

**40. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Zu den Aewiesen“
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 November 2018

Delmenhorst, 19. März 2019

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 Bebauungspläne	7
2.4 Ziel der Planung	9
2.4.1 Zugrunde liegendes Vorhaben	9
2.3.2 Ziel der Gemeinde	10
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	12
4. Rahmenbedingungen der Planung	15
4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	15
4.2 Verkehrsanbindung	15
4.3 Emissions- und Immissionssituation	16
4.4 Natur und Landschaft	16
5. Flächendarstellung	19
5.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.2 Flächenbilanz	19
6. Auswirkungen der Planung	20
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	21
7.1 Verkehrserschließung	21
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	21
7.2.1 Wasser / Abwasser	21
7.2.2 Energie / Telekommunikation	22
7.2.3 Abfall / Altlasten	22
8. Eingriffsbeurteilung	23
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	23
8.2 Eingriffsbeurteilung	24
9. Bodenfunde	26
10. Verfassererklärung	26



Verfahrensablauf	26
Umweltbericht	27
U1. Einleitung	27
U1.1 Kurzdarstellung	27
U1.2 Ziele des Umweltschutzes	27
U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	28
U2.1 Bestandsaufnahme	28
U2.2 Prognose	29
U2.3 Vermeidung und Kompensation	30
U2.4 Alternativen	31
U3. Zusätzliche Angaben	31
U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnischwierigkeiten	31
U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen	31
U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32



1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 40. Flächennutzungsplanänderung „Zu den Aewiesen“ liegt im Westen des Gemeindegebietes. Dort erstreckt sich am Westende der Ortslage Wagenfeld der Bereich „Hinterort“. Das Plangebiet liegt am Nordrand der Bebauung „Hinterort“ im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Hofstelle „Hinterortstraße 8“.

Der Geltungsbereich ist rd. 0,62 ha groß und liegt in der Flur der Gemarkung Wagenfeld. Er umfaßt den Teil des Hofgrundstücks FlSt.Nr. 3, der zwischen dem Haupthaus und den beiden Ställen liegt, sowie die nördlich anschließende Fläche des Weges und der östlich angrenzenden Graseinsaat.

Übersichtsplan o.M.



Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Zu den Aewiesen“ allein folgenden Gesetzen bzw. Verordnungen des Bundes zur Bauleitplanung:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. v. 3.11.2017 |
| - Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. v. 21.11.2017 |
| - Planzeichenverordnung (PlanzVO) | i.d.F. v. 18.12.1990, zul.geä.am 4.5.2017. |

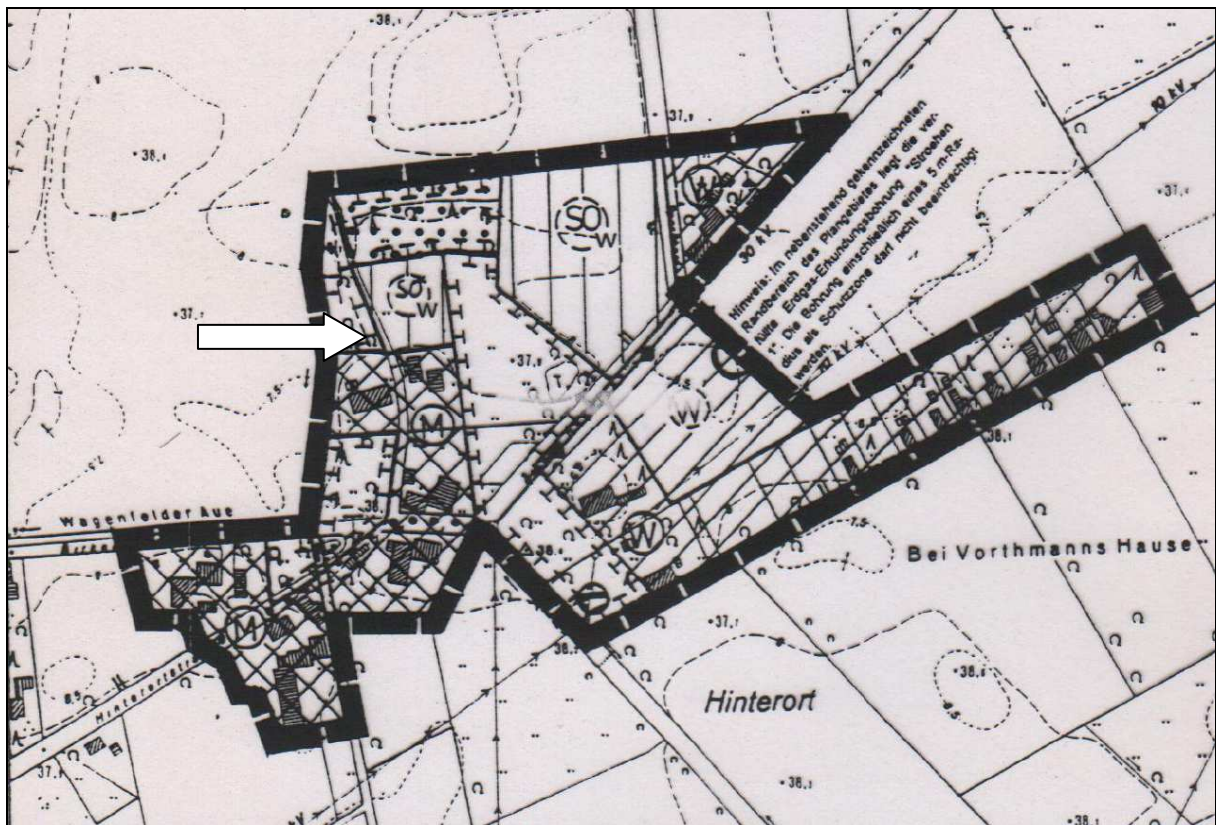
2. Bestehende Planungen und Ziele der Änderung

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.

Der Bereich „Hinterort“ war in einer 8. Änderung des alten Flächennutzungsplanes überplant worden. Diese Überplanung wurde in die Fortsetzung des Neuaufstellungsverfahrens für nicht-genehmigte Teile integriert und von der Bezirksregierung Hannover im Oktober 1998 genehmigt.

Für das Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan ´Sondergebiet, das der Erholung dient „Wochenendhausgebiet“ und im Bereich der Hofstelle im Süden gemischte Baufläche dargestellt. Die nördlich angrenzende Fläche ist als Wald, die östlich und westlich liegende Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und die südlich angrenzende Fläche als Mischbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

In der weiteren Umgebung stellt der wirksame Flächennutzungsplan an der „Sonnenstraße“ Wohnbaufläche, an der „Hinterortstraße“ weitere Mischbauflächen und an der Straße „Zu den Auwiesen“ Wohnbauflächen und Wochenendhausgebiet dar. Östlich dieses Siedlungsbereiches ist zur ehemaligen Bundeswehrsiedlung eine ca. 280 m breite Lücke in der Bauflächendar-

stellung gelassen worden, die den Korridor für die Westumgehung Wagenfelds (nun gem. RROP 2016 Vorbehaltsgebiet Hauptverkehrsstraße) freihält.

2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld aus dem Erfassungsjahr 1995 nimmt in der Biotoptypenkartierung im Plangebiet Intensivgrünland und landwirtschaftliche Lagerfläche auf. Dies hat sich seither dahingehend entwickelt, daß anstelle der Lagerfläche vor dem Wald und auf dem ehemaligen Intensivgrünland eine Grasansaat erfolgt ist und daß kleine Teilflächen nahe an den Gebäuden als Lagerfläche genutzt werden.

Die Situation um das Plangebiet herum entspricht im wesentlichen noch der damals kartierten: Nördlich an das Plangebiet schließt ein Streifen mit Bäumen an, der im Landschaftsplan als Laubwald bezeichnet wurde. Die Hofstelle ist als Siedlungsbereich bzw. eingegrünter Siedlungsbereich gekennzeichnet, es schließen Intensivgrünland und Acker an.

Bereits während der damaligen Landschaftsplanung konnten keine relevanten Brutvogelbestände im Plangebiet festgestellt werden. Die nächsten damals erfassten Brutvorkommen als maßgeblich eingestufte Arten lagen in mehreren hundert m Abstand nordöstlich und nordwestlich (jeweils Feldlerche) sowie südlich (Kiebitz).

Das Plangebiet dürfte aufgrund der Bearbeitung und Beschaffenheit auch heute keine Bedeutung für Brutvögel haben. Bäume in der Umgebung, insbesondere einige relativ starke Stieleichen westlich des Plangebietes, dürften dagegen von Bedeutung sein, denn sie weisen Spechtlöcher auf.

Der Landschaftsplan misst dem Plangebiet keine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften bei. Der nächstgelegene „wichtige Bereich“ ist ein gehölzumstandener Tümpel an der Straße „Zu den Aewiesen“, dem Bedeutung für Amphibien beigemessen ist. Dieser Tümpel ist ca. 60 m vom Plangebiet entfernt.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich des Landschaftsbildes als „Bereich großflächiger starker Veränderungen durch intensive Nutzung“ eingestuft. Es wird auf der Nordseite von einer „prägenden Gehölzstruktur“ und auf der Westseite von der „ausgeprägten Eingrünung“ des Hofgebäudes gerahmt. Weder das Plangebiet noch seine Umgebung sind als „wichtiger Bereich“ eingestuft.

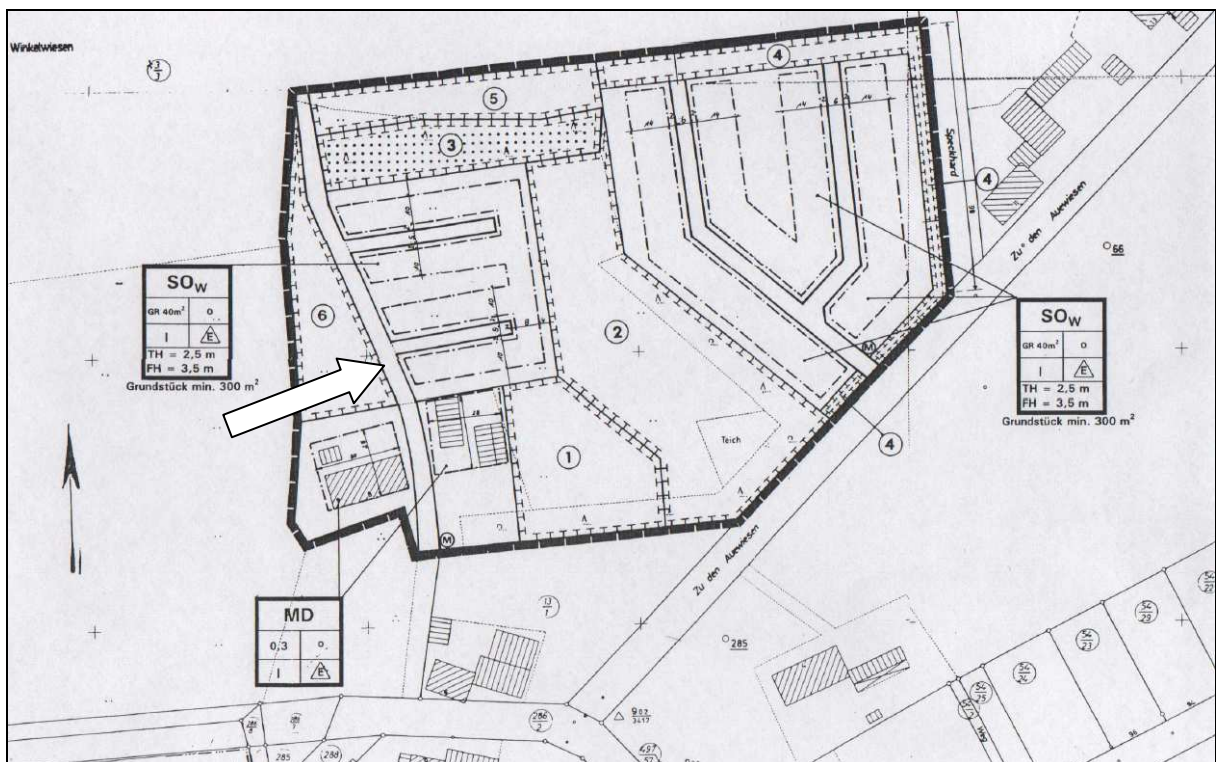
2.3 Bebauungspläne

Teile des Hinterortes sind seit langem bebaut. Für unbebaute Teilflächen hat die Gemeinde die Bebauungspläne „Zu den Aewiesen“ und „Zu den Aewiesen II“ aufgestellt.

Der Bebauungsplan „Zu den Aewiesen“ setzte im Plangebiet für die alte Hofstelle ein Dorfgebiet fest, in dem mit einer GRZ von 0,3 eine unterdurchschnittlich intensive Überbauung zugelassen wurde; gleichwohl darf die Versiegelung angesichts der nicht eingeschränkten Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 45% erreichen. Dem durch die Hofstelle nach Norden verlaufende Weg wurde Bedeutung für die Erschließung der nördlich liegenden Flächen beige-

messen, deshalb wurde er als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Von ihr aus sind zwei kurze Stichwege nach Osten ausgewiesen.

Das dadurch erschlossen Wochenendhausgebiet lässt ohne ausdrückliche Regelung einer Mindestgrundstücksgröße und ohne Beschränkung der Zahl der Wochenendhäuser je Wochenendhaus eine Grundfläche von bis zu 40 m² zu. Zusätzlich dürfen ein Nebengebäude mit bis zu 10 m², Garagen / Carports / Stellplätze mit insgesamt bis zu 20 m² und weitere Anlagen mit insgesamt bis zu 20 m² errichtet werden. Gleichzeitig gilt die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,2, so daß für die Ausschöpfung der zugelassenen Grundfläche ein mindestens 200 m² großes Wochenendgrundstück erforderlich ist. Einschließlich der ausdrücklich zugelassenen Nebenanlagen mit insgesamt bis zu 50 m² kann die Versiegelung im Wochenendhausgebiet daher bis zu 45% erreichen, sie entspricht damit der Versiegelungsmöglichkeit des angrenzenden Dorfgebietes.



Umliegend um das Plangebiet dieser 40. Flächennutzungsplanänderung sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, in denen detailliert festgelegte Maßnahmen (Anlage einer Obstwiese, Grünland mit Versickerungsmulde und Baumgruppen, Erhaltung des Laubwaldes und Aufbau eines Waldrandes sowie Erhaltung des Eichen-Eschenhaines und Randbepflanzung mit Sträuchern) durchzuführen sind.

Zu diesem Bebauungsplan „Zu den Auwiesen“, welcher Wochenendhausgebiet festsetzte, sowie zum Flächennutzungsplan hat die Gemeinde in den Jahren 1998 / 1999 ein Änderungsverfahren durchgeführt, mit dem anstelle von Wochenendhausgebieten bzw. Dorfgebiet Ferienhausgebiete ausgewiesen wurde.



Das Planverfahren wurde durchgeführt und genehmigt, diese Ferienhausgebietspläne wurden jedoch nicht in Kraft gesetzt. Es gilt daher der Ursprungsbebauungsplan.

2.4 Ziel der Planung

2.4.1 Zugrunde liegendes Vorhaben

Baurecht für Wochenendhäuser liegt seit mehr als zwei Jahrzehnten vor, seit fast 20 Jahren ist Baurecht für Ferienhäuser vorbereitet. Obwohl einige Interessenten vorstellig geworden waren, konnte die Erholungsnutzung mangels Finanzkraft der 'Investoren' nicht realisiert werden. Inzwischen hat die Fläche einen neuen Eigentümer, der selbst im Westen des Gemeindegebietes wohnt. Er beabsichtigt, die Gebäude der alten Hofstelle zu reaktivieren und für Wohnen und soziale Leistungen nutzbar zu machen. Dies ist mit dem bestehenden Baurecht möglich.

Im Plangebiet, also im Bereich des westlichen Wochenendhausgebietes, möchte der Grundstückseigentümer nun eine Wohnanlage für gemeinschaftliches Wohnen errichten. Dafür besteht jedoch kein Baurecht.



2.3.2 Ziel der Gemeinde

Die Gemeinde beurteilt das Vorhaben sehr positiv. Sie hat selbst gute Erfahrungen mit Wohnen sowie mit Altenbetreuung und Tagespflege im Außenbereich gemacht. In ihrer besonderen Siedlungsstruktur mit fast flächendeckender Streubesiedelung wohnt ein Großteil der Bürger der Gemeinde im Außenbereich. Dementsprechend sind die Wohnbedürfnisse eines Großteils der Bevölkerung so ausgeprägt, daß das Wohnen mit einem engen Landschaftsbezug, viel Freifläche und Wohnruhe höher geschätzt wird als Zentralität. Gleiches gilt bei einigen sozialen Einrichtungen. Es wird z.B. eine große Nachfrage und intensive Inanspruchnahme von Tagesbetreuungsplätzen auf Ortsrandstandorten und insbesondere im Außenbereich registriert. Dort ist die positive Wirkung des Aufenthalts mit Landschafts- und sogar Landwirtschaftsbezug auf die Betreuten auf- und augenfällig.

Zu der speziellen Ausprägung des Wohnvorhabens als Gemeinschaftswohnanlage sind der Gemeinde gute Erfahrungen mit solchen Wohneinrichtungen aus einer Samtgemeinde im Diepholzer Land bekannt. Soweit erkennbar, ist in Wagenfeld auch hinreichender Bedarf gegeben.

Deshalb ist die Gemeinde bereit, das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, indem angrenzend an das vorhandene Dorfgebiet das bisher festgesetzte Wochenendhausgebiet dem Wohnen gewidmet wird.

Grundsätzlich gibt es in der Gemeinde eine Vielzahl von Alternativstandorten für ein solches Vorhaben. Es gibt sehr viele Außenbereichshöfe, an die angeknüpft werden könnte. Infrastruk-

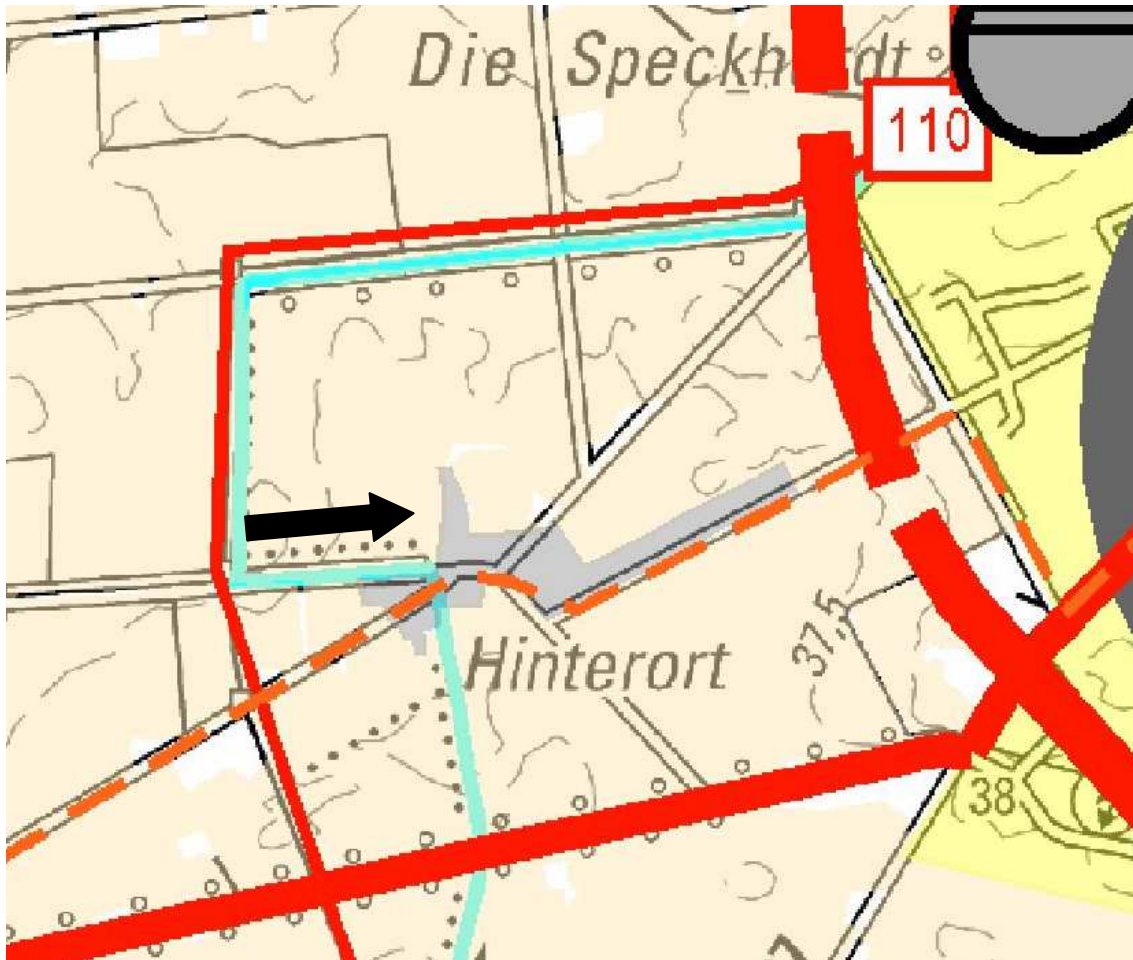
tur ist aufgrund dieser großflächigen Streubesiedlung oftmals schon ausreichend vorhanden. Auch andere Standorte sind frei von störender Umgebungsnutzung.

Von solchen Standorten unterscheidet sich das Plangebiet dadurch, daß es für das konkrete Vorhaben eines ortsansässigen Unternehmers verfügbar ist und daß das Vorhaben die Wiedernutzbarmachung einer alten Hofstelle möglich macht, die erhaltenswert ist und die Kulturlandschaft positiv prägt. Vor allem aber unterscheidet es sich von Alternativstandorten dadurch, daß hier schon Baurecht gegeben ist.

In dieser Situation will die Gemeinde die attraktive Nutzung der teilweise bereits bebauten und überdies vollständig bauleitplanerisch gefassten und als Baugebiet ausgewiesenen Fläche planungsrechtlich ermöglichen und für das Vorhaben Baurecht vorbereiten bzw. mittels der parallel laufenden Bebauungsplanänderung schaffen.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Diepholz ist seit dem 22.12.2016 rechtskräftig. Die 40. 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 zwar nicht als Teil des Zentralen Siedlungsgebietes dar, aber die Fläche ist als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich gekennzeichnet“ und nicht mit anderen Darstellungen überlagert. Die von der Gemeinde und dem Vorhabenträger angestrebte Entwicklung ist damit raumordnerisch bereits vorbereitet.

Andere zeichnerische Darstellungen werden für das Plangebiet nicht getroffen. Südlich und westlich verläuft die Wagenfelder Aue, die als Gewässer gekennzeichnet ist. Gekennzeichnet ist auch die 110 kV-Freileitung, die in einem Abstand westlich des Plangebietes verläuft. Schließlich sind noch die Hinterort- und die Sonnenstraße als „Vorranggebiet regional bedeutender Wanderweg – Radfahren“ ausgewiesen. Zu diesem Raumordnungsziel steht die Planung nicht in Konflikt, denn der Ersatz des Wochenendhausgebietes durch ein Wohngebiet für ein Gemeinschaftswohnprojekt führt in den Zeiten, die für das Radfahren auf einem Fernwander-

weg besonders bedeutsam sind, eher zu einer Verringerung des Verkehrs auf der Sonnen- und der Hinterortstraße. Außerdem wird sich die Wiedernutzbarmachung der alten Hofstelle positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken und so den Rahmen des Radwanderns tendentiell verbessern.

Östlich des Siedlungsbereiches Hinterort / Sonnenstraße hat die Gemeinde zur ehemaligen Bundeswehresiedlung eine ca. 280 m breite Lücke in der Bauflächendarstellung gelassen, die den Korridor für die Westumgehung Wagenfelds freihält. Diese Trasse ist im RROP als „Vorbehaltsgebiet Hauptverkehrsstraße“ ausgewiesen. Auch diese Ausweisung steht angesichts des Abstandes nicht mit dem Plangebiet und seiner beabsichtigten Gewerbenutzung in Konflikt.

Textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind für die 40. Flächennutzungsplanänderung relevant:

„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sollen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“ (Beschreibende Darstellung 1.1 03 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,

- ...
- *· auf die Auswirkungen des demographischen Wandels insbesondere in kleinen Dörfern mit Maßnahmen zu reagieren, die dazu beitragen, eine hohe Lebensqualität in den Ortschaften zu erhalten bzw. wieder herzustellen,*
- *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)

„Der Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung soll verringert werden. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte sowie in nicht Zentralen Orten auf eine Nachverdichtung im Innenbereich gelenkt werden. Hierbei soll

- *dem qualitativen und quantitativen Bedarf an Wohnraum*
- *dem demographischen Wandel*

- *den gesellschaftlichen Kosten für die Verkehrs-, die Ver- und Entsorgungs- sowie die soziale Infrastruktur*
- *den ökologischen Auswirkungen auf den Freiraum*

Rechnung getragen werden.

Die Gemeinden sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung den Wohnungsmarkt kontinuierlich beobachten und in der weiteren Planung Rechnung tragen.“ (Beschreibende Darstellung 2.1 04)

Die Gemeinde Wagenfeld will mit dieser Flächennutzungsplanänderung eine schon festgesetzte Baufläche für eine Entwicklung nutzen, die der absehbaren Wohnbedarfsentwicklung in besonderer Weise Rechnung trägt. Damit vermeidet sie die Inanspruchnahme von unbepflanztem Außenbereich und fördert die Erhaltung und Nachnutzung der Siedlungs- und Freiraumstruktur.

Die vorgesehenen Nutzungen sind den Zielen der Raumordnung angepaßt.



4. Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Am Westende der Ortslage Wagenfeld liegt der Bereich „Hinterort“. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt dort an der „Sonnenstraße“ Wohnbaufläche, an der „Hinterortstraße“ Mischbaufläche und Wochenendhausgebiet und an der Straße „Zu den Aewiesen“ Wohnbaufläche und Wochenendhausgebiet dar. Der Bereich entlang der Sonnenstraße und Teile des Hinterortes sind seit langem bebaut. Für unbebaute Teilflächen hat die Gemeinde die Bebauungspläne „Zu den Aewiesen“ und „Zu den Aewiesen II“ aufgestellt.



Quelle: Geoweb Landkreis Diepholz

Das Plangebiet ist als Fahrweg und als Grasacker genutzt.

Südlich schließt die Althofstelle an, es folgen weitere Höfe mit und ohne landwirtschaftlichen Betrieb.

4.2 Verkehrsanbindung

Das Grundstück, zu dem das Plangebiet gehört, liegt an der Gemeindestraße „Hinterortstraße“. Die Gemeindestraße hat sowohl im Südosten als auch im Südwesten Anschluß an die L 345 „Burlager Straße“ und damit an das klassifizierte Straßennetz. Nach Westen hin führt die Sonnenstraße in die zentrale Ortslage, der Versorgungsbereich „Marktplatz“ ist ca. 1,7 km entfernt

und damit näher als z.B. vom Neubauwohngebiet „Jettsfeld“ aus. Die Radverbindung ist angesichts der Klassifizierung dieser Strecke als „Vorranggebiet regional bedeutsamer Radwanderweg“ als gut einzustufen.

Das Plangebiet liegt im rückwärtigen Teil des erschlossenen Grundstücks. Von der Gemeindestraße her ist es über einen privaten Weg erreichbar, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Dieser Weg hatte vormals auch Bedeutung für die Erreichbarkeit der nördlich des Plangebietes liegenden Grundstücksteile und deren Nutzbarkeit.

4.3 Emissions- und Immissionssituation

Das Plangebiet ist bisher nicht emissionsrelevant. Die eventuelle landwirtschaftliche Nutzung des Geltungsbereiches als Grasacker – soweit die Graseinsaat nicht künftig gärtnerisch unterhalten wird – führt lediglich zu den ortsüblichen, geringen Emissionen von Geräuschen und Gerüchen sowie ggf. von Stäuben aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung, Düngung und Ernte.

Verkehrsemissionen der Hinterortstraße sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und des Abstandes zwischen Plangebiet und Straße irrelevant.

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.

Südwestlich des Plangebietes liegen an der Hinterortstraße drei tierhaltende Betriebe, von denen zwei Rinder halten und einer Schweine mästet. Daher ist im Vorfeld der Planung eine Geruchsimmissionsprognose erarbeitet worden. Sie zeigt, daß die aus der Tierhaltung stammenden – weitere sind nicht bekannt – Geruchsimmissionen im Plangebiet nur in 9% oder weniger der Jahresstunden bemerkbar sind. Die nachfolgende Grafik (s. folgende Seite) zeigt anhand der 10%-Isoplethe, daß das Plangebiet außerhalb des Bereiches liegt, der gem. den Empfehlungen der Geruchsimmissionsrichtlinie nicht mehr für die Ausweisung allgemeinen Wohngebietes oder vergleichbar schutzbedürftiger Gebiete genutzt werden soll.

Die Gemeinde hält eine Geruchsimmissionsrate von 9% am Südwestrand sowie 8% in der Mitte und 7% der Jahresstunden im Norden und Osten des Plangebietes für das vom Vorhabenträger vorgesehene Wohnen für zumutbar. Solche Gerüche sind Teil der dortigen Situation, sie sind ortsüblich, sie sind für das menschliche Wohlbefinden unwesentlich und für die Gesundheit unschädlich.

4.4 Natur und Landschaft

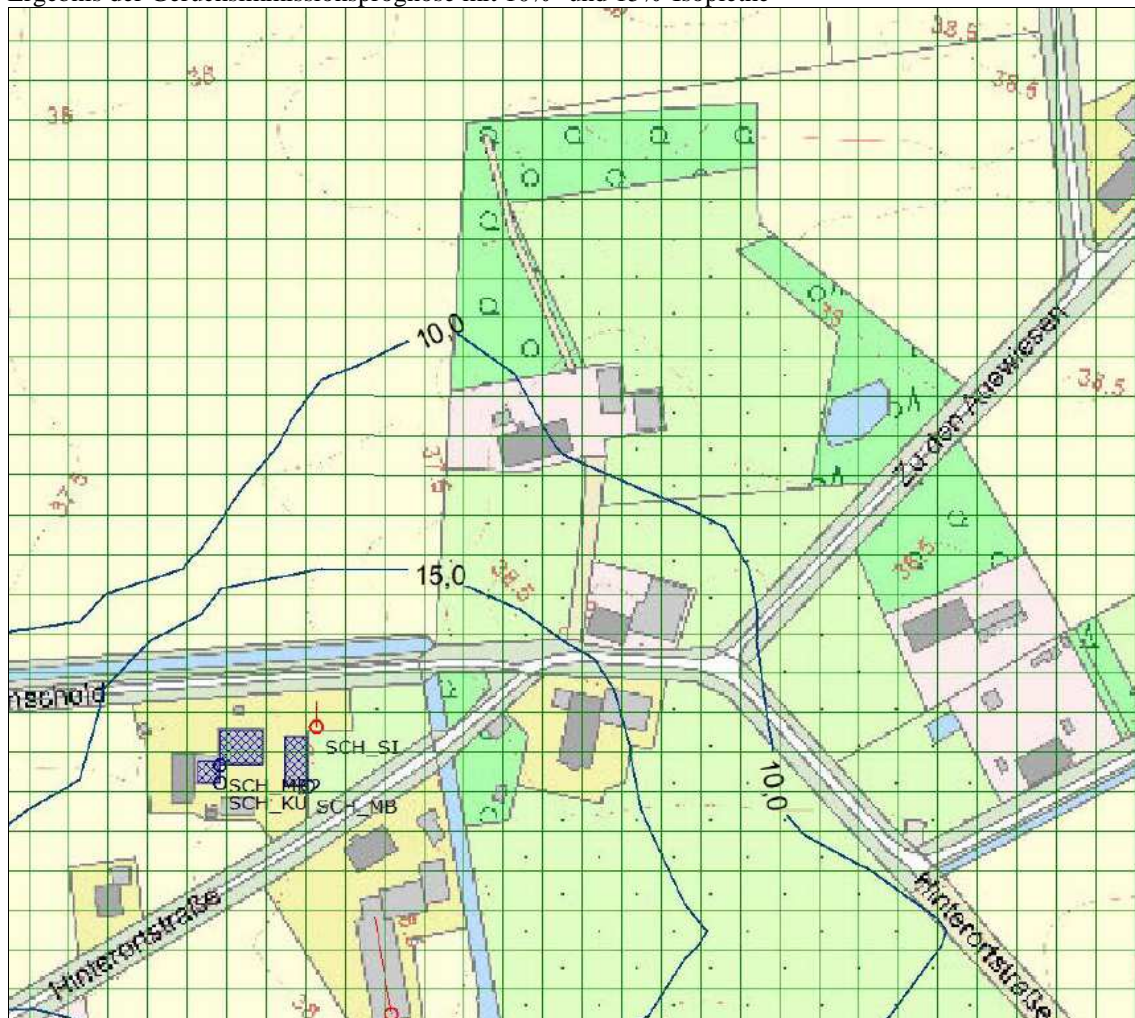
Ein kleiner Teil des Plangebietes ist als befestigter Weg genutzt und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Rest des Plangebietes ist rasenmäßig eben und mit Graseinsaat bestellt.

Nördlich an das Plangebiet schließt ein Streifen mit Bäumen an. Südlich und westlich liegt die Hofstelle mit aktuell nur rudimentärer Bewirtschaftung und Pflege der Freiflächen. In der Frei-

fläche befinden sich Lager von Landwirtschafts- und von Baumaterialien. Am Westrand der Hofstelle steht eine Stieleichen – Eschen – Reihe. Östlich des Plangebietes setzt sich die Grausensaat fort bzw. schließt Intensivgrünland an.

Ergebnis der Geruchsimmissionsprognose mit 10%- und 15%-Isoplethe



Bereits während der damaligen Landschaftsplanung konnten keine relevanten Brutvogelbestände im Plangebiet festgestellt werden. Die nächsten damals erfassten Brutvorkommen als maßgeblich eingestufte Arten lagen in mehreren hundert m Abstand nordöstlich und nordwestlich (jeweils Feldlerche) sowie südlich (Kiebitz).

Das Plangebiet dürfte aufgrund der Bearbeitung und Beschaffenheit auch heute keine Bedeutung für Brutvögel haben. Für Wiesenbrüter ist es wegen der geringen Größe und Nähe zu hohen Bäumen und zur Hofstelle sowie aufgrund der intensiven Unterhaltung wenig geeignet. Für Hecken- oder Baumbrüter oder Fledermäuse ist es mangels Gehölzen und sonstiger potentieller Quartiere ungeeignet.

Gleichwohl ist als artenschutzrechtlicher Rahmen für die Planung bei der Realisierung der geplanten Wohnnutzung, insbesondere beim Abtrag von Oberboden, 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.

Bäume in der Umgebung, insbesondere einige relativ starke Eschen und Stieleichen westlich des Plangebietes, dürften dagegen von Bedeutung für die Avifauna sein, denn sie weisen Spechtlöcher auf. Diese Bäume gehören jedoch nicht zum Plangebiet und werden in ihrer Eignung als Brutstandort durch die Planung ebensowenig beeinträchtigt wie durch die vorherige Hofnutzung.

Östlich des Plangebietes liegt in ca. 60 m Abstand ein gehölzumstandener Tümpel an der Straße „Zu den Aewiesen“. Er dürfte Bedeutung für Amphibien haben.

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

5. Flächendarstellung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll für das oben in Kap. 2.3.1 beschriebene Vorhaben, für die Errichtung einer Wohnanlage für gemeinschaftliches Wohnen, genutzt werden. Dazu ist es, wie die Beschreibung der Rahmenbedingungen zeigt, gut geeignet. Deshalb wird es künftig nicht mehr als Sondergebiet für Wochenendhäuser, sondern als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine weitere Spezifizierung ist auf der Flächennutzungsplanebene nicht geboten. Inhaltlich können aus der Wohnbauflächendarstellung unterschiedliche Wohngebietsarten entwickelt werden. Die einzige, möglicherweise relevante Beeinflussung des Gebietes von außen, die Geruchsmissionen aus benachbarter Tierhaltung, hat sich als so gering erwiesen, daß alle Wohnformen konfliktfrei sind. Die Entscheidung über die detaillierte Nutzungsform soll deshalb der nachfolgenden Planungsebene überlassen bleiben.

Flächenmäßig spricht schon die geringe Größe gegen eine weitere Spezifizierung. Die Darstellung überdeckt zwar auch eine Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Dieser Weg hatte vormals auch eine nicht unerhebliche Bedeutung für die Erreichbarkeit der nördlich des Plangebietes liegenden Grundstücksteile und deren Nutzbarkeit. Mittlerweile wird dieser Erschließung eine geringere Bedeutung beigemessen. Vor allem aber kann eine Verkehrsfläche von der geringen Dimension, wie sie bisher festgesetzt ist, problemlos innerhalb der Baufläche etabliert werden. Eine Bedeutung, die über die angrenzende Nutzung hinausginge oder mit ihr in Konflikt stünde und deshalb für eine Regelung auf der Flächennutzungsplanebene spräche, ist nicht gegeben und nicht absehbar.

5.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Sondergebiet, das der Erholung dient „Wochenendhausgebiet“	Wohnbaufläche	0,62 ha
		Summe 0,62 ha

6. Auswirkungen der Planung

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

- Mit der Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche wird eine planungsrechtlich schon der baulichen Nutzung gewidmete Fläche derjenigen Nutzung zugeführt, die absehbar ist und für die ein konkretes Interesse und eine unmittelbare Realisierungschance bestehen.
- Dem ansässigen Vorhabenträger wird die Möglichkeit gegeben, sein Grundstück zweckentsprechend zu nutzen und sein Vorhaben zu realisieren.
- Es wird zur Deckung des Wohnungsbedarfes in der Gemeinde im allgemeinen und des Bedarfs an Sonderwohnformen im besonderen beigetragen.

Es werden unterschiedliche positive und die Vermeidung negativer Auswirkungen erwartet:

- Die Inanspruchnahme anderer, externer Flächen und daraus resultierende Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder sonstiger Freiflächen wird vermieden.
- Die vorhandene Erschließung wird effektiver genutzt. Bedarf für neue Erschließungsmaßnahmen wird vermieden.
- Die Hofstelle kann im Zusammenhang mit dem Vorhaben nachgenutzt und somit eine die Kulturlandschaft positiv prägende Struktur erhalten und verbessert werden.
- Immissionskonflikte zu tierhaltenden Betrieben werden aufgrund des Abstandes vermieden.
- Einschränkungen für die Entwicklungsmöglichkeiten der tierhaltenden Betriebe südwestlich 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.
- Immissionsprobleme für die geplante Nutzung werden aufgrund der Lage fernab von relevanten Emittenten vermieden.
- Immissionsprobleme für die vorhandenen Nachbarwohngebäude sind aufgrund der Emissionsarmut des geplanten Wohnens und des Schutzanspruchs des Bestandes nicht zu erwarten.
- Es ist kein zusätzlicher Aufwand der öffentlichen Hand notwendig, da die öffentliche 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 Hinterortstraße und einen dort einmündenden privaten Weg erschlossen. Die Hinterortstraße mündet im Südosten und im Südwesten in die Burlager Straße (L 345), somit ist das Plangebiet gut an das klassifizierte Straßennetz angebunden.

Zur Ortsmitte ist das Plangebiet über die Hinterort- und nachfolgend die Sonnenstraße angebunden, die öffentlichen und die Versorgungseinrichtungen sind auch mit dem Rad gut erreichbar.

Die Hinterortstraße hat eine schmale Asphaltfahrbahn. Sie reicht für die Anbindung des kleinen Plangebietes mit Wohnnutzung aus.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Siedlungsbereich Hinterort ist bereits an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme der Gemeinde Wagenfeld angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung der ersetzenden Wohnbaufläche kann durch entsprechende Netzerweiterungen sichergestellt werden. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind die Belange des vorhandenen Infrastrukturnetzes zu beachten, auf die Erkundigungspflicht der zukünftigen Auftragnehmer wird hingewiesen.

7.2.1 Wasser / Abwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Es sind hinreichende Versorgungskapazitäten vorhanden.

Das anfallende Schmutzwasser kann durch Erweiterung des vorhandenen Netzes der zentralen Kläranlage in Wagenfeld zugeführt und dort behandelt werden. Eine Pumpstation für Schmutzwasser befindet sich im Einmündungsbereich von Sonnenstraße und Hinterortstraße. Die Kläranlage hat hinreichende Kapazitätsreserven und kann das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt bisher durch Versickerung vor Ort. Die Oberflächenentwässerung ist im Hinblick auf einen größtmöglichen Gewässerschutz, den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffeinträgen sowie die Vermeidung der weiteren Erhöhung von Abflußspitzen vorzusehen. Auch von der neuen Wohnbaufläche soll das anfallende Oberflächenwasser daher durch Versickerung auf Flächen oder in flachen Mulden beseitigt werden. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von 0,00005 m/s (Bodenuntersuchung aus dem Jahr 1997) und der geringen Flächenversiegelung wird dies voraussichtlich möglich sein.

Die Versickerung soll nach dem bisherigen Bebauungsplan zentral innerhalb der Grünlandfläche zwischen dem Plangebiet und dem nördlich gelegenen Ferienhausgebieten durchgeführt werden. Diese bildet - abgesehen von dem südöstlich davon liegenden Teich - den tiefsten

Punkt neben dem Plangebiet. Hier soll eine Mulde angelegt werden, die auch bei Starkregen die entsprechende Regenrückhaltung und Versickerung gewährleistet. Dies dient nicht nur direkt der Oberflächenentwässerung, sondern verbessert vor allem die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und bildet eine ideale Ergänzung zu dem benachbarten Teich sowie den temporär wasserführenden Gräben im Bereich Hinterort. Diese Funktion wird noch gesteigert durch die vorgesehene Anpflanzung von Baumgruppen mit feuchteliebenden Arten auf diesem Grünland. Dieses Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist durch die bestehenden und weiterhin geltenden Festsetzungen gesichert und soll beibehalten werden.

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 Hinterortstraße ausreichend für die Andienung mit dem Müllfahrzeug erschlossen. Müllbehälter aus dem Plangebiet müssen entweder bis an diese Straße transportiert und dort bereitgestellt werden oder auf der Bebauungsplanebene ist eine Erschließung mit hinreichender Wendestelle im Plangebiet vorzusehen.

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 die Wagenfelder Aue und durch Gräben entwässert. Die Aue fließt westlich des Plangebietes. Durch die Anlage von Entwässerungsgräben ist der ehemals hohe Grundwasserstand insgesamt verändert worden. Die Wagenfelder Aue führt ständig, der Graben östlich des Plangebietes zeitweilig - insbesondere im Frühjahr und im Herbst - Wasser.

Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Das Plangebiet liegt als ehemalige landwirtschaftliche und jetzt rasenmäßig ebene, mit Gras eingesäte Fläche in der streubesiedelten Landschaft unmittelbar am Siedlungsbereich Hinterort. Der Westrand der Fläche ist als Fahrweg befestigt.

Nördlich an das Plangebiet schließt ein Streifen mit Bäumen an. Südlich und westlich liegt die Hofstelle mit aktuell nur rudimentärer Bewirtschaftung und Pflege der Freiflächen. In der Freifläche befinden sich Lager von Landwirtschafts- und von Baumaterialien. Am Westrand der Hofstelle steht eine Stieleichen – Eschen – Reihe. Östlich des Plangebietes setzt sich die Gransaart fort bzw. schließt Intensivgrünland an.

Bereits während der damaligen Landschaftsplanung konnten keine relevanten Brutvogelbestände im Plangebiet festgestellt werden. Die nächsten damals erfassten Brutvorkommen als maßgeblich eingestufte Arten lagen in mehreren hundert m Abstand nordöstlich und nordwestlich (jeweils Feldlerche) sowie südlich (Kiebitz).

Das Plangebiet dürfte aufgrund der Bearbeitung und Beschaffenheit auch heute keine Bedeutung für Brutvögel haben. Für Wiesenbrüter ist es wegen der geringen Größe und Nähe zu hohen Bäumen und zur Hofstelle sowie aufgrund der intensiven Unterhaltung wenig geeignet. Für Hecken- oder Baumbrüter oder Fledermäuse ist es mangels Gehölzen und sonstiger potentieller Quartiere ungeeignet. Dies hat sich bei Begehungen im Frühjahr 2019 bestätigt.

Gleichwohl ist als artenschutzrechtlicher Rahmen für die Planung bei der Realisierung der geplanten Wohnnutzung, insbesondere beim Abtrag von Oberboden, 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.

Bäume in der Umgebung, insbesondere einige relativ starke Eschen und Stieleichen westlich des Plangebietes, dürften dagegen von Bedeutung für die Avifauna sein, denn sie weisen Spechtlöcher auf. Diese Bäume gehören jedoch nicht zum Plangebiet und werden in ihrer Eignung als Brutstandort durch die Planung ebensowenig beeinträchtigt wie durch die vorherige Hofnutzung.

Östlich des Plangebietes liegt in ca. 60 m Abstand ein gehölzumstandener Tümpel an der Straße „Zu den Aewiesen“. Er dürfte Bedeutung für Amphibien haben.

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

8.2 Eingriffsbeurteilung

In der Flächennutzungsplanänderung werden 0,62 ha Wohnbaufläche dargestellt. Mit dieser Darstellung werden üblicherweise Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Es ist davon auszugehen, daß

- erhebliche Flächen mit Gebäuden bebaut und für Nebenanlagen befestigt und genutzt,
- weitere Flächen als Zufahrten versiegelt und
- andererseits auch Flächen mit Gehölzen bepflanzt und als Garten und Rasen unterhalten werden.
- Das Erscheinungsbild des Ortes und der Landschaft ist bereits deutlich von der alten Hofbebauung mit einer attraktiven Mischung von ortsüblichen Gebäuden, ländlichen Gärten und Obstwiesen sowie Reihen bzw. Hainen aus Großbäumen und Feldholzinselfen geprägt. In dieser Mischung wird die bauliche Prägung gegenüber verstärkt werden.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche und als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sowie in einem kleinen Teilbereich als Dorfgebiet ausgewiesen. Dadurch sind die Flächen des Wochenendhausgebietes und des Dorfgebietes zu 45% und die Wegeflächen zu 100% versiegelbar. Diese Festsetzungen sind für die Eingriffsbeurteilung maßgeblich.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes in Anlehnung an das Osnabrücker Modell gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Dorfgebiet, versiegelbar	0,0080 ha	0 WE/ha	0 WE
Dorfgebiet, unversiegelbar	0,0098 ha	1,0 WE/ha	0,0098 WE
Wochenendhausgebiet, versiegelbar	0,2139 ha	0 WE/ha	0 WE

Wochenendhausgebiet, unversiegelbar	0,2614 ha	1,0 WE/ha	0,2614 WE
Verkehrsfläche, versiegelbar	0,1238 ha	0 WE/ha	0 WE
Der Eingriffsflächenwert nach den bisherigen Festsetzungen beträgt			0,2712 WE

Daher kommt es im Sinne der Eingriffsbilanzierung durch Bebauung und Versiegelung nicht zu einem Eingriff, sondern planungsrechtlich zu einer Entsiegelung, da im parallel aufgestellten Bebauungsplan eine kleinere Verkehrsfläche ausgewiesen wird. Der nicht mehr ausgewiesene Teil der bisherigen Verkehrsfläche wird zu allgemeinem Wohngebiet, welches maximal zu 45% versiegelt werden darf.

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Wohngebiet, versiegelbar	0,2607 ha	0 WE/ha	0 WE
Wohngebiet, unversiegelbar	0,3187 ha	1,0 WE/ha	0,2614 WE
Verkehrsfläche, versiegelbar	0,0375 ha	0 WE/ha	0 WE
Der Eingriffsflächenwert nach den künftigen Festsetzungen beträgt			0,2614 WE

Kompensationsbilanz im Plangebiet

Eingriffsflächenwert des Gebietes nach den bisherigen Festsetzungen	0,2712 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	0,2614 WE
Kompensationsüberschuß	0,0098 WE

9. Bodenfunde

Im Plangebiet selbst sind Erdbewegungen durch die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt. Dabei sowie beim Bau der direkt im Süden anschließenden Hofstelle, der anschließenden Straßen und der anderen Hofstellen und Gebäude sind nach Kenntnis der Gemeinde 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 'bekanntem' 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 sowie der Flächeneigentümer und der Besitzer.

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

Delmenhorst, 19.3.2019

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am die Aufstellung der 40. Flächennutzungsplanänderung „Zu den Auewiesen“ 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 40. Flächennutzungsplanänderung „Zu den Auewiesen“ festgestellt.

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

Wagenfeld, den

Bürgermeister

Umweltbericht

U1. Einleitung

U1.1 Kurzdarstellung

Mit der 40. Flächennutzungsplanänderung wird ein 0,62 ha kleiner Teil des Wochenendhausgebietes im Bereich „Hinterort“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Nutzung dient der Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches Hinterort mit der Schaffung von Wohnraum.

Der Standort wurde gewählt, weil

- er als Baufläche ausgewiesen und mit Baurecht versehen ist,
- die Hinterortstraße vorhanden und die bebaubare Fläche erschlossen ist und
- sich der Standort wegen des Wohnumfeldes sehr gut für das geplante Wohnen eignet.

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 21. November 2017
NBauO	Niedersächsische Bauordnung

Boden:

BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Wasser:

WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz

Luft / Schall:



BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Naturschutz:

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

NAGBNatSchG Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

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

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz,

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld,

Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld.

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß die Fläche an dem gut geeigneten Standort mit direktem Anschluß an Bebauung und Siedlung auf rechtskräftigem Wochenendhausgebiet geplant und Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte bereits durch die Standortwahl und die geringe Standortgröße sowie die mäßige Versiegemöglichkeit vermieden wurden.

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 die Wagenfelder Aue und durch Gräben entwässert. Die Aue fließt westlich des Plangebietes. Durch die Anlage von Entwässerungsgräben ist der ehemals hohe Grundwasserstand insgesamt verändert worden. Die Wagenfelder Aue führt ständig, der Graben östlich des Plangebietes zeitweilig - insbesondere im Frühjahr und im Herbst - Wasser.

Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.



Das Plangebiet liegt als ehemalige landwirtschaftliche und jetzt rasenmäßig ebene, mit Gras eingesäte Fläche in der streubesiedelten Landschaft unmittelbar am Siedlungsbereich Hinterort. Der Westrand der Fläche ist als Fahrweg befestigt.

Nördlich an das Plangebiet schließt ein Streifen mit Bäumen an. Südlich und westlich liegt die Hofstelle mit aktuell nur rudimentärer Bewirtschaftung und Pflege der Freiflächen. In der Freifläche befinden sich Lager von Landwirtschafts- und von Baumaterialien. Am Westrand der Hofstelle steht eine Stieleichen – Eschen – Reihe. Östlich des Plangebietes setzt sich die Gransaart fort bzw. schließt Intensivgrünland an.

Bereits während der damaligen Landschaftsplanung konnten keine relevanten Brutvogelbestände im Plangebiet festgestellt werden. Die nächsten damals erfassten Brutvorkommen als maßgeblich eingestufte Arten lagen in mehreren hundert m Abstand nordöstlich und nordwestlich (jeweils Feldlerche) sowie südlich (Kiebitz).

Das Plangebiet dürfte aufgrund der Bearbeitung und Beschaffenheit auch heute keine Bedeutung für Brutvögel haben. Für Wiesenbrüter ist es wegen der geringen Größe und Nähe zu hohen Bäumen und zur Hofstelle sowie aufgrund der intensiven Unterhaltung wenig geeignet. Für Hecken- oder Baumbrüter oder Fledermäuse ist es mangels Gehölzen und sonstiger potentieller Quartiere ungeeignet. Dies hat sich bei Begehungen im Frühjahr 2019 bestätigt.

Gleichwohl ist als artenschutzrechtlicher Rahmen für die Planung bei der Realisierung der geplanten Wohnnutzung, insbesondere beim Abtrag von Oberboden, 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.

Bäume in der Umgebung, insbesondere einige relativ starke Eschen und Stieleichen westlich des Plangebietes, dürften dagegen von Bedeutung für die Avifauna sein, denn sie weisen Spechtlöcher auf. Diese Bäume gehören jedoch nicht zum Plangebiet und werden in ihrer Eignung als Brutstandort durch die Planung ebensowenig beeinträchtigt wie durch die vorherige Hofnutzung.

Östlich des Plangebietes liegt in ca. 60 m Abstand ein gehölzumstandener Tümpel an der Straße „Zu den Aewiesen“. Er dürfte Bedeutung für Amphibien haben.

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

U2.2 Prognose

In der Flächennutzungsplanänderung werden 0,62 ha Wohnbaufläche dargestellt. Mit dieser Darstellung werden üblicherweise Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Es ist davon auszugehen, daß

- erhebliche Flächen mit Gebäuden bebaut und für Nebenanlagen befestigt und genutzt,
- weitere Flächen als Zufahrten versiegelt und

- andererseits auch Flächen mit Gehölzen bepflanzt und als Garten und Rasen unterhalten werden.
- Das Erscheinungsbild des Ortes und der Landschaft ist bereits deutlich von der alten Hofbebauung mit einer attraktiven Mischung von ortsüblichen Gebäuden, ländlichen Gärten und Obstwiesen sowie Reihen bzw. Hainen aus Großbäumen und Feldholzin-seln geprägt. In dieser Mischung wird die bauliche Prägung gegenüber verstärkt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist. Dann wird die Bebauung an dieser Stelle verhindert und der Wohnungsbedarf an anderer Stelle gedeckt.

U2.3 Vermeidung und Kompensation

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche und als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sowie in einem kleinen Teilbereich als Dorfgebiet ausgewiesen. Dadurch sind die Flächen des Wochenendhausgebietes und des Dorfgebietes zu 45% und die Wegeflächen zu 100% versiegelbar. Diese Festsetzungen sind für die Eingriffsbeurteilung maßgeblich.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes in Anlehnung an das Osnabrücker Modell gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Dorfgebiet, versiegelbar	0,0080 ha	0 WE/ha	0 WE
Dorfgebiet, unversiegelbar	0,0098 ha	1,0 WE/ha	0,0098 WE
Wochenendhausgebiet, versiegelbar	0,2139 ha	0 WE/ha	0 WE
Wochenendhausgebiet, unversiegelbar	0,2614 ha	1,0 WE/ha	0,2614 WE
Verkehrsfläche, versiegelbar	0,1238 ha	0 WE/ha	0 WE

Der Eingriffsflächenwert nach den bisherigen Festsetzungen beträgt

0,2712 WE

Daher kommt es im Sinne der Eingriffsbilanzierung durch Bebauung und Versiegelung nicht zu einem Eingriff, sondern planungsrechtlich zu einer Entsiegelung, da im parallel aufgestellten Bebauungsplan eine kleinere Verkehrsfläche ausgewiesen wird. Der nicht mehr ausgewiesene Teil der bisherigen Verkehrsfläche wird zu allgemeinem Wohngebiet, welches maximal zu 45% versiegelt werden darf.

Ermittlung des Kompensationswertes

Biototyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Wohngebiet, versiegelbar	0,2607 ha	0 WE/ha	0 WE
Wohngebiet, unversiegelbar	0,3187 ha	1,0 WE/ha	0,2614 WE
Verkehrsfläche, versiegelbar	0,0375 ha	0 WE/ha	0 WE
Der Eingriffsflächenwert nach den künftigen Festsetzungen beträgt			0,2614 WE

Kompensationsbilanz im Plangebiet

Eingriffsflächenwert des Gebietes nach den bisherigen Festsetzungen	0,2712 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	0,2614 WE
Kompensationsüberschuß	0,0098 WE

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 Darstellung von Wohnbaufläche auf einem rechtskräftigen Wochenendhausgebiet.

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 geprüft, ob der Bebauungsplan aus dieser Flächennutzungsplanänderung entwickelt ist.

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.

