

**39. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Gewerbegebiet Zur Mühle“
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 2018

Delmenhorst, 18. September 2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich und Rechtsgrundlagen	5
2. Bestehende Planungen und Ziele der Änderung	7
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	7
2.2 Landschaftsplanung	8
2.3 Ziel der Planung	8
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	12
4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung	15
4.1 Rahmenbedingungen	15
4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	15
4.1.2 Verkehrsanbindung	16
4.1.3 Emissions- und Immissionssituation	16
4.1.4 Natur und Landschaft	17
4.1.5 Sonstige Rahmenbedingungen	18
4.2 Notwendigkeit der Planung	19
5. Flächendarstellung	20
5.1 Art der baulichen Nutzung	20
5.2 Flächenbilanz	21
6. Auswirkungen der Planung	22
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	24
7.1 Verkehrserschließung	24
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	24
7.2.1 Wasser / Abwasser	24
7.2.2 Energie / Telekommunikation	25
7.2.3 Abfall / Altlasten	26
8. Eingriffsbeurteilung	27
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	27
8.2 Eingriffsbeurteilung	28
9. Bodenfunde	30
10. Verfassererklärung	31
Verfahrensablauf	31



Umweltbericht		32
U1.	Einleitung	32
U1.1	Kurzdarstellung	32
U1.2	Ziele des Umweltschutzes	32
U2.	Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	33
U2.1	Bestandsaufnahme	33
U2.2	Prognose	34
U2.3	Vermeidung und Kompensation	36
U2.4	Alternativen	37
U2.5	„Erhebliche Nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB	37
U3.	Zusätzliche Angaben	38
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnischwierigkeiten	38
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	38
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	38
U3.4	Quellen	38

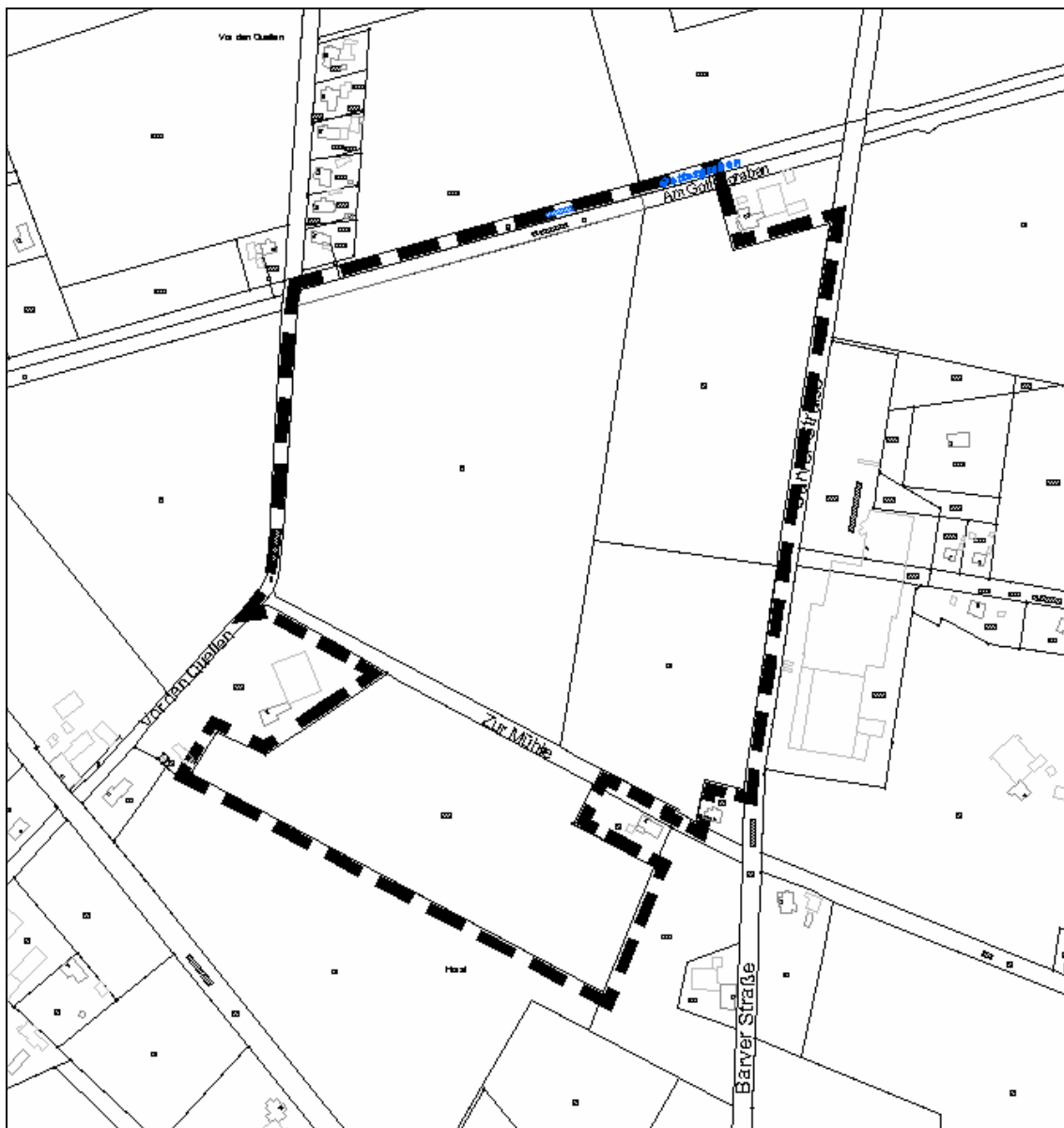


1. Räumlicher Geltungsbereich und Rechtsgrundlagen

Der Geltungsbereich dieser 39. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Zur Mühle“ liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes an der Barver Straße westlich des Industriegebietes „Am Uhlenberg“.

Das Plangebiet ist rd. 19,76 ha groß und liegt in der Flur 79 der Gemarkung Wagenfeld. Es umfaßt die landwirtschaftlichen Flurstücke Nrn. 7, 10 (tlw.), 11 und 17/1 sowie den angrenzenden Teil des Straßengrundstückes „Am Gottesgraben“ (Fl.St.Nr. 4) und den dazwischenliegenden Teil des Straßengrundstückes der Gemeindestraße „Zur Mühle“ (Fl.St.Nr. 14).

Übersichtsplan o.M.



Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Zur Mühle“ allein folgenden Gesetzgebungen 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.

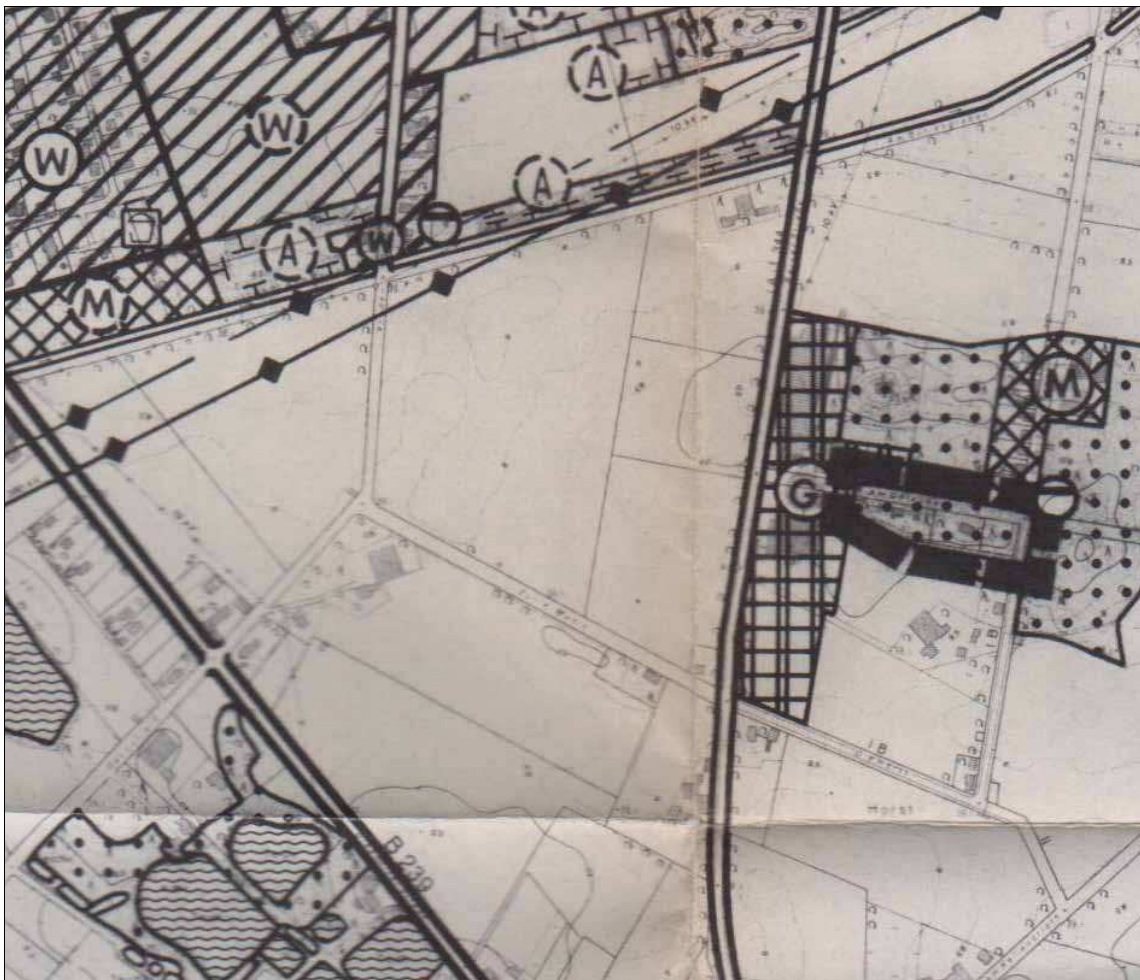


2. Bestehende Planungen und Ziele der Änderung

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.

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 eine 380 kV-Freileitung.

Östlich angrenzend ist die Landesstraße „Barver Straße“ als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. An deren Ostseite schließt eine Gewerbliche Baufläche an, die eine damals bestehenden, großen Gewerbebebauung aufnahm und mittels des Bebauungsplanes Bockel Nr. 3 „Am Uhlenberg“ als Industriegebiet nach Süden hin erweiterte. Die (für die Straße und die jetzige Planung namesgebende) frühere Mühle ist dagegen nicht bauleitplanerisch gefasst worden.

Ebenfalls nicht bauleitplanerisch gefasst wurde der Gewerbebereich Vor den Quellen / Diepholzer Straße, in dem die ehemalige Ziegelei und ein großer Speditionsbetrieb dominierten. Gleichwohl sind das Plangebiet und der angrenzende Raum an der Barver und der Diepholzer Straße seit Jahrzehnten durch Gewerbliche Nutzung und Bebauung geprägt.

2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld nimmt in der Biotoptypenkartierung im Plangebiet nur die Allee entlang der Barver Straße und an einem kurzen Abschnitt der Straße „Zur Mühle“ auf. Letzterem gegenüber ist in einem weiteren kurzen Abschnitt „Baum-Strauch-Hecke“ verzeichnet. Eine solche ist auch auf dem Straßengrundstück „Am Gottesgraben“ berücksichtigt.

Diese Grundstruktur ist heute noch vorhanden, ebenso die direkt benachbarte Eingrünung der benachbarten drei Außenbereichsanwesen mittels Laub- bzw. Nadelgehölzen. Ansonsten ist das Plangebiet nach wie vor Acker bzw. Gemeindestraße.

In der Bewertung nach Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist dementsprechend nur der Baum-Strauch-Hecke auf dem Straßengrundstück Am Gottesgraben eine Bedeutung als „wichtiger Bereich“ beigemessen, hierbei lediglich die geringste der zu vergebenden Stufen „mittlere Bedeutung“. Ansonsten war und ist das Plangebiet kein „wichtiger Bereich“ für Arten und Lebensgemeinschaften, es ist keine Bedeutung erkennbar. Avifaunistisch war das Gebiet bereits während der Landschaftsplanung 1995 irrelevant, dies gilt nach wie vor.

Ähnliches gilt hinsichtlich der Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Den positiv gewerteten Baumreihen bzw. Baum-Strauch-Hecken an der Barver Straße, der Straße „Zur Mühle“ und auf dem Straßengrundstück „Am Gottesgraben“ stehen „Beeinträchtigungen“ durch „Hochspannungsleitung“ (380 kV-Freileitung) sowie „Bereich starker Veränderung durch die bauliche Entwicklung“ (Industriegebiet) gegenüber. Die ehemalige positive Wertung „ausgeprägte Eingrünung“ des Anwesens ‚Vor den Quellen 4‘ ist heute nicht mehr gerechtfertigt, da der dortige Eichenhain im wesentlichen gefällt worden ist.

2.3 Ziel der Planung

Die Gemeinde Wagenfeld hatte erst Anfang diesen Jahres 2018 die 37. Änderung ihres Flächennutzungsplanes festgestellt. Darin waren nördlich des Haßlinger Weges zwei Gewerbliche Bauflächen dargestellt worden. Ein kleiner Teil der Flächen war bereits mit einem Gewerbebetrieb bebaut, ein wesentlicher Teil für ein schon bekanntes und konkret projektiertes Gewerbevorhaben reserviert. Der Rest sollte für ein bis zwei Gewerbeansiedlungen zur Verfügung stehen, weil konkrete Interessen vorgetragen worden waren.

Mittlerweile sind alle Flächen vergeben. Die Gemeinde steht nach ganz kurzer Zeit erneut in der Situation, daß einerseits konkrete Ansiedlungs- und Entwicklungsinteressen von neuen und von vorhandenen Gewerbebetrieben an sie herangetragen werden, sie andererseits aber keine Flächen anbieten kann.

Die Gemeinde sieht deshalb die dringende Notwendigkeit, weitere Bauflächen für Gewerbe zu schaffen, um gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur“ zu wahren und die „Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ zu erreichen.

Deshalb will die Gemeinde im Plangebiet Baurecht vorbereiten und schaffen, welches die Weiterentwicklung in Wagenfeld ansässiger Betriebe und die Ansiedlung weiterer Betriebe zuläßt.

Für diese angestrebte Entwicklung hat die Gemeinde keine anderweitigen Gewerbeflächen:

- Die jüngst ausgewiesenen Flächen auf der Nordseite des Haßlinger Weges sind bereits vergeben.
- Auf der Südseite des Haßlinger Weges liegt eine Fläche mit Baurecht. Dort ist Gewerbegebiet festgesetzt, grundsätzlich könnte dort ein Betrieb bauen. Direkt nordwestlich grenzt jedoch ein starker, kunststoffverarbeitender Betrieb an. Dieser hat auf noch freien Flächen keine andere räumliche Entwicklungsmöglichkeit als die dreieckige Fläche nach Süden bis zum Branntweinsweg. Deshalb soll diese Fläche nicht für einen anderen Betrieb genutzt werden.
- Zwischen der Gewerbebebauung entlang dem Haßlinger Weg und dem Ortsbereich entlang der Hauptstraße liegen noch freie Flächen, die ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen 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 eine 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, das Gewerbegebiet hinter der Molkerei und das Gewerbegebiet sowie die Gewerbliche Fläche der Auburg-Quelle.
Erstere sind zu klein und teilweise schon bebaut.
Im Gewerbegebiet hinter der Molkerei steht nur noch ein Grundstück zur Verfügung. Es ist auch etwas größer als der Bereich am Marktplatz, reicht aber mit rd. 4.000 m² für den Bedarf aktuell nachfragenden Betriebe ebenfalls nicht aus.
Der Gewerbebereich der Auburg-Quelle hat sich bereits für den prosperierenden Betrieb als zu klein erwiesen; die Gemeinde hat erst jüngst die 36. Flächennutzungsplanänderung zur Weiterentwicklung der Auburg-Quelle durchgeführt.
- Die Gewerbeflächen in den Siedlungsbereichen Bockeler Schweiz und Ströhen können die Anforderungen der ansiedlungswilligen Betriebe 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 (Industriegebiet direkt östlich des Plangebietes dieser 39. Flächennutzungsplanänderung, ehemalige Patriot-Stellung, Bereich Mindener Straße / Lagerweg, Bereich Langer Berg, Kleinstandorte vorhandener Gewerbebetriebe) sind ebenfalls bereits belegt bzw. nicht verfügbar.

Auch ehemals militärisch genutzte Flächen sind bereits auf der Grundlage gemeindlicher Bauleitplanung nachgenutzt.

- Die ehemalige Auburgkaserne ist mit sehr freundlicher und hilfreicher Unterstützung des Landkreises zum Sondergebiet u.a. für Saisonarbeitskräfte umgenutzt worden.
- Die ehemalige Patriot-Stellung ist gem. der Absprachen mit dem Landkreis in kleinen Teilen zu Gewerbegebiet und ansonsten für Freiraumnutzungen gewidmet worden.
- Das ehemalige Depot ist – wiederum mit intensiver Beteiligung des Landkreises – zum Sondergebiet umgewidmet worden und beherbergt nun u.a. das Europäische Fachzentrum Moor und Klima.

In dieser Flächensituation möchte die Gemeinde in dem vom Industriegebiet „Am Uhlenberg“ geprägten, gut erschlossenen und der Gemeinde vollständig verfügbaren Plangebiet dieser 39. Flächennutzungsplanänderung weitere Gewerbefläche anbieten. Dies erscheint auch im Hinblick auf die Nachfrage des letzten Jahres und zur Sicherung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation der Gemeinde geboten.

Als weiteren Ansatz für die Gewerbeentwicklung hat die Gemeinde grundsätzlich eine größere Entwicklung entlang des gesamten Haßlinger Weges zwischen Sulinger Straße und Mindener Straße neben bzw. gegenüber dem bisherigen Gewerbegebiet angestrebt. Die Gemeinde möchte dabei die vorhandene Struktur ergänzen bzw. duplizieren. Diese Entwicklung ist städtebaulich sehr geeignet und eigentumsmäßig längerfristig wohl realistisch. Bis vor kurzem waren jedoch nur die Flächen zwischen Maschweg und Branntweinsweg verfügbar, die in der 37. Flächennutzungsplanänderung der Gewerbeentwicklung gewidmet wurden. Wie oben schon gesagt, sind sie nun bereits belegt.

Daher bleibt der Gemeinde lediglich die Möglichkeit, ihre eigenen, gut geeigneten Flächen beiderseits der Straße „Zur Mühle“ für Gewerbeentwicklung zur Verfügung stellen. Sie wird derzeit – bis auf die vorhandenen Straßengrundstücke – landwirtschaftlich als Maisacker intensiv genutzt. Die Gemeinde ist Eigentümerin dieser Flächen. Die Eigentumsverhältnisse haben den maßgeblichen Effekt, daß der Eigentümer entscheidet, ob er die Fläche der landwirtschaftlichen Intensivnutzung oder einer anderen Nutzung (z.B. natürliche Entwicklung, Aufforstung, naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme oder Bebauung, die alle in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet gem. Eigentümerwunsch vorbereitet bzw. realisiert worden sind) zur Verfügung stellt. Maßgeblich ist, daß sich die Flächeneigentümerin in Kenntnis und Kontakt mit den bisherigen Pächtern entschieden hat, die Fläche nicht weiterhin der landwirtschaftlichen Intensivnutzung zu überlassen. In diesem Zusammenhang spielt die tatsächliche Eignung der Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung genauso wenig eine entscheidende Rolle wie der Umstand,

daß die „*Ergebniskarte*“ im Landwirtschaftlichen Fachbeitrag zum RROP Diepholz 2016 die Bedeutung des Plangebietes um eine Stufe geringer einstuft als diejenige von vernässten Naturschutzflächen im Neustädter Moor.

Spätestens mit der Realisierung der gewerblichen Nutzung, für die mit dieser Bauleitplanung Baurecht vorbereitet und geschaffen werden soll, werden der Landwirtschaft erhebliche Flächen entzogen. Die Gemeinde entscheidet sich trotzdem für die Planung, weil sie keine geeigneteren Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe hat, die jüngste Inanspruchnahme von Gewerbegebiet sehr zügig verlief, weitere Interessensbekundungen vorliegen und die Gemeinde eine zentrale, gut geeignete Fläche für die langfristige Gewerbeentwicklung sichern möchte. Dies wertet die Gemeinde als vorrangig gegenüber der aktuellen Nutzung als Fläche für die Produktion von Substrat für eine Biogasanlage.

In dieser Situation gibt die Gemeinde mit dieser 39. Flächennutzungsplanänderung in der Abwägung der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstaben a), b) und c) BauGB den Belangen „*a) der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung*“ und „*c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*“ den Vorrang vor „*b) der Land- und Forstwirtschaft*“.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Diepholz ist seit dem 22.12.2016 rechtskräftig. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes Wagenfeld soll mit ihm harmonisieren, sie ist den Zielen der Raumordnung anzupassen.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt das Plangebiet mit der vorhandenen Straße sowie die umliegenden Flächen der Streusiedlung – überwiegend unter Aussparung der Hofstellen – als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „aufgrund hohen Ertragspotentials“ dar. Der raumordnerische Vorbehalt für Landwirtschaft wird für sehr weite Teile des Wagenfelder Gemeindegebietes getroffen, darunter auch bebaute und versiegelte oder aus anderen Gründen nicht landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen. Daran wird deutlich, daß diese Ausweisung keinen Ausschluß kleiner nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen herbeiführen soll. Diese sehr breit angelegte Vorsorgedarstellung hat deshalb nicht ein derartiges Gewicht, daß sie jede andere Nutzung ausschliesse. Im Plangebiet betrifft sie durchaus große Flächen. Diese stehen der Landwirtschaft jedoch aufgrund der Eigentümerinteressen künftig nicht mehr zur Verfügung.

Die 380 kV-Freileitung im Norden des Plangebietes ist nachrichtlich in das RROP übernommen. Die östlich angrenzende Barver Straße ist als „Vorranggebiet Straße von regionaler Be-

deutung“ gekennzeichnet, die westlich benachbarte Bundesstraße als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“

Andere zeichnerische Darstellungen werden für das Plangebiet nicht getroffen,

Textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind für die 39. 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 Standortpotenzialen 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 die räumlichen Möglichkeiten für die Weiterentwicklung ansässiger Unternehmen sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Unternehmen schaffen. Dafür stehen ihr, wie oben schon beschrieben, keine Altgewerbe- oder Konversionsflächen und keine anderen Gewerbeflächen zur Verfügung. Sie nutzt deshalb das gute Standortpotential und die vollständige Verfügbarkeit des Bereiches beiderseits der Straße Zur Mühle, nutzt die Lage direkt gegenüber dem Industriegebiet „Am Uhlenberg“ mit zwei starken Wagenfelder Betrieben, entwickelt so die gewachsene Raumstruktur angemessen weiter und bereitet zugleich die gute, längerfristige städtebauliche Fortentwicklung vor.

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 planungsrechtlich im Außenbereich von Wagenfeld und ist Teil einer großflächigen Streusiedlung, in der sich die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen unterschiedlich, teils zum ausschließlichen Wohnhaus, teils zum großen, intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsbetrieb, teils zum Gewerbebetrieb und teils zu Sondernutzungen entwickelten. Im Plangebiet selbst stehen bisher keine Gebäude. Unmittelbar angrenzenden sind jedoch drei Anwesen, darunter das westliche mit sehr großflächigen Nicht-Wohngebäuden. Prägend wirken der große Gebäudekomplex der Industriebetriebe auf der Ostseite der Barver Straße. Im Nordwesten liegt die Wohnbebauung „Vor den Quellen“ mit typischen Einfamilienhäusern. Umliegend stehen Einzelhöfe, oftmals mit der landschaftstypischen Hofstruktur.



Quelle: Geoweb Landkreis Diepholz

4.1.2 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt beiderseits der Gemeindestraße „Zur Mühle“. Diese hat verkehrsgerechten Anschluß an die Landesstraße L 344 „Barver Straße“, die ihrerseits nach wenigen hundert m in die Bundesstraße B 239 mündet. Es besteht also aus dem Plangebiet ein kurzer und leistungsfähiger Anschluß an das klassifizierte Straßennetz.

Schon auf kürzerem Weg besteht aus dem Plangebiet über die Gemeindestraße „Vor den Quellen“ Anschluß an diese Bundesstraße. Allerdings ist der dortige Einmündungsbereich durch nahestehende Außenbereichs-Wohngebäude gerahmt, so daß die Situation sowohl von der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs als auch immissionsseitig nicht günstig ist.

Am Nordrand des Plangebietes verläuft schließlich noch die Gemeindestraße „Am Gottesgraben“. Sie ist öffentlich gewidmet, von der Barver Straße führt auch eine befestigte Straße nach Westen. Ab der Geltungsbereichsgrenze ist das Straßengrundstück jedoch zu einem wesentlichen Teil mit einer Baum-Strauch-Hecke bewachsen und enthält nur eine unbefestigte Fahrspur, so daß es als vollwertige Straße wäre erst nach Beseitigung mindestens eines Teiles dieser Gehölzstruktur ausbaubar und verkehrlich nutzbar. Grundsätzlich besteht jedoch auch über diese formelle Gemeindestraße Anschluß an die Landesstraße im Osten und die Bundesstraße im Westen.

Das Plangebiet hat somit eine sehr gute Anbindung. Die Erfordernisse des Gewerbeverkehrs können erfüllt werden.

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Landesstraße L 344 „Barver Straße“ war ein Hinweis geprüft worden, daß es dort in der Vergangenheit mehrere Verkehrsunfälle gegeben, einer davon mit Todesfolge. Eine Nachfrage ergab, daß in den letzten Jahren nördlich des Plangebietes Wildunfälle auftraten. Verkehrsunfälle neben dem Plangebiet, gar mit Personenschäden, sind aus den letzten Jahren jedoch nicht bekannt geworden.

4.1.3 Emissions- und Immissionssituation

Das Plangebiet ist bisher nicht emissionsrelevant. Lediglich die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen bei der Bewirtschaftung der Äcker wirken auf die Umgebung, die ihrerseits diesbezüglich nicht immissionsempfindlich ist.

Das Plangebiet ist seinerseits nicht unerheblichen Verkehrsimmissionen ausgesetzt, die von der Landesstraße „Barver Straße“ herrühren. Sie ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diehlo als „Vorranggebiet Straße mit regionaler Bedeutung“ ausgewiesen. Von ihr aus soll sich gem. RROP die Ortsumfahrung Wagenfeld geradlinig fortsetzen. Die Straße hat also eine erhebliche überörtliche Bedeutung, die gem. den Raumordnungsvorgaben weiter steigen soll. Nach der Verkehrsmengenkarte 2015 liegt der durchschnittliche tägliche Verkehr bei 1.900 Kfz. Eine grobe Lärmabschätzung gem. DIN 18005 anhand der vorliegenden Daten ergibt, daß der Lärm tags deutlich und nachts relevant unter dem Orientierungswert sowie jeweils sehr deutlich unter dem jeweiligen Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV liegt.

Außer der Landesstraße emittieren auch die östlich benachbarten Industriebetriebe Schall und Erschütterungen in das Plangebiet hinein. Es ist seinerseits jedoch nicht immissionsempfindlich.

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen aus Tierhaltung das Plangebiet in relevanter Weise beeinflussen oder die vom Schutzanspruch des Plangebietes als künftigem Gewerbegebiet beeinträchtigt würden, sind nicht ersichtlich.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird von einer 380 kV-Freileitung überspannt. Diese emittiert elektromagnetische Felder. Das Plangebiet ist auch diesbezüglich nicht immissionsempfindlich.

4.1.4 Natur und Landschaft

Ein kleiner Teil des Plangebietes ist als Gemeindestraße asphaltiert. Neben der überwiegend gut 3 m breiten Fahrbahn steht auf der Nordseite auf dem ansonsten regelmäßig unterhaltenen Randstreifen eine Baum-Strauch-Hecke, von Osten her beginnend mit dem Rudiment eine Weißdornhecke, anschließend Stieleichen und schließlich junger Ahorn. Auf der Südseite stocken Stieleichen. Alle Gehölze stehen im öffentlichen Straßenraum. Dies gilt auch für die dichte, vielfältige Baum-Strauch-Hecke auf dem Straßengrundstück „Am Gottesgraben“. Es gilt schließlich auch für die Ahornallee entlang der Barver Straße, die sich bereits außerhalb des Plangebietes befindet.

Ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches stehen heimische Gehölze, darunter starke Stieleichen sowie ein kleiner Fichtenforst auf dem Grundstück des Anwesens „Vor den Quellen 4“.

Das Plangebiet besteht außerhalb der Straßengrundstücke vollständig aus intensiv genutztem Acker. Dieser wird in relativ großen Schlägen bewirtschaftet; im Frühjahr 2019 stellt er sich als einheitlicher nur durch die Straße getrennter Maisacker dar.

Das Plangebiet wird durch die Landesstraße, das Industriegebiet, die Streubesiedelung, die Ausläufer der Siedlung „Bockeler Schweiz“ und die Höchstspannungsleitung beeinflusst.

Bäume oder andere Gehölze, die eine Bedeutung als Brutstandort haben könnten, sind nur auf dem Straßengrundstück vorhanden. Wiesenbrüter wurden bei Begehungen im Mai 2018 und im Frühjahr 2019 nicht beobachtet. Beobachtet wurden auf den Ackerflächen in 2018 nur 'Allerweltsarten' wie Rabenkrähen, Ringeltauben sowie Rehe und ein Feldhase; in 2019 wurden dieselben Arten (jedoch kein Feldhase) gefunden, außerdem mehrfach Jagdfasane gehört und vereinzelt Bussarde und Turmfalken über dem Gebiet bei der – jeweils erfolglosen – Nahrungssuche beobachtet. Eine avifaunistische Bedeutung oder Bedeutung für andere besonders geschützte Arten ist nicht gegeben.

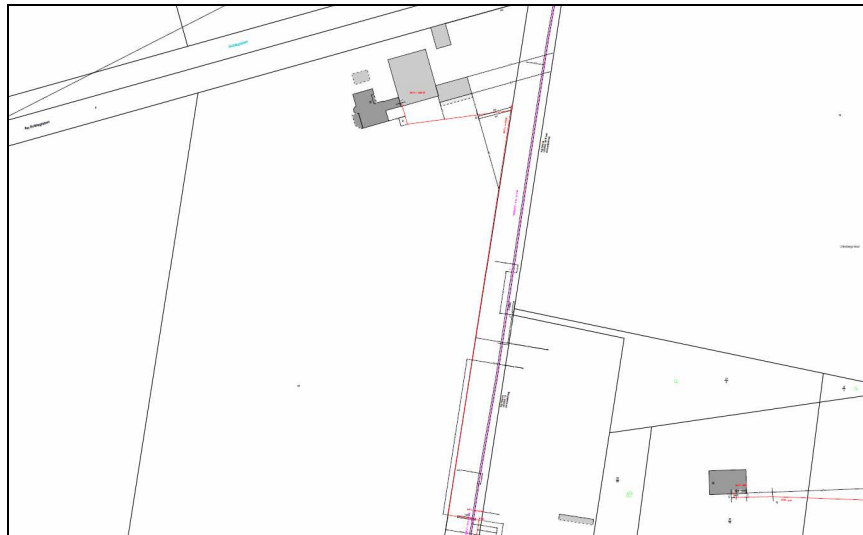
Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile oder FFH-Gebiete sind im Plangebiet und seiner maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden.

4.1.5 Sonstige Rahmenbedingungen

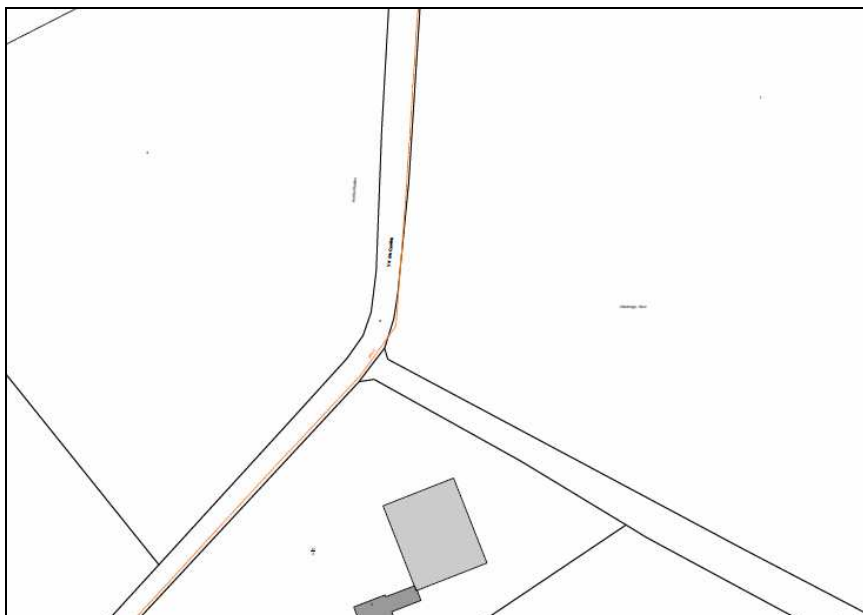
Im Norden des Geltungsbereiches verläuft die schon mehrfach angesprochene Höchstspannungs-Freileitung mit 380 kV-Spannung. Eine gewerbliche Nutzung im Leitungsschutzbereich ist grundsätzlich möglich. Im Zuge der Bebauungsplanung wird die jeweils mögliche Bauhöhe zu klären sein. Die Details der Nutzung im Mastbereich werden im Zuge der späteren Bebauungsplanung geregelt. Dabei wird auch zu prüfen sein, inwieweit es sinnvoll ist, im Bereich der baulichen Anlage „Mast“ Bebauung auszuschließen. Bei der Planung aller relevanten Maßnahmen im Leitungsschutzbereich ist i.d.R. der Leitungsbetreiber Amprion zu beteiligen.

Auch unterirdische Leitungen sind im Plangebiet vorhanden:

- ein Stromkabel (rote Linie) schneidet die Nordostgrenze des Plangebietes und verläuft dann unmittelbar neben dem Straßengrundstück „Barver Straße“,



- eine Gasleitung (orange Linie) schneidet die Westgrenze des Plangebietes und verläuft in einem kurzen Abschnitt direkt neben dem Straßengrundstück „Vor den Quellen“,



- ein Fernmeldekabel und eine Gasleitung liegen im Nordrand des Straßengrundstückes „Am Gottesgraben“.

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft der „Gottesgraben“ als Gewässer II. Ordnung. Die Unterhaltung kann nicht von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Am Gottesgraben“ aus erfolgen, da dort eine Hecke stockt. Die Planung hat keinen Einfluß auf die Möglichkeit zur Gewässerunterhaltung.

Hinsichtlich dieser Hecke hat die Untere Wasserbehörde auf § 38 Wasserhaushaltsgesetz verwiesen, wonach die in dem 5 m breiten Gewässerrandstreifen vorhandenen, standortgerechten Bäume und Sträucher aufgrund der Verbotsregelung des § 38 (4) Nr.2 WHG erhalten bleiben müssten. Allerdings ist das Flurstück 9 „Am Gottesgraben“ ein gemeindeeigenes, öffentlich gewidmetes Straßengrundstück. Vor diesem Hintergrund könnte § 38 Abs. 4 Satz 3 WHG *„Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.“* besondere Bedeutung haben. Hierzu ist Näheres im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens verbindlich zu regeln.

4.2 Notwendigkeit der Planung

Der Bedarf für diese Planung resultiert aus den folgenden Zielen:

- den erweiterungswilligen Wagenfelder Betrieben soll Entwicklungsfläche zur Verfügung gestellt werden und
- die Gemeinde will angesichts der immer wieder vorgetragenen Verlagerungs- und Ansiedlungsinteressen Gewerbefläche vorhalten.
- Dadurch sollen Arbeitsplätze und Steuerkraft erhalten und vermehrt bzw. gestärkt werden und damit zur Sicherung und Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes (s. § 1 Abs. 6 Nrn. 8 a und 8 c BauGB) in der Gemeinde Wagenfeld beigetragen werden.
- Der geeignete und erschlossene sowie verfügbare Raum beiderseits der Straße „Zur Mühle“ soll genutzt werden, damit wird Bedarf für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen an anderer Stelle grundsätzlich gemindert.
- Die Möglichkeit, bereits von industrieller Nachbarbebauung geprägte Grundstücke im Zusammenhang mit dem einzigen industriellen Schwerpunkt in Wagenfeld bauleitplanerisch zu fassen und weiterzuentwickeln, soll genutzt werden.

5. Flächendarstellung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt, getrennt durch die Barver Straße, neben einem Industriegebiet und in der 'unbeplanten', streubesiedelten Kulturlandschaft, deren bisherige Besiedelung sowohl Wohnen als auch Gewerbe umfasst. Die Dominanz durch das gegenüberliegende Industriegebiet wird verstärkt durch Lage an der Landesstraße, die Nähe zur Bundesstraße und die Überspannung durch die Höchstspannungsleitung. Dieser Rahmen sowie der oben dargelegt Nutzungsbedarf, weiterhin das konkrete Interesse und schließlich das daraus entwickelte Nutzungsziel richten sich auf Gewerbe in unterschiedlichen Formen von einer dorfgemeinschaftsverträglichen Ausprägung in Nachbarschaft zu Außenbereichswohnen bis zur möglichst intensiven Form des Industriegebietes.

Dem wird planerisch dadurch entsprochen, daß das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Damit wird die Detailregelung zum Störgrad und zur Nutzungsintensität der Bebauungsplanebene zugewiesen.

In der Gewerblichen Baufläche ist das Betriebsleiterwohnen, das in Wagenfeld regelmäßig vorhanden ist und häufig die Keimzelle der gewerblichen Entwicklung bildete, weiterhin möglich. Es wird mit Blick auf die Anforderungen und Gepflogenheiten des örtlichen Gewerbes in Wagenfeld und der Region auch als notwendig erachtet.

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

Ebensowenig maßstabsgerecht wäre eine Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandel. Die Flächennutzungsplanung stellt Gewerbliche Baufläche dar und der Bebauungsplan-Entwurf setzt als Art der baulichen Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie Industriegebiet gem. § 9 BauNVO fest. In diesen Gebietstypen sind Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig, wenn sie nicht als Einkaufszentren, Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO den Sondergebieten bzw. den Kerngebieten vorbehalten sind. Durch die Ausweisung von Gewerbe- bzw. Industriegebiet erfolgt also der Ausschluß von großflächigem Einzelhandel und Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen (z.B. Einkaufszentrum). Angesichts der ständigen, einschlägigen Rechtsprechung zur (Un)Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels ist anderes nicht ersichtlich.

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 Bebauungsplan im Geltungsbereich – wesentlich verändert. Sollte überhaupt ein Einzelhandelsbetrieb in der dafür nicht prädestinierten Lage ansiedeln wollen und die Gemeinde als derzeitige Grundstückseigentümerin dies ermöglichen, und sollte eine kleinflächige und entsprechend wenig wirksame Teilnutzung im

Plangebiet zu einer weiteren Veränderung der Einzelhandelssituation in Wagenfeld führen, dann 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.

Im übrigen steht das gesamte Plangebiet im Eigentum der Gemeinde Wagenfeld. Sollte ein Vorhaben Anlaß zu der Vermutung geben, daß funktionierende Einzelhandelsstrukturen von langjährig ansässigen Einzelhandelsbetrieben gefährdet werden könnten oder sonstwie wesentliche nachteilige Einflüsse auf die Versorgungsstruktur der Gemeinde entstehen könnten, ohne daß dies mit einem deutlich gewichtigeren Vorteil für die Versorgungsstruktur der Gemeinde verbunden wäre, so kann die Gemeinde ein solches Vorhaben eigentumsrechtlich vermeiden. Die Gemeinde wird dazu die Einzelhandelsstrukturen von ansässigen Einzelhandelsbetrieben zu dem Zeitpunkt prüfen, zu dem ein solches, eventuelles Vorhaben ansteht.

Die Darstellung einer mit rd. 19,8 ha für Wagenfeld sehr großen Baufläche ist aus den o.g. Gründen notwendig. Sie führt zu einer Weiterentwicklung des vorhandenen Industriegebietes und somit der gewachsenen und geplanten Siedlungsstruktur, weil die industrielle Bebauung von erheblichem Gewicht an der Barver Straße bereits vorhandenen ist. Außerdem erspart die Flächendarstellung Planungen und Baulandausweisung an anderer Stelle, die notwendig wäre, um die Wirtschaftsentwicklung anderweitig und anderseitig eventuell gewährleisten zu können.

5.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	19,76 ha
		Summe 19,76 ha

6. Auswirkungen der Planung

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

- Mit der Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes wird schon vor vielen Jahrzehnten begonnene industrielle Entwicklung fortgesetzt. Eine bereits einschlägig von Nachbarbebauung geprägte Fläche wird genutzt.
- Ansässigen Betrieben werden räumlich Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.
- Weiteren Betrieben wird Baumöglichkeit vorbereitet. Damit wird zu den räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- Die Ausweisung trägt zu einer organischen Entwicklung der Siedlungsstruktur von Wagenfeld bei.
- Die vorhandene gute Einbindung in das klassifizierte Straßennetz wird genutzt. Der Aufwand für neue Erschließungsmaßnahmen ist minimiert.
- Zugunsten der Verkehrssicherheit auf der Barver Straße ist zur Verminderung des Risikos eine sehr breite Einmündung der Erschließungsstraße vorgesehen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu garantieren. Darüber hinaus verschafft sich die Gemeinde mit ihrem Erschließungskonzept die Möglichkeit, die schmale und weniger günstige Einmündung der Straße „Zur Mühle“ in die Barver Straße zu entlasten. Damit kann ein möglicher Schwachpunkt im bestehenden System bei Bedarf gestärkt werden. Darüber hinaus sind Maßnahmen außerhalb der Bauleitplanung denkbar wie z.B. die stärkere Durchsetzung der Geschwindigkeitsbeschränkung.
- Hinsichtlich der vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzung auf Ostseite und der umliegenden landwirtschaftlichen Freiraumnutzung ergeben sich keinerlei Immissionskonflikte.
- Zu den bebauten Nachbargrundstücken im Außenbereich und zur Wohnbebauung „Vor den Quellen“ können Immissionskonflikte durch entsprechende emissionsbegrenzende Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden werden.
Dazu lässt die Gemeinde im parallel aufgestellten Bebauungsplan nicht zu, daß neben den Grundstücken mit Wohnbebauung Industriebetriebe ansiedeln. Vielmehr darf in der Nachbarschaft der jeweiligen Grundstück nur Gewerbe ansiedeln, das „nicht wesentlich stört“. Dies ist der zulässige Störgrad, der bereits heute besteht und bei dem gemäß der Baunutzungsverordnung Wohnen allgemein zulässig ist. Erst in einigem Abstand dürfen dann 'normale' Gewerbebetriebe ansiedeln und erst in noch größerem Abstand dann auch Industriebetriebe.
- Der Einfluß der Ausweisung von Eingeschränktem Gewerbegebiet sowie im weiteren von Gewerbegebiet und Industriegebiet auf die Wertentwicklung der umliegenden Wohngebäude hängt von den individuellen Interessen des Käufers bei einem eventuellen Verkauf

ab. Die Bandbreite der Interessen sei an zwei Beispielen aufgezeigt:

Bei einem Käufer, der auf Ruhe und Ausblick in die freie Landschaft Wert legt, wird die Gebietsausweisung die Kaufbereitschaft senken – allerdings dürfte z.B. der Standort neben der Landesstraße und in der Nähe des vorhandenen Industriegebietes per se nicht der Interessenslage eines solchen Käufers entsprechen.

Bei einem Käufer, der nebenan einen Gewerbebetrieb errichtet, wird die Gebietsausweisung die Kaufbereitschaft stärken.

Die Wertentwicklung kann daher nicht allgemein prognostiziert werden. Maßgeblich für die Berücksichtigung der Belange der Nachbarn ist daher nicht eine Spekulation über die Wertentwicklung, sondern daß die Nachbarn durch die Gebietsausweisung nicht ungebührlich beeinträchtigt werden.

- Beeinträchtigungen vorhandener Wohngebäude durch Gewerbeverkehr werden nicht erwartet. Die Gemeinde hat für das Plangebiet eine Haupteinfahrt vorgesehen, die gegenüber der Einmündung der ZF-Zufahrt liegt. Von dort aus wird eine Straße nach Südwesten führen, die auch eine sehr große Wendestelle beinhaltet. Dadurch wird es möglich, bei Bedarf den Schwerlastverkehr oder sogar den gesamten Verkehr – bis auf Anlieger – aus dem südlichen Teil der Straße „Zur Mühle“ herauszuhalten. Dadurch werden zusätzliche Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase vermieden und ggf. auch vorhandene Beeinträchtigungen vermindert bzw. beseitigt.
- Das Plangebiet ist Verkehrsimmissionen sowie Immissionen aus der Nutzung des Industriegebietes Am Uhlenberg ausgesetzt. Ihnen gegenüber ist es nicht empfindlich, Immissionskonflikte sind nicht gegeben.
- Das Plangebiet ist nur geringen, ortsüblichen Immissionen aus der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ausgesetzt. Die Immissionen, die aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft stammen, sind hinzunehmen.
- Der Erschließungsaufwand kann je nach Bedarf der Betriebe und Aufteilungswunsch der Gemeinde relativ gering gehalten werden, da im Plangebiet bereits zwei öffentliche Straßengrundstücke verlaufen und ein weiteres entlang der Westseite verläuft.
- Die Versiegelung bleibt in einem verträglichen, ortsüblichen Rahmen. Die eventuelle Inanspruchnahme von Grund und Boden an anderer Stelle wird vermieden.
- Es werden keine wertvollen Bereiche für Natur und Landschaft beansprucht. Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und artenschutzrechtliche Konflikte werden vermieden.

7. Verkehr / Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße „Zur Mühle“ erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße, die einen verkehrsgerechten Anschluß an die Landesstraße L 344 „Barver Straße“ hat. Außerdem gibt es über die Gemeindestraße „Vor den Quellen“ eine Anbindung an die Bundesstraße B 239 „Diepholzer Straße“. Schließlich verläuft noch am Nordrand des Plangebietes das Straßengrundstück „Am Gottesgraben“, welches als Querspange zwischen Bundes- und Landesstraße ausgebildet werden kann. Somit ist das Plangebiet grundsätzlich sehr gut an das klassifizierte Straßennetz angebunden.

Die Straße „Zur Mühle“ hat eine Asphaltfahrbahn, die mit etwas mehr als 3 m schmal ist. Das Straßengrundstück ist jedoch wesentlich breiter und ließe einen leistungsstärkeren Ausbau zu. Allerdings stehen nahe der Einmündung in die Barver Straße zwei Wohngebäude im Außenbereich, so daß eine alleinige Erschließung des Plangebietes über diese Anbindung zum Schutz der Nachbarn nicht angeraten ist. Vielmehr drängt sich auf, ininigem Abstand zur Außenbereichswohnbebauung eine neue, leistungsstarke Anbindung an das klassifizierte Straßennetz zu schaffen und dem Plangebiet als Haupteerschließung zu geben. Dadurch kann auch eine engere Verknüpfung mit dem Industriegebiet „Am Uhlenberg“ erfolgen.

Ebenfalls als leistungsfähige Anbindung kann das Straßengrundstück „Am Gottesgraben“ genutzt werden. Sein Abstand zum dortigen Außenbereichswohnen („Barver Straße 39“) von gut 20 m sowie zum Wohnen „Vor den Quellen 15“ und „16“ mit rd. 30 m lässt einen Ausbau zu. Allerdings ist das Straßengrundstück am Geltungsbereich entlang sowie weiter westlich zur Bundesstraße hin derzeit mit einer Baum-Strauch-Hecke bewachsen, so daß die Realisierung dieser Erschließung entsprechend aufwendig wäre. Statt dieser Tangentialerschließung kann auch eine andere, ggf. flächen- und kostensparendere Erschließungsvariante innerhalb des Geltungsbereiches genutzt werden. Dabei können Belastungen der vorhandenen, relativ straßennahen Bebauung vermieden werden.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

7.2.1 Wasser / Abwasser

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

Das Niederschlagswasser auf den Straßengrundstücken sowie den unbebauten Ackerflächen ebenso wie auf den benachbarten bebauten Außenbereichsgrundstücken versickert bislang augenscheinlich problemlos. Ein Boden- und Versickerungsgutachten (Dipl.Geol. Jochen Holst: „Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 45 „Gewerbegebiet Zur Mühle - Geotechnische Erkundung“, Osterholz-Scharmbeck 19.11.2018) liegt inzwischen vor. Danach betrug der Grundwasserflurabstand im Oktober 2018 in unterschiedlichen Teilen des Plangebietes 2,5 - 3 m. In einem Ver-

sickerungsversuch wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von $1,0 * 10^{-5}$ m/s ermittelt, so daß Niederschlagswasser versickert werden kann.

Es ist möglich und auch durchaus wahrscheinlich, daß in großen Teilen des künftigen Gewerbe- und Industriegebietes keine gewerbetypisch beeinflussten Niederschlagswässer anfallen. Solches unbelastetes und gering belastetes Niederschlagswasser von z.B. Dachflächen soll im Plangebiet weitgehend über eine bewachsene und belebte Bodenzone versickert werden. Im Plangebiet mit seinem (in weniger trockenen Jahren) relativ geringen Grundwasserflurabstand 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.

Die gezielte Versickerung auf gewerblich genutzten Grundstücken ist erlaubnispflichtig. Deshalb sollen die 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.

Das Maß derjenigen Flächen, von denen nicht-versickerungsfähiges Niederschlagswasser anfällt, ist nicht bekannt. Deshalb sieht die Gemeinde im parallel aufgestellten Bebauungsplan neben einer Regelung zur Versickerung auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser vor. Sie soll im Plangebiet in einem langgestreckten Becken entlang der Barver Straße erfolgen. Das hierhin abgeleitete Wasser soll dann gedrosselt in den vorhandenen Kanal geführt werden, der entlang der Ostseite der Barver Straße verläuft und in den Gottesgraben mündet. Die Behandlung gewerbetypisch beeinflusster Niederschlagswässer, die z.B. auf Hofflächen anfallen können, und die gedrosselte Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung „Gottesgraben“ sind vorab mit der Unteren Wasserbehörde zu klären; die Einleitungen von unbelastetem Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung „Gottesgraben“ ist separat zu beantragen.

7.2.2 Energie / Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz bzw. durch Anschluß per Mittelspannungskabel an das Umspannwerk nördlich der Ortslage Wagenfeld an der Wagenfelder Aue. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene 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.

Bei der Planung aller relevanten Maßnahmen im Leitungsschutzbereich der 380 kV-Freileitung ist i.d.R. der Leitungsbetreiber Amprion zu beteiligen.

Die Dt. Telekom AG versorgt den Ortsbereich mit Telekommunikationsleitungen. Im Plangebiet können im Straßengrundstück die Telekom-Leitungen zu den umliegenden Gebäuden verlaufen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Leitung vermieden werden. Außerdem soll darauf geachtet werden, daß der unbehinderte Zugang zu den Leitungen jederzeit möglich ist. Bei Erdarbeiten und Baumaßnahmen im Leitungsbereich ist es erforderlich, daß die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten sich über die Lage der Leitungen in-

formieren (z.B. im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder der Email unter Planauskunft.Nord@telekom.de) und die Kabelschutzanweisung der Telekom beachten.

Außerdem sollten Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie ggf. der Westnetz GmbH so früh wie möglich, möglichst mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Gem. § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz (TKG) sind neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (z.B. Leerrohre oder anderes gem. § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

7.2.3 Abfall / Altlasten

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, geregelt. Das Plangebiet ist über die Gemeindestraßen „Zur Mühle“ und „Vor den Quellen“ bereits heute schon ausreichend für die Andienung mit dem Müllfahrzeug erschlossen. Bei der Weiterentwicklung der Erschließung wird auf die Belange des möglichen gewerbebedingten Schwerlastverkehrs eingegangen, so daß auch die Anforderungen für die Andienung mit dem Müllfahrzeug erfüllt werden.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen bekannt.

Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde hat der Gemeinde mitgeteilt, im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes befinde sich die Verdachtsfläche Nr. 251.044.5.000.0111. Der Eintrag als Verdachtsfläche sei bedingt „durch gewerbliche Nutzung auf diesem Grundstück (unkonkreter Verdacht)“. Als Branchentyp sind „Fahrzeugwerkstätten“ genannt. Nach Kenntnis der Gemeinde wird auf dem Hof Brennholz gehackt und gelagert. Sie hat keinerlei Hinweise darauf, daß der ´unkonkrete Verdacht´ „Fahrzeugwerkstätten“ in dem westlichen Teil der Verdachtsfläche, der randlich in das Plangebiet hineinreicht und sich als Ziergarten präsentiert, auf einer Altlast beruht. Es wird kein weiterer Prüfungsbedarf und kein Konflikt zur Bauleitplanung gesehen.

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 im wesentlichen eben, das Gelände steigt nach Nordosten hin etwas an. Es wird durch Gräben entwässert, Vorfluter ist der „Gottesgraben“ nördlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt als streubesiedelter Bereich in der streubesiedelten Landschaft unmittelbar am Industriegebiet „Am Uhlenberg“. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- regelmäßig unterhaltener Straßenrandbereich mit geringer Bedeutung,
- Allee, Hecke und Baum-Strauch-Hecke mit mittlerer und hoher Bedeutung, letztere steht allerdings auf einem öffentlich gewidmeten Straßengrundstück und wäre zur Sicherung der zugewiesenen Erschließungsfunktion zu beseitigen, sowie
- Acker mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- intensiv unterhaltene Straßenrandvegetation mit geringer Bedeutung,
- Allee und Hofgehölz sowie Fichtenforst mit mittlerer Bedeutung,
- ein dauernd wasserführender Graben im Regelprofil mit mittlerer Bedeutung,
- Ziergärten mit fremden und heimischen Gehölzen mit geringer und mittlerer Bedeutung sowie
- Acker mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch den Industriekomplex, die Streusiedlungsbebauung, die Gehölzstrukturen auf den bebauten Grundstücken, die Höchstspannungsleitung und die intensive Landwirtschaft geprägt.



8.2 Eingriffsbeurteilung

In der Flächennutzungsplanänderung werden 19,76 ha Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit dieser Darstellung werden üblicherweise Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Auf einem kleinen Teil dieser Fläche (0,38 ha) ist durch die Straße „Zur Mühle“ der Eingriff in Natur und Landschaft bereits seit langem vollzogen. Im rechtlichen Sinne ebenfalls vorhanden ist der Eingriff auf dem Straßengrundstück „Am Gottesgraben“ (0,40 ha), welches gewidmet ist. Alle anderen Flächen, auf denen – mit Ausnahme der Überspannung durch die 380 kV-Freileitung – ein Eingriff noch nicht stattgefunden hat, sind Acker. Dieser stellt sich im Frühjahr 2019 als einheitlicher, nur durch die Straße getrennter, Maisacker dar.

Auf diesen 18,98 ha Acker wird mit der Plandarstellung ein Eingriff vorbereitet. Er umfaßt nach den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes die Versiegelung von bis zu 15,18 ha. Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust von intensiv genutztem Sandacker auf unstrukturierten, großflächigen Flurstücken neben einem Industriegebiet bzw. neben der Landesstraße und bebauten Grundstücken.

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

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

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

Der Vermeidung von Eingriffen dienen

- die Auswahl der Fläche neben dem Industriegebiet und der Landesstraße auf unstrukturierten, großflächigen Flurstücken,
- die Nutzung der vorhandenen Erschließung und
- die Nutzung von Acker, dem regelmäßig eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft beigemessen wird.

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

Da der Eingriff auf den Straßengrundstücken schon erfolgt bzw. zulässig ist, bezieht sich die folgende Eingriffsbilanzierung nur auf die bisher nicht bebauten Teile des Plangebietes.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes in Anlehnung an das Osnabrücker Modell

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Acker (AS)	18,98 ha	0,9 WE/ha	17,08 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			17,08 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	15,18 ha	0 WE/ha	0 WE
unversiegelte Freifläche im Gewerbegebiet mit Randeingrünung und Durchgrünung mittels heimischer und standortgerechter Gehölze	3,80 ha	1,0 WE/ha	3,80 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			3,80 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	17,08 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	3,80 WE
Kompensationsdefizit	13,28 WE

Der Eingriff wird im Plangebiet nur zu einem geringen Teil kompensiert. Deshalb wird die Kompensation auf von der Gemeinde bereitgestellte Flächen gewährleistet. Der Gemeinde sind umfangreiche Flächen als ökologische Aufwertungsflächen angeboten worden; die Gemeinde hat ein Angebot angenommen und verfügt seit kurzem über ein sehr großes Guthaben aus einem Kompensationspool, den die Forstinteressenten schon aus Eigeninteresse anlegen. Das Kompensationsdefizit wird daraus beglichen.

Die als Alternative geprüften „*produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen*“ bewirken im Vergleich zur unveränderten Bewirtschaftung einer landwirtschaftlichen Intensivfläche i.d.R. eine Minderung des Ertrages an landwirtschaftlichen Produkten. Sie sind für die Landwirtschaft damit voraussichtlich belastender als die eine Kompensation durch den vorhandenen Pool.

9. Bodenfunde

Nach Mitteilung der Denkmalschutzbehörde sind *„im Planbereich südlich Zur Mühle im Zuge der Luftbildauswertung neben vermutlich neuzeitlichen Flurgrenzgräben auch Bereiche zu erkennen, in denen sich die Spuren alter Spatenwirtschaft abzeichnen.“* Diese Zeugnisse spätmittelalterlicher oder früh neuzeitlicher Bodenbearbeitungen seien noch kaum erforscht und daher von Interesse. Aus dem Bereich nördlich Zur Mühle seien bisher keine archäologischen Funde bekannt. Angesichts dessen, dass es sich auch hier um rein landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, könne nicht ausgeschlossen werden, dass durch die geplanten Bodeneingriffe bisher nicht entdeckte Fundstellen betroffen wären. Daher werde *„dringend empfohlen, im Vorfeld der Bebauung eine harte Prospektion in Form von mehreren, mit dem Bagger anzulegender Suchgräben durchführen zu lassen, welche fachgerecht von einer Grabungsfirma zu begleiten sind.“*

Der Empfehlung wird nicht gefolgt, weil sich im Hauptteil des Plangebietes gar keine Hinweise auf archäologische Belange ergeben und der Luftbildbefund südlich der Straße „Zur Mühle“ wenig substantiiert erscheint. Überdies hat die Gemeinde bei anderen Verfahren in ihrem Gebiet, insbesondere bei einer aufgrund Luftbildauswertung behaupteten Fundstätte und der nachfolgenden Suchgrabung die Erfahrung gemacht, daß keine archäologischen Funde vorlagen.

Es muß allerdings damit gerechnet werden, daß nach Auffassung der Denkmalbehörde sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, daß bei einer eventuellen Genehmigung mit Auflagen zu rechnen ist und daß der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), mindestens aber 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen ist, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde stattfinden kann.

Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde (neben den 'bekannten' Fundarten wie Holzteile, Scherben, Knochen etc. können dies z.B. auch Steineansammlungen, Aschen, Schlacken, Bodenverfärbungen u.a.m. sein) sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, zu melden.

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

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Verfassererklärung

Der Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 18. September 2019

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am .2018 die Aufstellung der 39. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Zur Mühle“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 2019 beschlossen. Der Entwurf hat vom 2019 bis 2019 öffentlich ausgelegen. Am hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 39. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Zur Mühle“ 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 39. Flächennutzungsplanänderung wird die Schaffung von Baurecht auf einer insgesamt 19,76 ha großen Fläche für die künftige gewerbliche und industrielle Nutzung vorbereitet. Dazu wird gewerbliche Baufläche dargestellt. Standort ist der eine Fläche zwischen Gottesgraben, Barver Straße, einem Bereich beidseitig der Straße „Zur Mühle“ und der Straße „Vor den Quellen“. Die Gemeinde sieht die dringende Notwendigkeit, weitere Bauflächen für Gewerbe zu schaffen, um gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur“ zu wahren und die „Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ zu erreichen. Deshalb will die Gemeinde im Plangebiet Baurecht vorbereiten und schaffen, welches die Weiterentwicklung in Wagenfeld ansässiger Betriebe und die Ansiedlung weiterer Betriebe zulässt.

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 geplante Nutzung an dem am besten geeigneten Standort, mit allseitig vorhandener Verkehrserschließung, neben dem einzigen vorhandenen Industriegebiet in der Gemeinde, innerhalb einer Streusiedlung, auf ökologisch wenig bedeutender landwirtschaftlicher Intensivfläche, teilweise unter einer Hochspannungsleitung geplant ist. Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte sind bereits durch die Standortwahl minimiert und werden mittels Bebauungsplanfestsetzungen vermieden. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird extern im Kompensationsguthaben der Gemeinde kompensiert.

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 im wesentlichen eben, das Gelände steigt nach Nordosten hin etwas an. Es wird durch Gräben entwässert, Vorfluter ist der „Gottesgraben“ nördlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt als streubesiedelter Bereich in der streubesiedelten Landschaft unmittelbar am Industriegebiet „Am Uhlenberg“. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.



Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- regelmäßig unterhaltener Straßenrandbereich mit geringer Bedeutung,
- Allee, Hecke und Baum-Strauch-Hecke mit mittlerer und hoher Bedeutung, letztere steht allerdings auf einem öffentlich gewidmeten Straßengrundstück und wäre zur Sicherung der zugewiesenen Erschließungsfunktion zu beseitigen, sowie
- Acker mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- intensiv unterhaltene Straßenrandvegetation mit geringer Bedeutung,
- Allee und Hofgehölz sowie Fichtenforst mit mittlerer Bedeutung,
- ein dauernd wasserführender Graben im Regelprofil mit mittlerer Bedeutung,
- Ziergärten mit fremden und heimischen Gehölzen mit geringer und mittlerer Bedeutung sowie
- Acker mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch den Industriekomplex, die Streusiedlungsbebauung, die Gehölzstrukturen auf den bebauten Grundstücken, die Höchstspannungsleitung und die intensive Landwirtschaft geprägt.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ist kein Verstoß gegen das Tötungs- und das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ersichtlich.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, es sei denn, daß die Gemeinde als Flächeneigentümerin die Ackerflächen ganz oder teilweise aus der Bewirtschaftung nimmt und einer anderen, nicht-baurechtsbedürftigen Nutzung zuführt.

U2.2 Prognose

In der Flächennutzungsplanänderung werden 19,76 ha Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit dieser Darstellung werden üblicherweise Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Auf einem kleinen Teil dieser Fläche (0,38 ha) ist durch die Straße „Zur Mühle“ der Eingriff in Natur und Landschaft bereits seit langem vollzogen. Im rechtlichen Sinne ebenfalls vorhanden ist der Eingriff auf dem Straßengrundstück „Am Gottesgraben“ (0,40 ha), welches gewidmet ist. Alle anderen Flächen, auf denen – mit Ausnahme der Überspannung durch die 380 kV-Freileitung – ein Eingriff noch nicht stattgefunden hat, sind Acker. Dieser stellt sich im Frühjahr 2019 als einheitlicher, nur durch die Straße getrennter, Maisacker dar.

Auf diesen 18,98 ha Acker wird mit der Plandarstellung ein Eingriff vorbereitet. Er umfaßt nach den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes bzw. wenn man diese spekulativ auf die gesamte Gewerbliche Baufläche die Versiegelung von bis zu 15,18 ha. In welchem Umfang diese Versiegelungsmöglichkeit ausgeschöpft wird, ist wiederum spekulativ; häufig bleibt die tatsächliche Nutzung deutlich unter der bauplanungsrechtlich zulässigen. Voraussichtlich werden bei Umsetzung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes eine Straße gebaut, ein Regenrückhaltebecken angelegt sowie ein Wall angeschüttet und mit Gehölzen bepflanzt.

Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust von intensiv genutztem Sandacker ohne besondere Artenausstattung auf unstrukturierten, großflächigen Flurstücken neben einem Industriegebiet bzw. neben der Landesstraße und bebauten Grundstücken. Auf dem Wall, im Regenrückhaltebecken, im Straßenseitenraum, auf den unversiegelten Flächen sowie ggf. an und auf den Gebäuden (bei Fassaden- und / oder Dachbegrünung) kommt es ebenfalls zu einem Verlust von Sandacker, aber zu einer Erhöhung der Artenvielfalt durch unterschiedliche Gehölze, Stauden, Kräuter und Gräser sowie Substrate, die i.d.R. in solche Flächen eingebracht werden bzw. sich dort ansiedeln.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Auf den unversiegelten Flächen tritt ein Funktionsgewinn des Bodens ein, da i.d.R. weniger in ihn eingegriffen wird als bei der gegenwärtigen Ackernutzung.

Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse betroffen. Wieviel Wasser versickert werden darf und tatsächlich versickert und wieviel rückgehalten und gedrosselt in den Gottesgraben geleitet wird, ist wie so vieles andere in der Prognose zur Flächennutzungsplandarstellung zwangsläufig spekulativ.

Der der Landschaftsfaktor Klima/Luft ist tendentiell durch die Zunahme der Versiegelung betroffen im Sinne einer Erhöhung der Durchschnittstemperatur und Absinken der Luftfeuchte und Eintrag für Stoffen und Gasen in die Luft. Sie ist tendentiell durch die Zunahme von Gehölzen dahingehend betroffen, als dies zu einer Verringerung der Durchschnittstemperatur und Erhöhung der Luftfeuchte und Filterung von Stoffen und Gasen aus der Luft führt.

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

Die gewerbliche Bebauung wird mehr oder weniger emittieren. Die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes führen dazu, daß – wenn im verbleibenden Teil der Gewerblichen Baufläche ebenfalls vernünftige Schallemissionskontingente festgesetzt und eingehalten werden – die Schallemissionen an den umliegenden Wohngebäuden im Rahmen des Zumutbaren sein werden. Wird gewerbliche Bebauung betrieben, so ist auch mit Lichtemissionen zu rechnen. Inwieweit es zu weiteren Auswirkungen wie Wärme-, Strahlungs-, Geruchs-, Gas-, Staub-, Erschütterungs- und sonstigen Emissionen kommt, ist noch offener als die Intensität der anderen Emissionsarten. Aufgrund der Immissionsschutzgesetzgebung ist damit zu rechnen, daß keine Emissionen an den umliegenden Immissionsorten zu unüblichen Beeinflussungen führen wird.

Auch das Aufkommen von Abfällen ist völlig offen. Nicht offen und (wie so vieles andere schon in der „Flächennutzungsplan-Begründung“ angesprochen) ist dagegen, daß die Abfallbeseitigung zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, geregelt wird. Spezialabfälle werden i.d.R. nach entsprechender Genehmigung und mit entsprechendem Nachweis durch spezialisierte Entsorgungsbetriebe beseitigt. Auch in diesem Themenfeld ist aufgrund der einschlägigen Gesetzgebung damit zu rechnen, daß die eventuellen Abfälle, die in der Gewerblichen Baufläche entstehen mögen, schadlos beseitigt werden.

Völlig spekulativ wären Behauptungen über „Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)“ außer derjenigen, daß aufgrund der umfangreichen Gesetzgebung und Überwachung i.d.R. nicht mit Katastrophen durch Gewerbebetrieb zu rechnen ist.

Kumulierungen mit den Auswirkungen des benachbarten Industriegebietes sind beim Schall, wie es die einschlägige Rechtslage fordert, berücksichtigt. Andere Kumulierungen sind nicht ersichtlich.

Die „Klimarelevanz“ der Gewerblichen Baufläche ist wie so vieles andere spekulativ, da der Ausstoß „klimarelevanter“ Gase etc. nicht geregelt wird. Da die „Folgen des Klimawandels“ im Plangebiet noch gar nicht bekannt sind und außer der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ die „geplanten Vorhaben“ ebenfalls nicht bekannt sind, wären auch Aussagen über die „Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels“ ebenso spekulativ wie solche über die evtl. „eingesetzten Techniken und Stoffe“.

U2.3 Vermeidung und Kompensation

Der Vermeidung von Eingriffen dienen

- die Auswahl der Fläche neben dem Industriegebiet und der Landesstraße auf unstrukturierten, großflächigen Flurstücken,
- die Nutzung der vorhandenen Erschließung und
- die Nutzung von Acker, dem regelmäßig eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft beigemessen wird.

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

Da der Eingriff auf den Straßengrundstücken schon erfolgt bzw. zulässig ist, bezieht sich die folgende Eingriffsbilanzierung nur auf die bisher nicht bebauten Teile des Plangebietes.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes in Anlehnung an das Osnabrücker Modell

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Acker (AS)	18,98 ha	0,9 WE/ha	17,08 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			17,08 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	15,18 ha	0 WE/ha	0 WE
unversiegelte Freifläche im Gewerbegebiet mit Randeingrünung und Durchgrünung mittels heimischer und standortgerechter Gehölze	3,80 ha	1,0 WE/ha	3,80 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			3,80 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	17,08 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	3,80 WE
Kompensationsdefizit	13,28 WE

Der Eingriff wird im Plangebiet nur zu einem geringen Teil kompensiert. Deshalb wird die Kompensation im gemeindlichen Kompensationspool geleistet.

Die Gemeinde überwacht, daß ihre Kompensation geleistet wird. Weitere Überwachungen sind nicht vorgesehen.

U2.4 Alternativen

Unter Berücksichtigung des räumlichen Geltungsbereiches sind keine geeigneten Alternativen als die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche ersichtlich, um das Planungsziel zu erreichen.

U2.5 „Erhebliche Nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB

Die „Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i“ können nicht beschrieben werden, da in der 39. Flächennutzungsplanänderung die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben nicht bekannt sind.

U3. Zusätzliche Angaben

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

Bei der Umweltprüfung zur Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft als Gewerbliche Baufläche wurden keine technischen Verfahren 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.

U3.4 Quellen

Die in Kap. U 1.2 genannten Gesetze, Verordnungen und Fachpläne

Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wagenfeld

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet Zur Mühle“ der Gemeinde Wagenfeld