

**36. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Gewerbegebiet
Wietlingswiesen III“
der Gemeinde Wagenfeld**

Entwurf

**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 2017

Delmenhorst, 26. September 2017

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 liegende Vorhaben	7
2.3.2 Ziele der Gemeinde	8
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	10
4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung	12
4.1 Rahmenbedingungen	12
4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	12
4.1.2 Verkehrsanbindung	12
4.1.3 Emissions- und Immissionssituation	13
4.1.4 Natur und Landschaft	14
4.2 Notwendigkeit der Planung	14
5. Flächendarstellung	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Flächenbilanz	16
6. Auswirkungen der Planung	17
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	18
7.1 Verkehrserschließung	18
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	18
7.2.1 Wasser / Abwasser	18
7.2.2 Energie / Telekommunikation	19
7.2.3 Abfall / Altlasten	19
8. Eingriffsbeurteilung	20
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	20
8.2 Eingriffsbeurteilung	21
9. Bodenfunde	24
10. Verfassererklärung	24



Verfahrensablauf	24
Umweltbericht	25
U1. Einleitung	25
U1.1 Kurzdarstellung	25
U1.2 Ziele des Umweltschutzes	25
U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	27
U2.1 Bestandsaufnahme	27
U2.2 Prognose	28
U2.3 Vermeidung und Kompensation	28
U2.4 Alternativen	29
U3. Zusätzliche Angaben	30
U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnischwierigkeiten	30
U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen	30
U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30

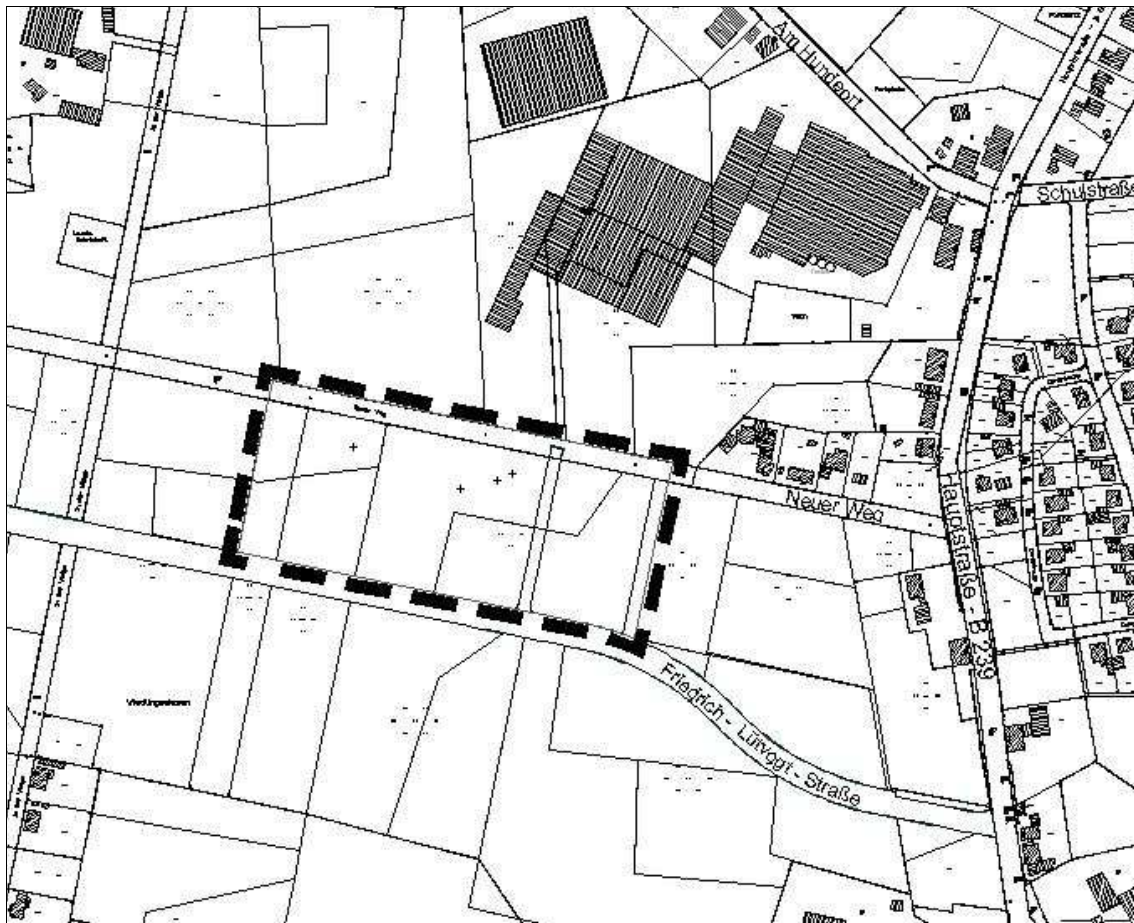


1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 36. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Wietlingswiesen III“ liegt im Westen des Gemeindegebietes und am Südwestrand der Ortslage Wagenfeld. Er erstreckt sich nördlich der „Friedrich-Lütvogt-Straße“ bis zur Nordkante des ehemaligen „Neuen Weges“.

Das Plangebiet ist rd. 3,61 ha groß und liegt in der Flur der Gemarkung Wagenfeld. Es umfaßt das Flurstück 194 und den angrenzenden Teil des ehemaligen Straßengrundstück des „Neuen Weges“ (Flurstück 299/4).

Übersichtsplan o.M.



Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Wietlingswiesen III“ allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. v. 23.9.2004, zul.geä.am 20.7.2017 |
| - Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. v. 23.1.1990, zul.geä.am 4.5.2017 |
| - Planzeichenverordnung (PlanzVO) | i.d.F. v. 18.12.1990, zul.geä.am 4.5.2017. |

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.

In diesem 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 und kleine Siedlungen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen ist der Graben entlang der Südseite des „Neuen Weges“.

Das angrenzende Gewerbegebiet der Auburg-Quelle ist als Gewerbliche Baufläche, der kleine Mischbereich am Neuen Weg als Gemischte Baufläche dargestellt.

2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld aus dem Erfassungsjahr 1995 nimmt in der Biotoptypenkartierung das damalige artenarme Intensivgrünland, beiderseits des Neuen Weges sowie an der West- und der Südkante des Plangebietes Gräben mit typischer Ufervegetation und am Ostrand ein „sonstiges Feuchtgebüsch“ auf. Die Gräben am Neuen Weg und am Westrand des Plangebietes sind noch vorhanden. Der ehemalige Graben am Südrand ist durch den Straßenseitengraben der zwischenzeitlich gebauten Friedrich-Lütvogt-Straße ersetzt. Der ehemalige Neue Weg wird inzwischen nicht nur von einer Baumreihe, sondern auch von einer Hecke gesäumt. Das Intensivgrünland ist nur teilweise erhalten geblieben, es ist zum wesentlichen Teil temporär als gewerbliches Lager sowie als Fläche für Bodenmieten genutzt.

Bereits während der damaligen Landschaftsplanung konnten keine relevanten Brutvogelbestände im Plangebiet mehr festgestellt werden. In der Umgebung wurden noch ein Feldlerchen, ein Rebhuhn- und ein Wiesenpieperbrutnachweis bzw. –brutverdacht erfasst. Nach wie vor ist im Plangebiet kein relevantes Brutvogelvorkommen beobachtet worden.

Trotz des schon damals fehlenden Brutvogelbestandes ist das Plangebiet mitsamt seiner – heute zu wesentlichen Teilen gewerblich bebauten sowie durch Straße überbauten – Umgebung als „wichtiger Bereich mit großer Bedeutung“ und Bedeutung für die Avifauna klassifiziert worden. Diese Einstufung ist, wenn sie überhaupt jemals zutraf, seit langem obsolet.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich des Landschaftsbildes als „durch Gehölze reichstrukturisiertes Grünland“ erfasst und als „wichtiger Bereich“ eingestuft. Diese Erfassung und Bewertung reicht bis weit in das bebaute Betriebsgelände der Mineralwasserfabrik „Auburg-Quelle“. Die Einstufung ist ebenfalls zumindest seit langem obsolet.

2.3 Ziel der Planung

2.3.1 Zugrunde liegende Vorhaben

Der Mineralbrunnenbetrieb „Auburg-Quelle“ des Wagenfelder Familienunternehmens Friedrich Lütvogt hat sowohl hinsichtlich der Produktionsmenge als auch der Produktionsvielfalt sehr stark expandiert. Dies ging mit einer starken baulichen Entwicklung auf dem Betriebsgelände zwischen der Hauptstraße und den Straßen „Am Hundeort“ und „Neuer Weg“ einher. Der Betrieb hat sich räumlich erweitert, ist zusätzlich erschlossen und hat sich entsprechend organisiert.

Die Entwicklung der letzten Zeit hat allerdings ergeben, daß die Lager- den Produktions- und Reinigungskapazitäten noch nicht im vollen Umfang entsprechen. Es fehlt noch Raum, um die laufende Produktion sowie die Leergutbehandlung und -reinigung jederzeit vollständig lagern zu können. Um ein Gleichgewicht zwischen den Produktions- und den Reinigungskapazitäten einerseits und dem erforderlichen Lager- und Logistikbedarf andererseits zu erreichen, sind

bereits temporär provisorische Lagerflächen im Plangebiet hergerichtet worden. Dieser Zustand soll durch eine planmäßige gewerbliche Entwicklung der Fläche abgelöst und der Betriebsablauf planerisch und architektonisch auf tragfähige Grundlagen gestellt werden.

Da alle anderen Flächen entweder bereits intensiv genutzt sind oder wegen der benachbarten Bebauung am Neuen Weg für die notwendige Erweiterung der Intensivnutzung ungeeignet sind, kommt nur noch das Plangebiet als Entwicklungsfläche in Betracht.

Bei der bisherigen Entwicklung hat das Unternehmen sehr viel Wert auf Nachhaltigkeit und Einfügung in die Orts- und Landschaftsstruktur gelegt. Dies zeigt sich im betrieblichen Bereich z.B. an dem starken Engagement im Mehrwegsystem, der Optimierung der Flaschenreinigung und der Verknüpfung von Betriebsabläufen mit der Gewinnung regenerativer Energie. Im baulichen Bereich zeigt sich das Nachhaltigkeitsprinzip z.B. an der Gestaltung der Baukörper und der intensiven Ein- und Durchgrünung der Gewerbeflächen mit heimischen Gehölzen.

Das neue Lager soll im Sinne dieser Grundkonzeption als ökologisches Vorzeigeprojekt errichtet und betrieben werden. Es soll – wie schon der letzte Erweiterungsbau im Nordwesten des Betriebsareals – als weitgehend geschlossene Halle mit guter Isolierung in einer ortsangepassten Bauhöhe und Fassadengestaltung realisiert werden. Der Vorhabenträger sieht wiederum sowohl die Nutzung regenerativer Energie als auch die Eingrünung vor.

2.3.2 Ziele der Gemeinde

Die Gemeinde steht diesem Vorhaben positiv gegenüber. Deshalb will sie im Plangebiet Baurecht vorbereiten und schaffen, welches die organische Weiterentwicklung des Mineralbrunnenbetriebes zulässt.

Alternativ käme nur eine betrieblich nicht vertretbare, ökonomisch und ökologisch nachteilige, externe Ansiedlung in Frage. Eine solche Alternative ist deutlich weniger geeignet als die vom Vorhabenträger und von der Gemeinde vorgesehene Entwicklung im Plangebiet. Diese bietet außerdem die Möglichkeit, direkt an die neue Friedrich-Lütvogt-Straße anzubinden und dadurch die Verkehre auf dem Betriebsgelände sowie auf der Gemeindestraße „Am Hundeort“ neu, effektiver und schonender zu organisieren.

Für diese angestrebte Entwicklung hat die Gemeinde schlicht auch keine anderweitigen Gewerbeflächen.

- Südlich des Haßlinger Weges an der Ecke Brantweinsweg liegt eine Fläche mit Baurecht. Dort ist Gewerbegebiet festgesetzt. Direkt nordwestlich grenzt jedoch ein starker, kunststoffverarbeitender Betrieb an. Dieser hat keine andere räumliche Entwicklungsmöglichkeit als den noch freien Teil des Gewerbegebietes bis zum Brantweinsweg. Deshalb soll diese Fläche nicht für einen anderen Betrieb genutzt werden. Sie wäre überdies zu klein für die Entwicklung im Zusammenhang mit der Auburg-Quelle.
- Zwischen der Gewerbebebauung entlang dem Haßlinger Weg und dem Ortsbereich entlang der Hauptstraße liegen noch freie Flächen, die ebenfalls als Gewerbegebiet aus-

gewiesen sind. Diese werden jedoch für die Weiterentwicklung der Betriebe am Maschweg und der Heilbrunnstraße benötigt und stehen auch eigentumsrechtlich für andere Betriebe nicht zur Verfügung.

- Die Flächen beiderseits des Branntweinsweges zwischen dem Gewerbegebiet am Haßlinger Weg und dem Ortsbereich entlang der Hauptstraße sind als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie gehören einem starken gastronomischen Betrieb, der Entwicklungsflächen in erheblicher Größe nicht nur für diesen Nutzungszweck und im Zusammenhang damit benötigt, sondern der auch eine Brauerei gegründet hat und dafür weitere wesentliche Flächen braucht. Der Bereich am Branntweinsweg steht deshalb ebenfalls nicht anderweitig zur Verfügung.
- Die gewerblichen Bauflächen an anderer Stelle im Ortsgefüge sind zwei kleine Gewerbegebiete an der Gemeindestraße Meierhof beiderseits des Marktplatzes und das Gewerbegebiet hinter der Molkerei. Sie sind schlicht zu klein für die Entwicklung im Zusammenhang mit der Auburg-Quelle.
- Parallel zu dieser 36. Flächennutzungsplanänderung führt die Gemeinde die 37. durch, mit der Gewerbliche Baufläche nordöstlich des Haßlinger Weges dargestellt wird. Diese ist zu einem sehr kleinen Teil schon bebaut. Der südliche Hauptteil soll einem ansiedlungswilligen Fitneßstudio dienen und steht schon eigentumsmäßig keiner anderen Gewerbenutzung zur Verfügung. Die noch freie Fläche wiederum ist zu klein für die Entwicklung im Zusammenhang mit der Auburg-Quelle.
- Die Gewerbeflächen in den Siedlungsbereichen Bockeler Schweiz und Ströhen können die Anforderungen der Auburg-Quelle, die einen direkten Anschluß an den Betrieb, zumindest aber die räumliche Nähe und einen direkten Bezug zur Hauptortslage Wagenfeld suchen, nicht erfüllen. Überdies sind der Bereich des ehemaligen Kalksandsteinwerks sowie derjenige des Busbetriebes am Südrand von Ströhen und der Bereich an der Bahnlinie in Ströhen bereits belegt.
- Die Gewerbeflächen im Streusiedlungsbereich (Gebiet von ZF Friedrichshafen, ehemalige Patriot-Stellung, Bereich Mindener Straße / Lagerweg, Bereich Langer Berg, Kleinstandorte vorhandener Gewerbebetriebe sind ebenfalls bereits belegt.

In dieser Flächensituation will die Gemeinde die räumliche Entwicklung des Mineralbrunnenbetriebes in dem gut geeigneten, erschlossenen, verfügbaren, unmittelbar an den Betrieb angrenzenden und bereits provisorisch entsprechend genutzten Plangebiet bauleitplanerisch vorbereiten.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Diepholz ist seit dem 22.12.2016 rechtskräftig. Die 36. 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 als Teil des Zentralen Siedlungsgebietes dar. Die von der Gemeinde und dem Betrieb angestrebte räumliche Entwicklung ist damit raumordnerisch bereits vorbereitet.

Andere zeichnerische Darstellungen werden für das Plangebiet nicht getroffen. Südwestlich verläuft die Trasse der geplanten Ortsumgehung der B 239, diese Ausweisung steht nicht mit dem Plangebiet und seiner beabsichtigten Gewerbenutzung in Konflikt.

Textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind für die 36. Flächennutzungsplanänderung relevant:

„Im Landkreis Diepholz soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Stan-

dortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“ (Beschreibende Darstellung 1.1 04)

„Der ländliche Raum im Landkreis Diepholz soll sowohl mit seinen landwirtschaftlichen sowie seinen gewerblich- industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturraum mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass er zur Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft und Landwirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten kann.“ (Beschreibende Darstellung 1.1 05 Satz 1)

„Der Landkreis Diepholz soll zur Stärkung des ländlichen Raumes Impulsgeber für eine zukunftsfähige Regionalentwicklung sein und die Strukturentwicklung strategisch mit dem Ziel begleiten,

- · insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld für wirtschaftliches Wachstum zu bieten,*
- · die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft im Sinne eines nachhaltigen Landmanagements zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern,*
- ...*
- die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie*
- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft im Sinne der Biodiversitätsstrategie des Bundes zu erhalten und zu verbessern.“ (Beschreibende Darstellung 1.1 05 Satz 4)*

„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (Beschreibende Darstellung 2.1 01)

„Vor der Ausweisung von neuen Gewerbe- und Industriegebieten soll geprüft werden, ob vorhandene Altgewerbe- und Altindustriegebiete und Konversionsflächen genutzt werden können.

Im Landkreis Diepholz sollen die Standortvorteile für die gewerbliche Wirtschaft konsequent genutzt werden. Der Bestand an Unternehmen soll gesichert und durch bestmögliche Nutzung vorhandener Potenziale durch die Ansiedlung neuer Unternehmen sowie die Unterstützung von Existenzgründungen weiter entwickelt werden.“ (Beschreibende Darstellung 2.1 05)

Die Gemeinde Wagenfeld will mit dieser Flächennutzungsplanänderung den Bestand eines Unternehmens sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für seine dringend notwendige räumliche Weiterentwicklung schaffen. Dafür stehen ihr, wie oben schon beschrieben, keine Altgewerbe- oder Konversionsflächen und keine anderen Gewerbeflächen zur Verfügung. Sie nutzt deshalb das gute Standortpotential des Bereiches zwischen dem Neuen Weg und der Friedrich-Lütvogt-Straße, der ja am bzw. im Betriebsgelände liegt. Sie entwickelt damit auch die gewachsene Ortsstruktur angemessen weiter und ergänzt den Gewerbebereich bis an die neugeschaffene Straße.

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 Wagenfeld am Rand der Ortslage, die in diesem Bereich von dem großflächigen Mineralbrunnenbetrieb der Auburg-Quelle dominiert wird. Dieser nimmt mit seinen großen Hallen und den notwendigen Frei- und Versickerungsflächen den Raum nördlich des Plangebietes ein. Östlich liegt, durch den Freibereich vom Gewerbe- und vom Plangebiet getrennt, das kleine Mischgebiet am Neuen Weg. Dieses wird durch umfangreiche Gehölzbestände abgeschirmt, die ebenfalls auf dem Gelände des Mineralbrunnenbetriebes gepflanzt wurden.



Quelle: Geoweb Landkreis Diepholz

Das Plangebiet ist teilweise provisorisch als Lagerfläche genutzt. Dort lagern Container, Leergut und Erdmieten. Es ist nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

4.1.2 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt zwischen den Gemeindestraßen „Friedrich-Lütvogt-Straße“ und „Neuer Weg“. Erstere verläuft entlang des Ortsrandes und ist eine Querspange zwischen der Bundes-

straße B 239 einer- sowie der Landesstraße L 345 und Kreisstraße K 27 andererseits. Von ihr führt eine Zufahrtsstraße in das Plangebiet hinein. Der Bau der „Friedrich-Lütvogt-Straße“ machte die – schon wegen der geringen Straßendimension und des landwirtschaftlich orientierten Standards vormals wenig genutzte – Verbindungsfunktion des „Neuen Weges“ überflüssig. Deshalb ist dieser „Neue Weg“ nur noch innerhalb des Mischgebietes als Erschließungsstraße genutzt und im Bereich neben dem Plangebiet sowie weiter westlich als Straße aufgegeben worden.

Das Plangebiet ist daher im Süden leistungsstark an die Friedrich-Lütvogt-Straße angebunden und hat darüber eine sehr guten und konfliktfreien Anschluß an das klassifizierte Straßennetz. Im Norden ist es mit der internen Erschließung des Mineralbrunnenbetriebes verbunden. Ein Anschluß nach Osten an den verbliebenen Teil des „Neuen Weges“ ist grundsätzlich denkbar. Er wäre jedoch als Erschließung eines großen, verkehrsträchtigen Gewerbebetriebes durch ein Mischgebiet relativ konfliktrichtig. Eine solche Anbindung kommt deshalb aus Sicht der Gemeinde und des Mineralbrunnenbetriebes nicht in Frage.

Auch ohne eine Reaktivierung des „Neuen Weges“ hat das Plangebiet eine gute, leistungsfähige und konfliktfreie Anbindung. Die Erfordernisse des Gewerbeverkehrs, der bei dem großen Mineralbrunnenbetrieb mit dem zusätzlichen, sehr leistungsstarken Betriebsteil Leergutreinigung saisonal sehr intensiv ist, können erfüllt werden.

4.1.3 Emissions- und Immissionssituation

Das Plangebiet ist bisher nicht emissionsrelevant. Die landwirtschaftliche Nutzung des Geltungsbereiches führt lediglich zu den ortsüblichen, geringen Emissionen von Geräuschen und Gerüchen sowie ggf. von Stäuben aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung, Düngung und Ernte. Die provisorische Lagernutzung führt zu geringen, temporären Geräuschemissionen. Die Nutzung der Straße führt zu den üblichen Verkehrsemissionen.

Die Immissionssituation ist von den Verkehrsimmissionen der Friedrich-Lütvogt-Straße geprägt. Gegenüber solchen Immissionen ist die geplante Gewerbenutzung unempfindlich.

Aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Acker- und Grünlandflächen in der Umgebung ergeben sich die bekannten, geringen Immissionen, die bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft ortsüblich und hinzunehmen sind. Gegenüber solchen – regelmäßig nur temporären – Immissionen ist die geplante Gewerbenutzung unempfindlich. Dies gilt auch in diesem besonderen Fall des Mineralbrunnenbetriebes, in dem zwar Mineralwasser und andere Getränke produziert werden, aber kein Einfluß von Immissionen auf diese Produktion gegeben ist. Überdies sind im Plangebiet nur weniger empfindliche Teilnutzung des Mineralbrunnenbetriebes, namentlich im Bereich Logistik, geplant.

Westlich des Plangebietes liegt eine Biogasanlage. Der nächste Behälter ist von der Plangebietsgrenze rd. 260 m entfernt. Er ist, wie die anderen Behälter auch, gasdicht abgedeckt. Die ebenfalls abgedeckten Siloanlagen reichen nur bis auf rd. 150 m an das Plangebiet heran. Eine Beeinträchtigung der geplanten Gewerbenutzung ist daher nicht zu erwarten.

Nördlich der Biogasanlage wiederum liegen ein rinderhaltender und ein schweinehaltender Betrieb. Angesichts der Entfernung des Plangebietes von rd. 300 m zur Rinderhaltung und rd. 400 m zur Schweinehaltung wird auch hierdurch keine Beeinträchtigung der geplanten Gewerbenutzung erwartet.

4.1.4 Natur und Landschaft

Ein kleiner Teil des Plangebietes ist Straßenverkehrsfläche. Sie ist asphaltiert, das Asphaltband geht über in die angrenzenden Lagerflächen.

Der Hauptteil des Plangebietes war landwirtschaftlich genutzt, überwiegend als Intensivgrünland. Aktuell findet östlich der Straßenverkehrsfläche eine temporäre Lagernutzung statt. Der Bereich östlich dieser Lagerfläche ist als Grünland unterhalten, dort hat der Mineralbrunnenbetrieb auch junge Obstbäume gepflanzt.

Westlich der Straßenverkehrsfläche findet inzwischen ebenfalls temporäre Lagernutzung für Leergut auf befestigter Fläche statt. In der westlich anschließenden Fläche lagern Erdmieten, dieser Bereich ist z.Zt. Brachfläche. Wiesenbrüter wurden bei Begehungen im Mai 2017 nicht beobachtet.

Der „Neue Weg“ ist nach wie vor als Damm mit beiderseitigen Gräben sowie einer Baumreihe auf der Nord- und einer Hecke auf der Südseite vorhanden. Diese Gehölze können eine Bedeutung für Heckenbrüter haben.

Bei der Realisierung der Planung, insbesondere bei der eventuellen Rodung von Gehölzen, ist darauf zu achten, daß das Tötungs- und Verletzungsrisiko eventuell dann vorhandener Exemplare relevanter Arten nicht signifikant erhöht und daß die Beeinträchtigung so weit wie möglich vermieden wird.

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile oder FFH-Gebiete 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 ansässige, standortgebundene Mineralbrunnenbetrieb soll Baurecht für den notwendigen Entwicklungsschritt erhalten,
- dadurch soll zur Sicherung und Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes in Wagenfeld beigetragen werden.
- Der am besten geeignete Standort und die vorhandene Erschließung sowie die gute Anbindung sollen genutzt werden,
- dadurch sollen die betrieblichen Abläufe weiter verbessert und Belastungen des öffentlichen Straßenraumes im Bereich „Am Hundeort“ sowie von benachbartem Wohnen in den Bereichen Hundeort und Neuer Weg vermieden werden.

5. Flächendarstellung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt direkt neben dem Mineralbrunnenbetrieb und wird durch ihn genutzt bzw. unterhalten. Die Dominanz durch dieses Gewerbegebiet, der oben dargelegt Nutzungsbedarf, das konkrete Interesse und das daraus entwickelte Nutzungsziel richten sich ausschließlich auf Gewerbe.

Dem wird planerisch dadurch entsprochen, daß das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Damit wird die räumliche Entwicklung des Mineralbrunnenbetriebes bauleitplanerisch vorbereitet.

Innerhalb der Gewerblichen Baufläche wird keine räumliche Differenzierung vorgesehen. Das Grundstück des ehemaligen „Neuen Weges“ wird in den Gewerbebereich einbezogen. So wird vermieden, daß ein obsoletes Straßengrundstück als planungsrechtlicher und tatsächlicher Fremdkörper das Gewerbegebiet und das Betriebsgelände zerschneidet und eventuell notwendige Verbindungen blockiert.

Grünstrukturen und Gräben stehen nicht im Widerspruch zur gewerblichen Baufläche. Sie sind regelmäßig integrale Bestandteile solcher Flächen und können je nach den Detailanforderungen an die Flächennutzung und –unterhaltung erhalten bleiben bzw. bei Bedarf auch ausgebaut und ergänzt werden.

In der Gewerblichen Baufläche ist das Betriebsleiterwohnen, das in Wagenfeld regelmäßig vorhanden ist und häufig die Keimzelle der gewerblichen Entwicklung bildete, wegen der Eigenart und Größe des Mineralbrunnenbetriebes nicht so bedeutend wie sonst in der Gemeinde. Deshalb sollen hierzu keine besonderen Anforderungen betrachtet und keine Darstellungen in der Flächennutzungsplanung getroffen werden.

Großflächiger Einzelhandel und Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen (z.B. Einkaufszentrum) sind durch die Darstellung von Gewerblicher Baufläche und Festsetzung von Gewerbegebiet im parallel aufgestellten Bebauungsplan ausgeschlossen. In diesem Gebietstyp sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie nicht als Einkaufszentren, Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO den Sondergebieten bzw. den Kerngebieten vorbehalten sind.

Unterhalb dieser Schwelle der Großflächigkeit will die Gemeinde keine Regelungen treffen. Grund sind die Vielgestaltigkeit des stationären und die Entwicklung des internetbasierten Einzelhandels. Die Gemeinde sieht keine relevanten Risiken, daß eine (nach dem jetzigen Planstand nicht ausgeschlossene) nicht-großflächige Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich die Einzelhandelssituation in Wagenfeld beeinträchtigt. Vielmehr sieht sie, daß sich die Einzelhandelssituation Wagenfelds seit vielen Jahren – auch ohne jegliches Baurecht im Geltungsbereich – wesentlich verändert. Sollte eine kleinflächige und entsprechend wenig wirksame Teilnutzung im Plangebiet zu einer weiteren Veränderung führen, kann dies nicht nur Nach-, sondern auch Vorteile für die Versorgungs- und für die Wirtschaftsstruktur haben. Die Gemeinde gibt deshalb den Chancen den Vorrang vor den Risiken und belässt den geringen Entwicklungsspielraum hinsichtlich des Einzelhandels, den die Gewerbeflächenausweisung bietet.

5.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	3,6 ha
		Summe 3,6 ha



6. Auswirkungen der Planung

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

- Mit der Weiterentwicklung des schon temporär gewerbliche genutzten Bereiches zu einem Gewerbegebiet wird eine einschlägig vorgeprägte Fläche genutzt und die Ortslage organisch weiterentwickelt.
- Dem ansässigen Betrieb wird die dringend benötigte Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

Es werden unterschiedliche positive und die Vermeidung negativer Auswirkungen erwartet:

- Die Inanspruchnahme anderer, externer Flächen und daraus resultierende betriebliche Verkehre werden vermieden.
- Die vorhandene Erschließung wird effektiver genutzt. Bedarf für neue Erschließungsmaßnahmen wird vermieden.
- Die temporär angespannte Verkehrssituation im Bereich Hundeort und im nördlichen Betriebsgelände kann verbessert werden.
- Das vormalige Straßengrundstück des Neuen Weges kann in ein Gesamtkonzept einbezogen und angemessen nachgenutzt und gestaltet werden.
- Immissionskonflikte zur Siedlung am Neuen Weg durch eine intensivere Nutzung des dort benachbarten, bisher freien Teils des Betriebsgeländes werden vermieden.
- Immissionskonflikte in die anderen Himmelsrichtungen sind mangels empfindlicher Immissionsorte nicht zu erwarten.
- Immissionsprobleme für die geplante Gewerbenutzung durch Verkehrsemissionen der Friedrich-Lütvogt-Straße sind wegen der Unempfindlichkeit des Gewerbes nicht zu erwarten.
- Immissionsprobleme für die geplante Gewerbenutzung durch die nächstgelegenen Emittenten Biogasanlage und Tierhaltungsbetriebge sind wegen der Abstände nicht zu erwarten.
- Einschränkungen für die Entwicklungsmöglichkeiten der tierhaltenden Betriebe nordwestlich des Plangebietes sind aufgrund der Abstände und von deren Lage zu näheren Immissionsorten nicht zu erwarten.
- Das Plangebiet ist nur geringen, ortsüblichen Immissionen aus der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ausgesetzt. Die Immissionen, die aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft stammen, sind unproblematisch und hinzunehmen.
- Risiken für Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Friedrich-Lütvogt-Straße können durch Festsetzungen im Bebauungsplan, die der Freihaltung des Straßenrandbereiches sowie der Steuerung von Ein- und Ausfahrten dienen, vermieden werden.
- Es ist kein zusätzlicher Aufwand der öffentlichen Hand notwendig, da die Erschließung bereits vollständig vorhanden ist.
- Die Inanspruchnahme von wertvollen Bereichen für Natur und Landschaft wird vermieden.

7. Verkehr / Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die Friedrich-Lütvogt-Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Gemeindestraße, die als Verbindung zwischen der Hauptstraße (B 239) und der Oppenweher Straße (K 27) / Burlager Straße (L 345) genutzt wird. Deshalb ist das Plangebiet sehr gut an das klassifizierte Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet ist außerdem über das bisherige Betriebsgelände des Mineralbrunnenbetriebes an die Straße „Am Hundeort“ angebunden. Hierbei handelt es sich um eine Gemeindestraße mit Anlieger- und Sammelfunktion, die im Bereich nahe der Hauptstraße temporär durch den Gewerbeverkehr stark belastet ist.

Die Friedrich-Lütvogt-Straße hat eine zweispurige Asphaltfahrbahn und ist mit großen Radien übersichtlich angelegt. Sie kann den Verkehr – auch aus der Querspangenfunktion – gut aufnehmen kann. Daher wird davon ausgegangen, daß auch die Zusatzbelastung durch die weitere und verstärkte gewerbliche Nutzung im Plangebiet problemlos aufgenommen werden kann. Mit der inneren Erschließung des geplanten Gewerbebereiches kann auch dazu beigetragen werden, die Belastung der Gemeindestraße „Am Hundeort“ zu verringern und die Verkehre dort und im bisherigen Betriebsgelände zu entzerren.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

7.2.1 Wasser / Abwasser

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung ist im Zusammenhang mit den vorhandenen baulichen Anlagen bereits durch die öffentliche Hand sowie im Betriebsgelände durch den Mineralbrunnenbetrieb vorgenommen worden. Die künftige, zusätzliche gewerbliche Bebauung kann durch Anschluß an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser auf dem unbebauten bzw. temporär als Lager genutzten Grundstück versickert bislang augenscheinlich problemlos auf der Fläche. Insgesamt wird der Bereich durch Gräben entlang des Neuen Weges und entlang der Friedrich-Lütvogt-Straße entwässert.

Das künftig anfallende unbelastete und gering belastete Niederschlagswasser von zusätzlich versiegelten Flächen soll im Plangebiet rückgehalten und so weit wie möglich versickert werden, weil in der geplanten Gewerblichen Baufläche sachlich wegen der Eigenart des Gewerbes – Lagerhallen und -flächen – regelmäßig keine gewerbetypisch beeinflussten Niederschlagswasser anfallen.

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. Grundsätzlich stehen auch künftig erhebliche Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung, da mindestens 20% des Gewerbegebietes unversiegelt bleiben werden. Gleichwohl wird wegen der großflächigen Versiegelung auch ein erhebliches Rückhaltevolumen zu schaffen sein, was allein über flache Mulden

problematisch sein könnte. Abhilfe kann durch bauliche Maßnahmen zur Rückhaltung geschaffen werden. Bei der zuletzt gebauten Halle wird das anfallende Niederschlagswasser in einen Staukanal geleitet, der neben der Halle auf der gewachsenen Geländerobefläche aufliegt und in einen dort aufgeschütteten, bepflanzten Wall integriert ist. Angesichts der sehr umfangreichen Versiegelungsmöglichkeiten sind Lösungen dieser Art auch im jetzigen Plangebiet möglich und realistisch.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sollen die hydrogeologischen Verhältnisse des Untergrundes untersucht werden, bevor die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des konkreten Vorhabens geplant und mit der UWB abgestimmt wird. Die gezielte Versickerung auf gewerblich genutzten Grundstücken ist 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.

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

Einleitungen von unbelastetem Niederschlagswasser wären vorab separat zu beantragen.

7.2.2 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 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 eventuell schon vorhandener Leitungen vermieden werden. Außerdem soll darauf geachtet werden, daß der unbehinderte Zugang zu solchen 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) und die Kabelschutzanweisung der Telekom beachten.

7.2.3 Abfall / Altlasten

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, geregelt. Das Plangebiet ist über die Friedrich-Lütvogt-Straße ausreichend für die Andienung mit dem Müllfahrzeug erschlossen.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen 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 in 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 randlich verlaufende Gräben entwässert.

Das Plangebiet liegt als landwirtschaftliche Fläche in der streubesiedelten Landschaft unmittelbar am Ortsrand. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Ein kleiner Teil des Plangebietes ist Straßenverkehrsfläche. Sie ist asphaltiert, das Asphaltband geht über in die angrenzenden Lagerflächen.

Das Plangebiet ist u.a. in Kap. 4.1.4 beschrieben. Darauf wird verwiesen. Wiesenbrüter wurden bei Begehungen im Mai 2017 nicht beobachtet. Die Gehölze können eine Bedeutung für Heckenbrüter haben. Bei der Realisierung der Planung, insbesondere bei der eventuellen Rodung von Gehölzen, ist darauf zu achten, daß das Tötungs- und Verletzungsrisiko eventuell dann vorhandener Exemplare relevanter Arten nicht signifikant erhöht und daß die Beeinträchtigung so weit wie möglich vermieden wird.

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

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- Lagerfläche mit geringer Bedeutung,
- Brachfläche mit geringer Bedeutung,
- Grünland mit jungen Obstbäumen mit geringer Bedeutung sowie
- Gräben, Hecke und Baumreihe mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- intensiv unterhaltene Straßenrandvegetation mit geringer Bedeutung,
- Ziergärten mit fremden und heimischen Gehölzen mit geringer und mittlerer Bedeutung,

- Gräben und Hecken mit mittlerer Bedeutung,
- Feldgehölze aus heimischen und standortgerechten Laubbaumarten mit mittlerer und hoher Bedeutung sowie
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung und die Lagergüter, die Gehölzstrukturen, das benachbarte Gewerbegebiet und die intensive Landwirtschaft geprägt.

8.2 Eingriffsbeurteilung

In der Flächennutzungsplanänderung werden 3,6 ha Gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit dieser Darstellung werden üblicherweise Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Auf einem kleinen Teil dieser Fläche ist durch den Neuen Weg sowie durch die Privatstraße zwischen ihm und der Friedrich-Lütvogt-Straße Fläche versiegelt. Die Grundstücke dieser beiden Straßen mit insgesamt 0,51 ha sind planmäßige Straßenverkehrsflächen und als solche in der Eingriffsbeurteilung anzusetzen. Sie werden nicht als vollständig versiegelbar angesetzt, sondern als dörfliche Straße mit versiegelten Fahrbahn- und begrünten Randbereichen, der deshalb ein Wertfaktor von 0,5 zugewiesen wird.

Auf 3,09 ha wird jedoch ein Eingriff vorbereitet. Hier sind erhebliche Flächen bereits als Lagerfläche für Container und Leergut etc. befestigt und genutzt, andererseits auch welche mit Obstbäumen bepflanzt und als Grünland unterhalten sowie weitere Fläche für die Lagerung von Erdmieten genutzt und als Brache liegengelassen. Das Erscheinungsbild in der Landschaft am Ortsrand ist bereits deutlich von dieser gewerblichen Nutzung geprägt.

Es handelt sich dabei jedoch jeweils nur um temporäre Nutzungen und Entwicklungen, die auf der landwirtschaftlichen Fläche stattfanden, um kurzfristig betriebliche Engpässe zu überbrücken. Als planmäßiger Zustand wird deshalb für die gesamte Freifläche derjenige als landwirtschaftliche Fläche mit der vorherigen Nutzung als Intensivgrünland ohne Strukturierung sowie ohne Brut- und Rastgeschehen angesetzt.

Daher kommt es im Sinne der Eingriffsbilanzierung durch Bebauung und Versiegelung zu einem Verlust von intensiv genutztem Grünland, welches von einer Straße zerschnitten ist und zwischen zwei Straßen sowie neben einem Feldgehölz und einem Gewerbegebiet liegt. Intensivgrünland hat gem. Osnabrücker Modell, Stand 2016, eine Wertfaktorspanne von 1,0 – 1,5. Für beschriebene planmäßige Grünlandnutzung, die durch die rechtskräftig festgesetzte und realisierte Straße durchschnitten wird und auf der Nordseite an Straßengrundstück und Betriebsfläche sowie auf der Südseite an die Verbindungsstraße angrenzt, ist der Wertfaktor von 1,1 angemessen.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse betroffen.

Der Landschaftsfaktor Klima/Luft ist tendentiell durch die Zunahme der Versiegelung betroffen.

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die weitere gewerbliche Bebauung neben einem Gewerbegebiet und bebauten Grundstücken auf unstrukturierten, großflächigen Flurstücken beeinträchtigt.

Der Vermeidung von Eingriffen dienen

- die Auswahl der Fläche neben einem Gewerbegebiet und Straßen auf einem unstrukturierten, großflächigen Flurstück,
- die Nutzung der vorhandenen Erschließung und vollständige Vermeidung öffentlicher Erschließungsmaßnahmen und
- die Nutzung von Intensivgrünland ohne besondere Bedeutung und ohne Bedeutung für Wiesenvögel.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird kaum durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes in Anlehnung an das Osnabrücker Modell

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Intensivgrünland	3,09 ha	1,1 WE/ha	3,40 WE
Straßengrundstück	0,51 ha	0,5 WE/ha	0,26 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			3,66 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp gem. den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Bebaute und versiegelte Fläche	2,87 ha	0 WE/ha	0 WE
unversiegelte Freifläche im Gewerbegebiet mit Randeingrünung und Durchgrünung mittels heimischer und standortgerechter Gehölze	0,72 ha	0,7 WE/ha	0,50 WE
Straßengrundstück	0,01 ha	0,5 WE/ha	0,01 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			0,51 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	3,66 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	0,51 WE
Kompensationsdefizit	3,15 WE

Der Eingriff wird im Plangebiet nur zu einem sehr geringen Teil kompensiert. Deshalb wird die Kompensation auf externen Flächen des Mineralbrunnenbetriebes geleistet. Diese werden gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarung gesichert. Eine bauleitplanerische Vorbereitung durch eine Flächennutzungsplandarstellung ist ebenso entbehrlich wie eine Diskussion über die bisherige landwirtschaftlich oder ziergärtnerische oder landschaftsökologische Nutzung der Flächen durch den Eigentümer.



9. Bodenfunde

Im Plangebiet selbst sind bereits sehr umfangreiche Erdbewegungen erfolgt. Dabei sowie beim Bau der direkt im Süden anschließenden Erschließungsstraße und des direkt nördlich anschließenden Betriebes sind keine archäologischen Funde bekannt geworden.

Sollten bei künftigen 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 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 26. September 2017

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am die Aufstellung der 36. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Wietlingswiesen III“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am beschlossen. Der Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegt. Am hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 36. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Wietlingswiesen III“ festgestellt.

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

Wagenfeld, den

Bürgermeister

Umweltbericht

U1. Einleitung

U1.1 Kurzdarstellung

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird ein mit einer Straße bebauter und bereits teilweise temporär gewerblich genutzter Bereich am Ortsrand neben dem Mineralbrunnenbetrieb „Auburg-Quelle“ als gewerbliche Baufläche mit einer Gesamtgröße von 3,60 ha darstellt.

Mit der Weiterentwicklung des schon vorgeprägten Bereiches zu einem Gewerbegebiet wird eine erschlossene, teilgenutzte und von Gewerbenutzung geprägte Fläche intensiver genutzt und dem großen Mineralbrunnenbetrieb bauleitplanerisch die dringend benötigte räumliche Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

Die Flächennutzungsplandarstellung stellt kein Maß der baulichen Nutzung dar

Im Bereich der vorhandenen Straßengrundstücke sind Eingriffe zulässig bzw. realisiert. Beiderseits der neuen Erschließungsstraße sind erhebliche Flächen bereits als Lagerfläche für Container und Leergut etc. befestigt und genutzt, andererseits auch welche mit Obstbäumen bepflanzt und als Grünland unterhalten sowie weitere Fläche für die Lagerung von Erdmieten genutzt und als Brache liegengelassen. Das Erscheinungsbild in der Landschaft am Ortsrand ist bereits deutlich von dieser gewerblichen Nutzung geprägt. Es handelt sich dabei jedoch jeweils nur um temporäre Nutzungen und Entwicklungen, die auf der landwirtschaftlichen Fläche stattfanden, um kurzfristig betriebliche Engpässe zu überbrücken.

Auf 3,09 ha vorherigem Intensivgrünland wird durch die Flächennutzungsplandarstellung ein Eingriff durch gewerbliche Bebauung und Versiegelung vorbereitet. Eine geringe Teilkompensation im Plangebiet wird ebenfalls mit der Darstellung und dem damit einhergehenden, unversiegelbaren Gebietsteil vorbereitet. Das Kompensationsdefizit wird auf externen Flächen des Mineralbrunnenbetriebes ausgeglichen.

Der Standort liegt direkt an der Ortslage Wagenfeld auf der Nordseite der Friedrich-Lütvogt-Straße südlich des Mineralbrunnenbetriebes „Auburg-Quelle“ im streubesiedelten Außenbereich.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung und die Lagergüter, die Gehölzstrukturen, das benachbarte Gewerbegebiet und die intensive Landwirtschaft geprägt.

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:

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß die Baufläche teilweise auf bereits gewerblich genutzter Fläche und ansonsten auf daneben liegendem, vorherigen Intensivgrünland dargestellt wird. Die Fläche ist schon vollständig erschlossen. Sie hat weder für Arten und Lebensgemeinschaften noch für das Landschaftsbild eine besondere Bedeutung. Die Bauflächendarstellung vermeidet Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte bereits durch die Standortwahl und die Eigenart des Gewerbes.



U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“

U2.1 Bestandsaufnahme

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet in 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 randlich verlaufende Gräben entwässert.

Das Plangebiet liegt als landwirtschaftliche Fläche in der streubesiedelten Landschaft unmittelbar am Ortsrand. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Das Plangebiet ist u.a. in Kap. 4.1.4 beschrieben. Darauf wird verwiesen. Wiesenbrüter wurden bei Begehungen im Mai 2017 nicht beobachtet. Die Gehölze können eine Bedeutung für Heckenbrüter haben. Bei der Realisierung der Planung, insbesondere bei der eventuellen Rodung von Gehölzen, ist darauf zu achten, daß das Tötungs- und Verletzungsrisiko eventuell dann vorhandener Exemplare relevanter Arten nicht signifikant erhöht und daß die Beeinträchtigung so weit wie möglich vermieden wird.

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

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- Lagerfläche mit geringer Bedeutung,
- Brachfläche mit geringer Bedeutung,
- Grünland mit jungen Obstbäumen mit geringer Bedeutung sowie
- Gräben, Hecke und Baumreihe mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- intensiv unterhaltene Straßenrandvegetation mit geringer Bedeutung,
- Ziergärten mit fremden und heimischen Gehölzen mit geringer und mittlerer Bedeutung,
- Gräben und Hecken mit mittlerer Bedeutung,
- Feldgehölze aus heimischen und standortgerechten Laubbaumarten mit mittlerer und hoher Bedeutung sowie
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung und die Lagergüter, die Gehölzstrukturen, das benachbarte Gewerbegebiet und die intensive Landwirtschaft geprägt.

U2.2 Prognose

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die räumliche Erweiterung des Mineralbrunnenbetriebes „Auburg-Quelle“ vorbereitet.

Die Entwicklung wird Straßenfläche, temporäre Containeraufstellfläche, temporäre Leergutlagerfläche, temporäre Obstwiese und temporäre Brachfläche mit Ermierten beanspruchen. Im Sinne der Eingriffsbilanzierung wird sie Straßenfläche und vorheriges Intensivgrünland beanspruchen, die von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Die Nachbargrundstücke werden nicht beeinträchtigt werden.

Es werden keine ungebührlichen Emissionen und keine Immissionskonflikte erwartet.

Die Errichtung gewerblicher Bebauung verstärkt die bauliche Prägung des Ortsrandbereiches, das Landschaftsbild wird dadurch in dem schon temporär entsprechend genutzten Bereich neben dem Gewerbegebiet relativ wenig beeinträchtigt.

Bei Verzicht auf die Realisierung der mit der Planung vorbereiteten Maßnahme muß damit gerechnet werden, daß der vorhandene Betrieb sich entweder auf dem bisherigen Betriebsgrundstück bis an die immissionsschutzrechtliche 'Schmerzgrenze' für die Nachbarnutzungen entwickelt und im Bereich Hundeort alle öffentlichen und privaten Möglichkeiten zur Bewältigung der Logistikanforderungen maximal ausgereizt werden. Oder der Betrieb kann sich räumlich nicht mehr weiterentwickeln, muß einen anderen Standort für verlagerungsfähige Aktivitäten suchen. Dann bleibt die bauliche Situation in dem Ortsrandbereich unverändert, Flächen für Arbeitsplätze werden an anderer Stelle in Anspruch genommen. Die positiven Arbeitsplatz- und Steuereffekte der Betriebsentwicklung für die Gemeinde entfallen, durch eine Verlagerung erleidet die Arbeitsplatz- und Wirtschaftssituation in Wagenfeld sogar entsprechende Einbußen.

U2.3 Vermeidung und Kompensation

Der Vermeidung von Eingriffen dienen

- die Auswahl der Fläche neben einem Gewerbegebiet und Straßen auf einem unstrukturierten, großflächigen Flurstück,
- die Nutzung der vorhandenen Erschließung und vollständige Vermeidung öffentlicher Erschließungsmaßnahmen und
- die Nutzung von Intensivgrünland ohne besondere Bedeutung und ohne Bedeutung für Wiesenvögel.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird kaum durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes in Anlehnung an das Osnabrücker Modell

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Intensivgrünland	3,09 ha	1,1 WE/ha	3,40 WE
Straßengrundstück	0,51 ha	0,5 WE/ha	0,26 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			3,66 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp gem. den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Bebaute und versiegelte Fläche	2,87 ha	0 WE/ha	0 WE
unversiegelte Freifläche im Gewerbegebiet mit Randeingrünung und Durchgrünung mittels heimischer und standortgerechter Gehölze	0,72 ha	0,7 WE/ha	0,50 WE
Straßengrundstück	0,01 ha	0,5 WE/ha	0,01 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			0,51 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	3,66 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	0,51 WE
Kompensationsdefizit	3,15 WE

Der Eingriff wird im Plangebiet nur zu einem sehr geringen Teil kompensiert. Deshalb wird die Kompensation auf externen Flächen des Mineralbrunnenbetriebes geleistet.

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 Erkenntnischwierigkeiten

Geprüft wurde die Darstellung eines Ortsrandbereiches 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.

