

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

## **U2.2 Prognose**

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Weiterentwicklung des vorhandenen nicht störenden Gewerbebetriebes vorbereitet. Zur Weiterentwicklung wird ein Gebäude von voraussichtlich höchstens 0,01 ha und eine weitere Befestigung von 0,005 ha geschaffen.

Die Entwicklung wird Garten- und Zufahrtsfläche beanspruchen, die von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Der Wald nördlich des Anwesens und der Wald südlich der Straße werden nicht beeinträchtigt werden.

Es wird ein geringe zusätzlicher PKW-Verkehr auf der öffentlichen Gemeindestraße stattfinden. Es werden keine stofflichen Emissionen und keine Immissionskonflikte erwartet.

Das Landschaftsbild wird durch die Ergänzung der Bebauung neben dem vorhandenen Gebäude nicht beeinträchtigt.

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. Der Wald wird nicht in Richtung Laubwald umgebaut. Auf der Gemeindestraße werden einige PKW-Fahrten weniger stattfinden.

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**

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und der vorhandenen Bausubstanz sind wichtige vermeidende Planungsüberlegungen und Planungsinhalte. Sie sind an diesen Standort gebunden.

Im Bebauungsplan wird Gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit werden grundsätzlich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet.

Allerdings erfolgt der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt auf einer Zufahrts- und Gartenfläche unmittelbar neben einem Gebäude, die ohne besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist.

Landschaftlich ist eine besondere Bedeutung, aber kein Konflikt gegeben, da im Plangebiet neben dem angrenzenden Wald vor allem die aufstehende Bebauung das Landschaftsbild bestimmt und in der angrenzenden Landschaft ebenfalls die Bebauung mitbestimmend ist. Die Vielfalt baulicher und natürlicher Landschaftselemente prägt das Landschaftsbild und macht seinen besonderen Reiz aus.

Daher kann der Eingriff durch die Befestigung und die Versiegelung von Flächen qualitativ durch einen naturnahen Umbau des nördlich angrenzenden Nadelforstes kompensiert werden. Quantitativ steht dort bei einer angenommenen maximalen Versiegelung von 0,01 ha und einer Befestigung von weiteren 0,005 ha hinreichend Fläche zur Verfügung, so dass der Eingriff auch quantitativ in diesem Wald kompensiert werden kann.

Eine besondere Darstellung dieser Kompensationsmöglichkeit im Flächennutzungsplan ist entbehrlich, da der Wald bereits als solcher dargestellt ist.

### **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 bebauten Grundstücksteiles neben einem Wald 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.





