

**43. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Gewerbegebiet
Am Reuterhof II“
der Gemeinde Wagenfeld**

Vorentwurf

**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 September 2019

Delmenhorst, 18. September 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 Ziel der Planung	8
2.3.1 Zugrunde liegende Vorhaben	8
2.3.2 Ziele der Gemeinde	9
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	11
4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung	14
4.1 Rahmenbedingungen	14
4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	14
4.1.2 Verkehrsanbindung	15
4.1.3 Emissions- und Immissionssituation	15
4.1.4 Natur und Landschaft	16
4.2 Notwendigkeit der Planung	16
5. Flächendarstellung	17
5.1 Art der baulichen Nutzung	17
5.2 Kompensation	18
5.3 Flächenbilanz	18
6. Auswirkungen der Planung	19
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	20
7.1 Verkehrserschließung	20
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	20
7.2.1 Wasser / Abwasser	20
7.2.2 Energie / Telekommunikation	21
7.2.3 Abfall / Altlasten	21
8. Eingriffsbeurteilung	22
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	22
8.2 Eingriffsbeurteilung	23
9. Bodenfunde	26
10. Verfassererklärung	26



Verfahrensablauf	26
Umweltbericht	27

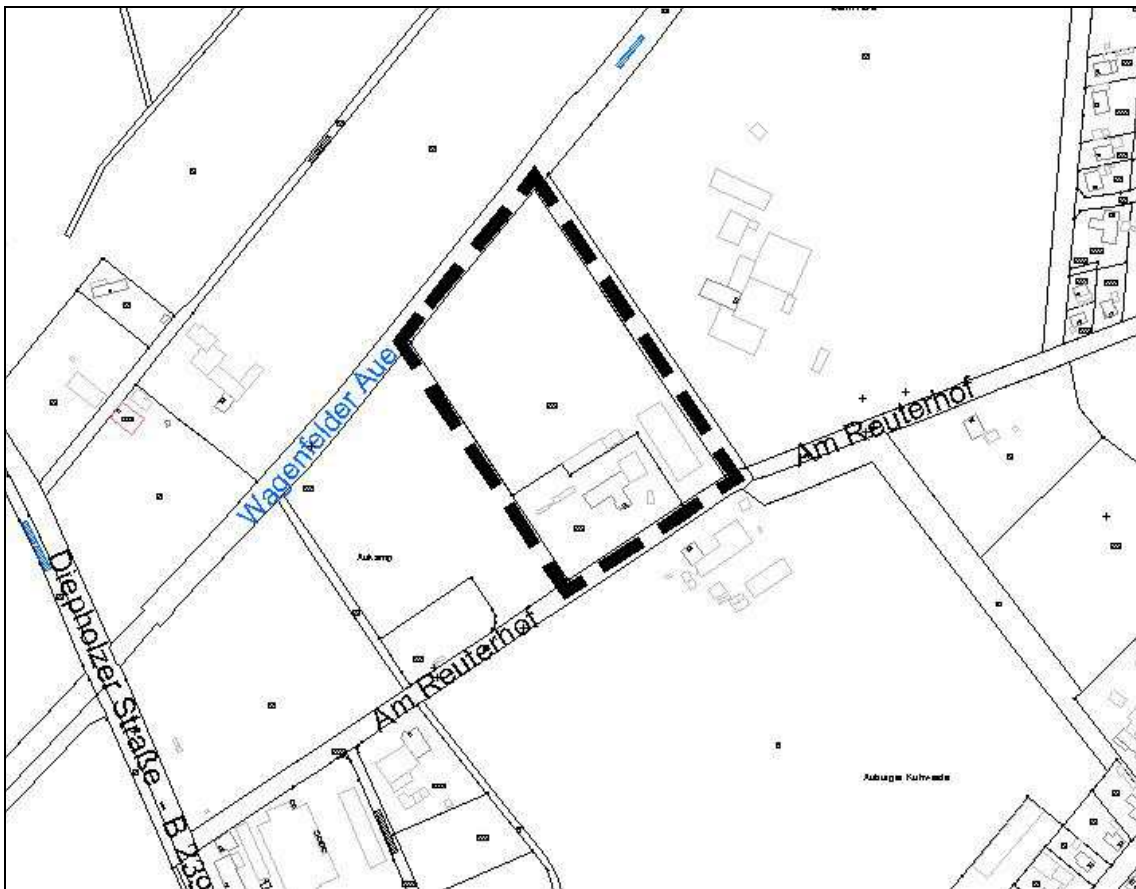


1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Am Reuterhof II“ liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes im Übergangsbereich zwischen den Ortslagen Wagenfeld und Neustadt. Er erstreckt sich nördlich der Straße „Am Reuterhof“ zwischen dem Solarpark und der Hofstelle Collmoor bis zur Wagenfelder Aue.

Das Plangebiet ist rd. 3,0 ha groß und liegt in der Flur der Gemarkung Wagenfeld. Es umfaßt das bebaute Grundstück „Am Reuterhof 23“ (Flurstück 51/2) sowie das teilweise bebaute, teilweise landwirtschaftlich genutzte Grundstück „Am Reuterhof 25“ (Flurstück 51/1).

Übersichtsplan o.M.



Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Am Reuterhof II“ allein folgenden Gesetzen bzw. Verordnungen des Bundes zur Bauleitplanung:

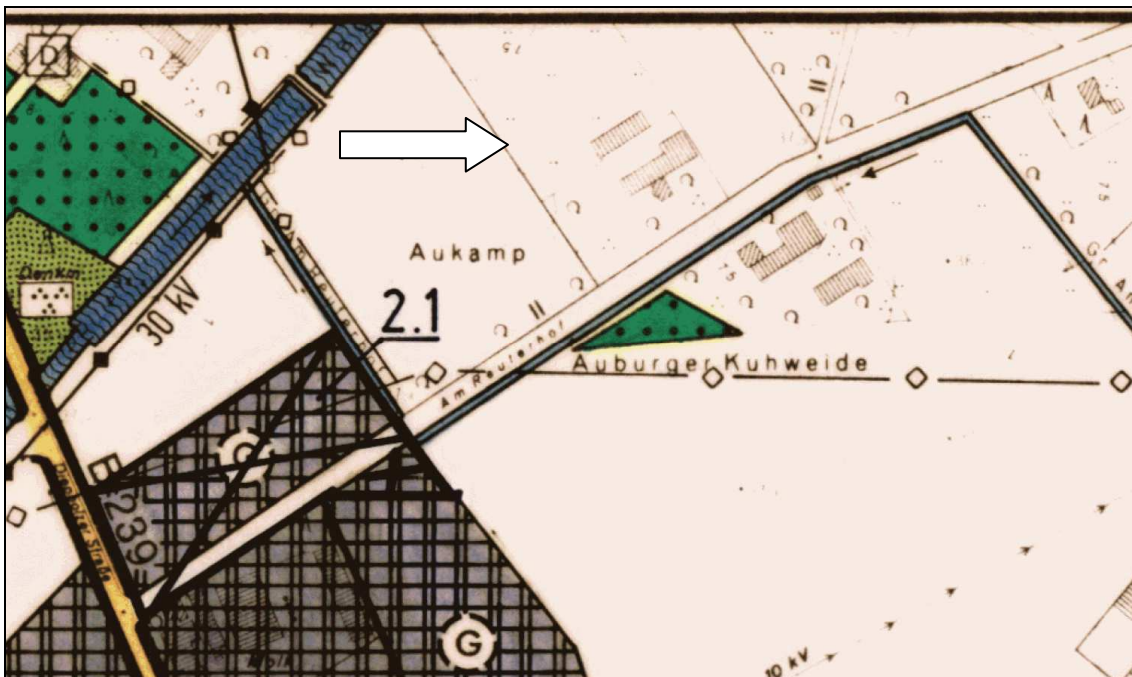
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 3.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990, zul.geä.am 4.5.2017.

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.

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.

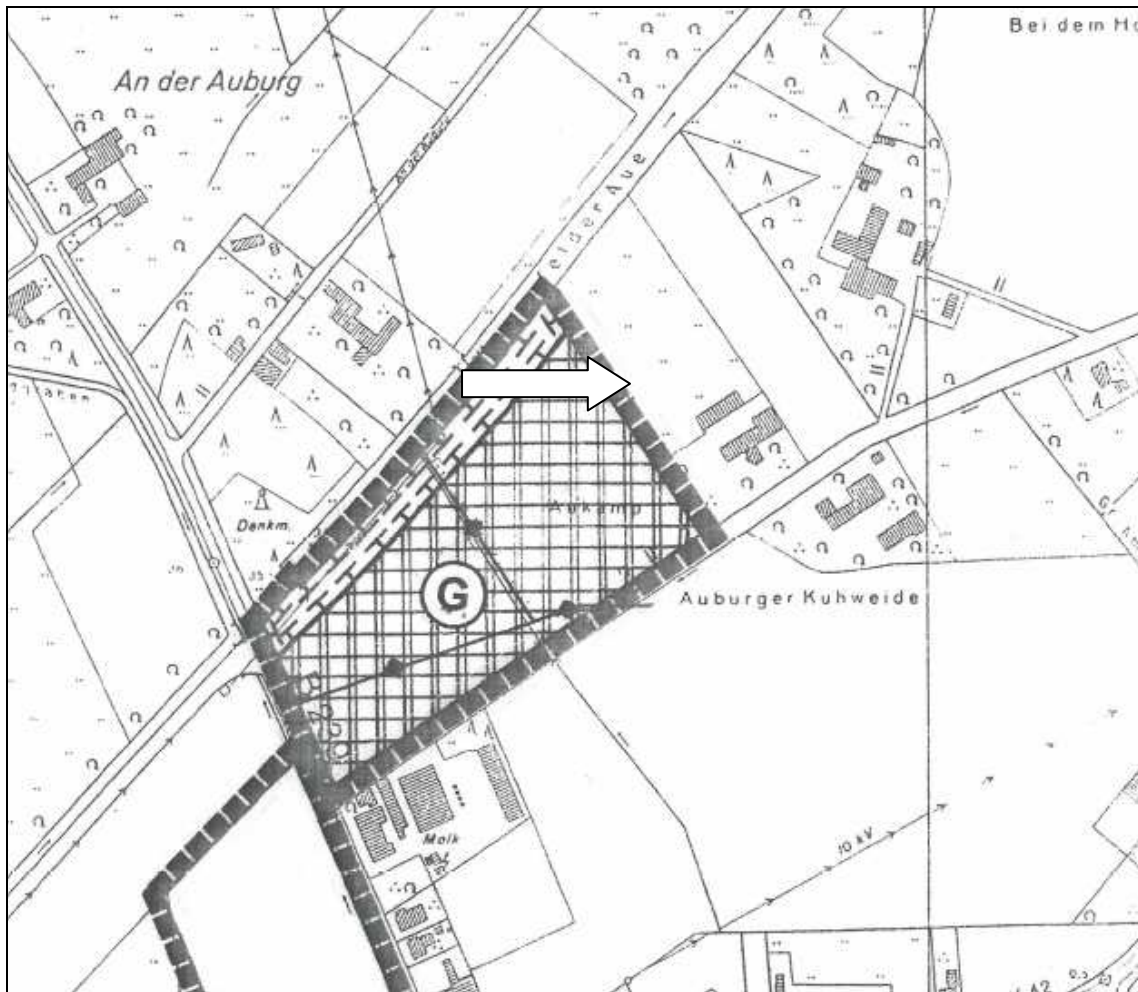


Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan „Ausschnitt Wagenfeld“ M. 1: 5.000

Die Fläche für die Landwirtschaft setzt sich nach Norden bis zur Wagenfelder Aue fort. Diese ist als Gewässer dargestellt.

Östlich erstreckt sich weitere Fläche für Landwirtschaft, in welcher der Hof Collmoor, Am Reuterhof 27, liegt. Ein kleine, dreieckige Teilfläche nordwestlich des Hofes nahe der Wagenfelder Aue ist als Wald darstellt. Etwas weiter östlich liegt zwischen Hof und Aue eine amorphe Fläche, die überlagernd als Wald und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist. Diese ist bereits deutlich vom Plangebiet dieser 43. Flächennutzungsplanänderung abgesetzt.

Auf der westlich angrenzenden Fläche, die im Ursprungsflächennutzungsplan der Landwirtschaft gewidmet war, wurde im Jahr 2001 mit der 5. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Am Reuterhof“ die gewerbliche Nutzung vorbereitet. Geplant wurde auch deren Kompensation mittels einer entlang der Wagenfelder Aue verlaufenden Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.



Wirksame 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld aus dem Erfassungsjahr 1995 stellt in der Biotoptypenkartierung im Bereich des Plangebietes die Hofstelle als „Alter Dorfkern mit Zier- und Nutzgärten oder altem Gehölzbestand“ sowie ansonsten den damaligen Acker dar. Die Situation der Hofstelle ist geblieben. Der Acker ist im Südwesten des Plangebietes der Betriebsstelle des Lohnunternehmens Reuter mit Halle und befestigten Flächen gewichen; der Nordteil des Plangebietes ist bis heute als Acker genutzt.

Bereits während der damaligen Landschaftsplanung konnten keine relevanten Brutvogelbestände im Plangebiet und seiner Umgebung festgestellt werden.

Im Jahr 2019 ist im Plangebiet bei mehreren Ortsterminen das Vorkommen von Rauchschwalben beobachtet worden, die in der Halle des Lohnunternehmens brüten.

Dem Plangebiet war im Landschaftsplan keine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beigemessen worden. In der direkten Nachbarschaft sind jedoch die Wagenfelder Aue, ein nördlich daran liegendes Feldgehölz und der Gehölzstreifen entlang des östlich benachbarten Hofes gekennzeichnet. Letzterer war als „kleinflächiger Obstbaumbestand im Sied-

lungsbereich“ für wertvoll sowie überaltert und pflegebedürftig befunden worden, das Feldgehölz wurde als solches wertgeschätzt und die Wagenfelder Aue wurde aufgrund der „relativ gut ausgebildeten Wasservegetation, allerdings überwiegend artenarm durch hohe Nährstoffeinträge“ als wertvoll deklariert. Diese Bestände sind im wesentlichen nach wie vor gegeben.

Das Plangebiet ist trotz der als positiv gewerteten Eingrünung der Hofstellen im Plangebiet bzw. auf dem östlichen Nachbargrundstück nicht als wichtiger Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft eingestuft worden. Stattdessen beklagt der Landschaftsplan die Ackerfläche als Teil eines „Bereiches großflächiger starker Veränderung durch intensive Nutzung“. Dieser Wertung kann heute aufgrund der teilweisen Bebauung mit einer Halle im Plangebiet sowie der weitgehenden Nutzung der Nachbarfläche durch Photovoltaikanlagen zugestimmt werden.

2.3 Ziel der Planung

2.3.1 Zugrunde liegende Vorhaben

Im Plangebiet liegt seit alters her eine Hofstelle. Zwischen ihr und der östlich benachbarten Hofstelle hat der Eigentümer Heinfried Reuter vor einigen Jahren die Betriebsstätte eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens in Form einer großen Maschinenhalle mit befestigten Hofflächen errichtet. Der Betrieb hat sich stark weiterentwickelt, so daß die vorhandenen baulichen Anlagen bereits heute voll ausgelastet sind und weitere Hallen- und Hoffläche benötigt wird. Außerdem wird davon ausgegangen, daß der Betrieb weiter expandiert. Der betriebliche Flächenbedarf ist somit hoch und dringend.

Auf der alten Hofstelle ist inzwischen ein Betrieb etabliert, der Stammholz und Schwartenbündel zu Brennholz aufbereitet. Außerdem firmiert in dem dortigen Hauptgebäude ein Dienstleistungsbetrieb zur Personalvermittlung. Auch der Brennholzbetrieb expandiert und hat einen zusätzlichen Gebäudebedarf geltend gemacht.

Der Eigentümer des Lohnunternehmens verfügt noch über einen Hofstandort. Die dortigen Gebäude sind jedoch alle genutzt und liegen überdies direkt neben einem Wohngebiet, so daß dieser Bereich nicht als Standortalternative in Frage kommt. Beide Betriebe können weder vorhandene Bausubstanz noch andere Standorte für ihre Weiterentwicklung nutzen.

Beide Betriebe sind Eigentümer ihrer Betriebsstandorte und ihrer vorgesehenen Entwicklungsflächen. Beide wollen die gegenüber der Gemeinde avisierten Baumaßnahmen unverzüglich umsetzen, um die baulichen Voraussetzungen für die absehbare betriebliche Entwicklung zu schaffen.

Dazu soll bei dem Brennholzbetrieb eine Fläche direkt am Gebäudebestand in Richtung des bebauten Nachbargrundstücks genutzt werden.

Das Lohnunternehmen will nördlich der vorhandenen Halle eine weitere Maschinenhalle errichten und die Hofflächen entsprechend erweitern. Nordwestlich soll ein Betriebsleiterwohnhaus mit Sozialtrakt für die Beschäftigten gebaut werden. Die Fläche entlang des östlich verlau-

fenden Grabens soll für Regenrückhaltung, die Fläche entlang der Wagenfelder Aue soll teilweise mit Gehölzgruppen bepflanzt und teilweise als Obstwiese angelegt werden.

2.3.2 Ziele der Gemeinde

Die Gemeinde steht diesen Vorhaben positiv gegenüber. Sie wertet das – räumlich relativ kleine – aktuelle Bauvorhaben des Brennholzbetriebes als nutzungsmäßig, strukturell und ortsgestalterisch gut in die Bestandssituation eingepasst. Das Entwicklungsvorhaben des Lohnunternehmens greift ebenfalls die Bestandssituation auf und setzt die bisherige Baustruktur nach Norden fort. Auch dieses Vorhaben erweist sich hinsichtlich des Bestandes und der Nachbarschaft als nutzungsmäßig gut geeignet. In der – schon seit Aufstellung des Landschaftsplanes als geringwertig eingestuften – Landschaftssituation schaffen die vorgesehenen Gehölzpflanzungen und Anlage einer Obstwiese eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Außerdem tragen beide Vorhaben zur Stärkung örtlicher Betriebe, zur Sicherung von Arbeitsplätzen, ggf. zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Sicherung und Stärkung der Wirtschaftskraft in Wagenfeld bei. Deshalb will die Gemeinde im Plangebiet Baurecht vorbereiten und schaffen, welches die organische Weiterentwicklung der beiden Betriebe zuläßt.

Eine externe Ansiedlung ist in keinem der beiden Betriebe möglich. Am Standort sind die jeweiligen Betriebseinrichtungen vorhanden, die auch künftig im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung gebraucht werden. Eine externe Deckung des Flächenbedarfs erzwänge in beiden Fällen eine Verlagerung des Gesamtbetriebes, die ökonomisch nicht nur unsinnig, sondern voraussichtlich auch gar nicht tragbar wäre. Außerdem wäre eine solche Verlagerung ökologisch unsinnig, denn sie schüfe im Plangebiet eine Gewerbebrache.

Für eine Verlagerung hat die Gemeinde bislang schlicht auch keine anderweitigen Gewerbeflächen.

- Südlich des Haßlinger Weges an der Ecke Branntweinsweg liegt eine Fläche mit Baurecht. Dort ist Gewerbegebiet festgesetzt. Direkt nordwestlich grenzt jedoch ein starker, kunststoffverarbeitender Betrieb an. Dieser hat keine andere räumliche Entwicklungsmöglichkeit als den noch freien Teil des Gewerbegebietes bis zum Branntweinsweg. Deshalb soll diese Fläche nicht für einen anderen Betrieb genutzt werden. Sie wäre überdies zu klein für die Entwicklung im Zusammenhang mit der Auburg-Quelle.
- Zwischen der Gewerbebebauung entlang dem Haßlinger Weg und dem Ortsbereich entlang der Hauptstraße liegen noch freie Flächen, die ebenfalls als Gewerbegebiet 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 einem starken gastronomischen Betrieb, der Entwicklungsflächen in erheblicher Größe nicht nur für diesen Nutzungszweck und im Zusammenhang damit benötigt, sondern der auch eine Brauerei gegründet hat und dafür weitere

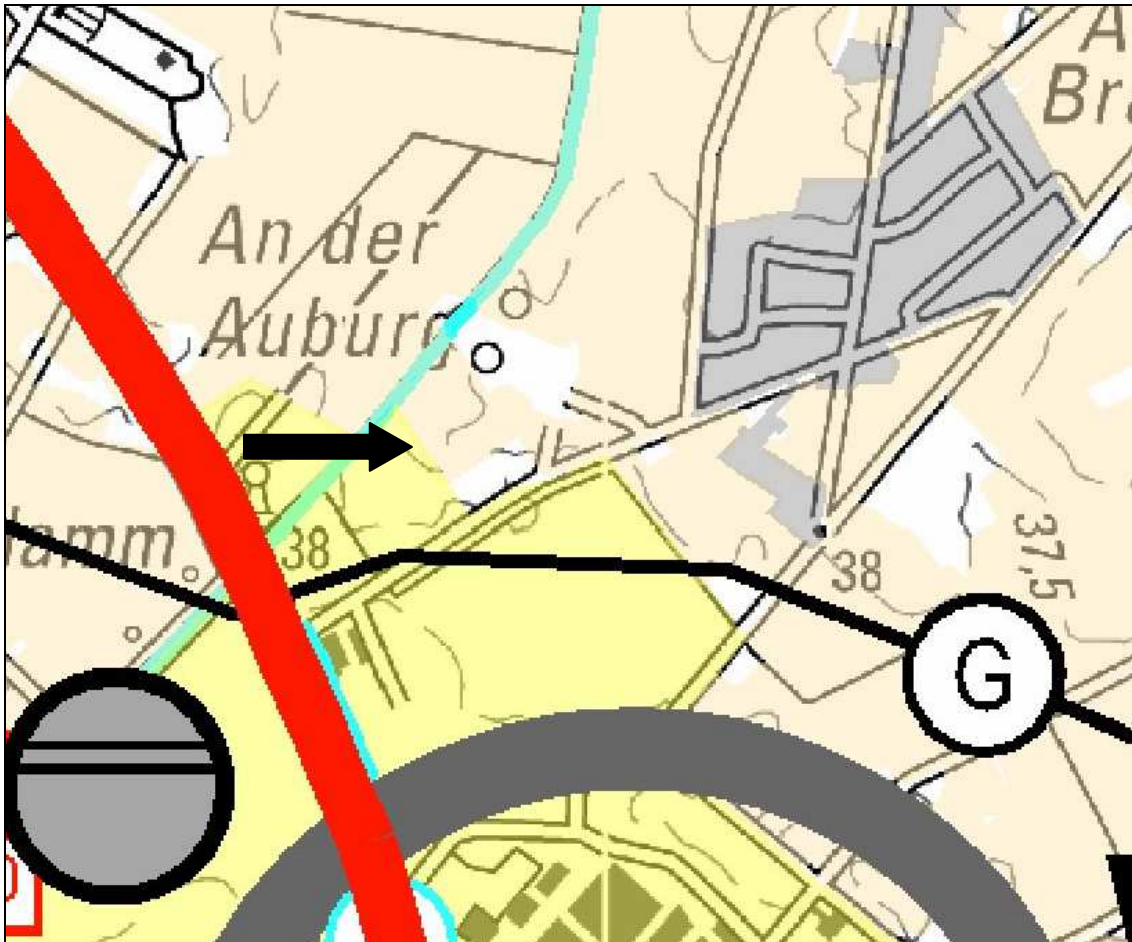
wesentliche Flächen braucht. Der Bereich am Brantweinsweg steht deshalb ebenfalls nicht anderweitig zur Verfügung.

- Die gewerblichen Bauflächen an anderer Stelle im Ortsgefüge sind zwei kleine Gewerbegebiete an der Gemeindestraße Meierhof beiderseits des Marktplatzes und das Gewerbegebiet hinter der Molkerei. Sie sind schlicht zu klein und strukturell völlig ungeeignet für die Verlagerung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens.
- Die in der 37. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Gewerblichen Bauflächen nordöstlich des Haßlinger Weges ist bereits zum Teil bebaut. Im südlichen Hauptteil ist ein Fitneßstudio errichtet, er steht auch eigentumsmäßig keiner anderen Gewerbebenutzung zur Verfügung. Die noch freie Fläche wiederum ist zu klein für die Entwicklung im Zusammenhang mit dem Lohnunternehmen und wird überdies bereits für die Weiterentwicklung eines anderen ortsansässigen Betriebes benötigt.
- Die Gewerbeflächen in den Siedlungsbereichen Bockeler Schweiz und Ströhen können die Anforderungen des Lohnunternehmens nicht erfüllen und sind hinsichtlich seiner Auswirkungen ungeeignet. Überdies sind der Bereich des ehemaligen Kalksandsteinwerks sowie derjenige des Busbetriebes am Südrand von Ströhen und der Bereich an der Bahnlinie in Ströhen bereits belegt.
- Die Gewerbeflächen im Streusiedlungsbereich (Gebiet von ZF Friedrichshafen, ehemalige Patriot-Stellung, Bereich Mindener Straße / Lagerweg, Bereich Langer Berg, Kleinstandorte vorhandener Gewerbebetriebe sind ebenfalls bereits belegt.

In dieser Situation gibt die Gemeinde 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“ und „c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ den Vorrang vor „b) der Land- und Forstwirtschaft“. Deshalb will sie die räumliche Entwicklung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens und des Brennholzbetriebes an ihrem vorhandenen, gut geeigneten, erschlossenen, verfügbaren und erweiterbaren Standort, dem Plangebiet dieser Flächennutzungsplanänderung, bauleitplanerisch vorbereiten.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Diepholz ist seit dem 22.12.2016 rechtskräftig. Die 43. 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 teilweise als „Weißfläche“ und teilweise als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „aufgrund hohen Ertragspotentials“ dar, welches unmittelbar an „Zentrales Siedlungsgebiet“ angrenzt. 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 nicht ein derartiges Gewicht, daß sie jede andere Nutzung ausschliesse. Im Plangebiet betrifft sie eine relativ kleine Fläche. Diese stehen der Landwirtschaft jedoch aufgrund der Eigentümerinteressen künftig nicht mehr zur unmittelbaren landwirtschaftlichen Bodennutzung zur Verfügung, sondern mittelbar zur Erweiterung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens und der Schaffung ökologisch und gestalterisch höherwertiger landschaftlicher Strukturen in dessen Umfeld.

Andere zeichnerische Darstellungen werden für das Plangebiet nicht getroffen. Am Nordrand verläuft die Wagenfelder Aue, westlich die Bundesstraße und südlich eine Hauptgasleitung, die alle nachrichtlich dargestellt sind.

Textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind für die 43. 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 siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (Beschreibende Darstellung 2.1 01)

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

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

Die Gemeinde Wagenfeld will mit dieser Flächennutzungsplanänderung den Bestand zweier Unternehmen sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für deren kleinräumige Ergänzung bzw. für die notwendige räumliche Weiterentwicklung schaffen. Dafür stehen ihr, wie oben schon beschrieben, keine Altgewerbe- oder Konversionsflächen und keine anderen Gewerbeflächen zur Verfügung. Sie nutzt deshalb das gute Standortpotential des Bereiches mit dem vorhandenen Betriebsgelände sowie direkt neben dem „zentralen Siedlungsbereich“. Sie entwickelt damit auch die gewachsene Ortsstruktur angemessen weiter und nutzt den Eingriff, um die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild relativ geringwertige Situation bis zur Wagenfelder Aue ökologisch und landschaftlich aufzuwerten.

Die vorgesehene Nutzung ist den Zielen der Raumordnung angepaßt.

4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung

4.1 Rahmenbedingungen

4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt im Außenbereich von Wagenfeld am Rand der Ortslage, die in diesem Bereich von den beiden vorhandenen Betrieben, dem benachbarten Gewerbegebiet, dem direkt angrenzenden Solarpark und dem benachbarten großen Landwirtschaftsbetrieb sowie von Streubesiedelung geprägt wird.



Quelle: Geoweb Landkreis Diepholz

Das Plangebiet ist im Südwesten mit einer ehemaligen Hofstelle bebaut, die nunmehr Betriebsstätte eines Brennholzbetriebes und eines Dienstleistungsunternehmens genutzt wird. Im Südosten ist es als Betriebsstandort eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens genutzt. Der Nordteil ist Acker.

4.1.2 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt an der Gemeindestraße „Zum Reuterhof“. Diese hat im Westen in nur rd. 350 m Entfernung verkehrsgerechten Anschluß an die Bundesstraße B 239 „Diepholzer Straße“. In dieser Richtung liegen keinerlei empfindliche Nutzungen am Weg. Im Osten schließt die Gemeindestraße in rd. 800 m Abstand an die Kreisstraße K 42 „Sulinger Straße“ an; entlang dieser Wegstrecke liegt u.a. Wohnbebauung im Kleinsiedlungsgebiet. Über die Gemeindestraße „Beim Hofe“, die ebenfalls teilweise entlang von Kleinsiedlungsgebiet verläuft, ist der Nordteil der Gemarkung Wagenfeld auf kurzem Wege zu erreichen.

Die Gemeindestraßen sind zwar schmal, aber nach den bisherigen Erfahrungen – auch für die großen Fahrzeuge des Lohnunternehmens – hinreichend ausgebaut.

4.1.3 Emissions- und Immissionssituation

Die Nutzungen im Plangebiet verursachen bisher keine Immissionskonflikte.

In dem Brennholzbetrieb auf der alten Hofstelle wird temporär Holz zerkleinert. Dies geschieht innerhalb relativ kurzer Zeiträume und hat sich bisher angesichts des Abstandes von 70 m und mehr zum nächsten betriebsfremden Außenbereichswohnhaus sowie aufgrund der ABSchirmung durch die Bebauung als verträglich erwiesen.

In dem Landwirtschaftlichen Lohnunternehmen fahren große landwirtschaftliche Maschinen an und ab. Servicetätigkeiten werden in der Halle durchgeführt, Reinigungsarbeiten auf der nördlichen Hallenseite. Die Emissionen sind daher gering, die nächsten Emissionsorte sind Außenbereichswohnhäuser im Süden in rd. 50 m Abstand und im Nordosten in rd. 80 m Entfernung zum Hallentor.

Die landwirtschaftliche Nutzung im Nordteil des Geltungsbereiches führt lediglich zu den ortsüblichen, geringen Emissionen von Geräuschen und Gerüchen sowie ggf. von Stäuben aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung, Düngung und Ernte.

Das Plangebiet selbst ist landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen ausgesetzt, die aus der Tierhaltung auf dem östlich liegenden Hof stammen. Eine Geruchsimmissionsbeurteilung (Landberatung Niedersachsen GmbH, Sulingen, 1.7.2019) zeigt, daß am Ostrand des Plangebietes mit Geruchsstundenhäufigkeit von 12 – 20% in der Mitte von 8 – 14% und im Westen von 7 – 11% zu rechnen ist. Legt man einer Beurteilung die Empfehlungen der Geruchsimmissionsrichtlinie zugrunde, dann sind im weit überwiegenden Teil des Plangebietes die Geruchsimmissionen unterhalb der Schwelle von 15% der Jahresstunden für Gewerbe.

Der Nachbarbetrieb hat der Gemeinde mitgeteilt, er wolle umstrukturieren und dazu die Rinderhaltung stark ausbauen, während er die Schweinehaltung vollständig aufgibt. Dies wird zu einer Verlagerung der Emissionsorte Richtung Norden und zu einer Verringerung der Immissionen im Plangebiet führen.

4.1.4 Natur und Landschaft

Der Südteil des Plangebietes ist „Alter Dorfkern mit Zier- und Nutzgärten oder altem Gehölzbestand“ sowie „Gewerbe- und Industriegebiet“. Dort stehen der Gebäudekomplex und die Nebengebäude der alten Hofstelle und die neue Maschinenhalle des Lohnunternehmens. Die Hofflächen sind durchweg gepflastert. Am Althof ist ein Ziergarten mit einigen heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt, im Südwesten sind im Frühjahr 2019 Bäumchen gepflanzt worden. Der Nordteil des Plangebietes ist als Maisacker bewirtschaftet.

Im ersten Halbjahr 2019 ist im Plangebiet bei mehreren Ortsterminen das Vorkommen von Rauchschwalben beobachtet worden, die in der Halle des Lohnunternehmens brüten. Schwalben nutzen den u.a. den Luftraum über dem Acker zur Jagd. Auf dem Acker hielten sich an einem Termin viele Bachstelzen auf, nördlich des Hofes einmal ein Gartenrotschwanz beobachtet. Am Nordrand des Ackers an der Aueböschung hielten sich drei Jagdfasane auf. Ansonsten wurde der Acker durchweg überflogen. Wiesenbrüter konnten nicht beobachtet werden.

Gleichwohl ist als artenschutzrechtlicher Rahmen für die Planung bei der Realisierung der geplanten Gewerbenutzung, 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. Dasselbe gilt, wenn auf der Althofstelle in den Gehölzbestand eingegriffen wird; dieser ist dann vorab auf das Vorkommen von Nestern zu prüfen.

Nördlich grenzt die Wagenfelder Aue, östlich ein Graben an. Beide sind geradlinig geführt, mit gleichmäßigem Böschungsprofil versehen und als wichtige Vorfluter regelmäßig unterhalten. Südlich verläuft die asphaltierte Gemeindestraße, dort schließt eine weitere ehemalige Hofstelle mit Ziergarten und Gehölzbestand an. Westlich liegt eine eingezäunte, große Freiflächen-Photovoltaikanlage mit extensiv unterhaltenem Grünland unter und zwischen den Paneelen.

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

4.2 Notwendigkeit der Planung

Der Bedarf für diese Planung resultiert aus den folgenden Zielen:

- den beiden ansässigen, standortgebundenen Betrieben soll Baurecht für die weitere Entwicklung vorbereitet werden,
- dadurch soll zur Sicherung und Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes in Wagenfeld beigetragen werden.
- Der am besten geeignete Standort mit den vorhandenen Betriebsgebäuden und Einrichtungen sowie der Erschließung sowie die gute Anbindung sollen genutzt werden.

5. Flächendarstellung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist durch die beiden Betriebe genutzt. Der als Erweiterungsfläche vorgesehene Acker grenzt unmittelbar an und steht im Eigentum und in der Verfügung des Lohnunternehmers. Es kann künftig durch ihn genutzt werden. Die Dominanz durch das vorhandene Gewerbe, der oben dargelegt Nutzungsbedarf, das konkrete Interesse und das daraus entwickelte Nutzungsziel richten sich ausschließlich auf Gewerbe.

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

Innerhalb der Gewerblichen Baufläche wird schon wegen der geringen räumlichen Ausdehnung keine räumliche Differenzierung vorgesehen. In der Gewerblichen Baufläche ist das Betriebsleiterwohnen, das in Wagenfeld regelmäßig vorhanden ist und häufig die Keimzelle der gewerblichen Entwicklung bildete, teilweise vorhanden und wegen der Eigenart der Betriebe weiterhin wichtig. Dies kann und wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Deshalb brauchen hierzu keine Darstellungen in der Flächennutzungsplanung getroffen werden.

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

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

Neben diesen Argumenten spricht gegen eine Einschränkung, daß die Fläche im Eigentum des Lohnunternehmens steht und straßenseitig mit der Althofstelle und der Maschinenhalle bebaut ist. Eine Verschwendung wertvoller Gewerbefläche, insbesondere entlang der Straße, zugunsten schädlichen Einzelhandels wird daher nicht erwartet.

Nützlicher Einzelhandel z.B. mit Brennholz ist nicht ausgeschlossen und soll möglich sein. Verbesserungen für die in der Ortslage ansässigen Einzelhandelsbetriebe, die sich aus einem Ausschluß von nicht-großflächigem Einzelhandel im Plangebiet ergäben, sind nicht ersichtlich. Für die gut eingeführten Einzelhandelslagen in Wagenfeld, in der Hauptsache die Sondergebiete am Marktplatz und an der Mindener Straße, stellt ein eventueller nicht-großflächiger Einzelhandel im Plangebiet keine Bedrohung dar; eine solche liegt eher in dem – von der empfohle-

nen Ausschlußfestsetzung unberührten – internetbasierten Einzelhandel.

Sollte der Lohnunternehmer auf seinem Betriebsgelände eine nicht-großflächige – somit per Definition (s. § 11 Abs. 3 BauNVO) allenfalls unwesentlich wirkende – Einzelhandelseinrichtung ansiedeln, so dürften damit die Chancen bzw. die Notwendigkeit für den Betrieb das Risiko von Nachteilen für die Einzelhandelssituation in Wagenfeld überwiegen.

Das geringe Risiko städtebaulich wirksamen – geschweige denn schädlichen – Einzelhandels zeigt sich in der Gemeinde schon im Sondergebiet an der Mindener Straße, wo sich trotz gegebenen Baurechts für einen Fachmarkt seit Jahren kein Interessent findet.

Die Gemeinde gibt deshalb den Chancen den Vorrang vor den Risiken und belässt den geringen Entwicklungsspielraum hinsichtlich des Einzelhandels, den die Gewerbeflächenausweisung bietet.

5.2 Kompensation

Der Südteil des Plangebietes ist bebaut. Auf dem mittleren Teil soll die bauliche Weiterentwicklung stattfinden. Den Nordteil des Plangebietes sieht der Eigentümer als Fläche für, auf der er die Landschaftssituation verbessern will.

Dort sind entlang der Wagenfelder Aue das Pflanzen von Gehölzgruppen geplant, die den Verlauf des Gewässers in diesem Abschnitt markieren und eine Eingrünung des Gebietes nach Norden schaffen. Auf der Ostseite ist eine solche Strukturierung schon seit langem durch die Gehölze des Nachbarhofes vorhanden, auf der Westseite wegen des Solarparks nicht sinnvoll und auf der Südseite, soweit wegen der Verkehrsanbindung möglich, vorhanden bzw. im Frühjahr 2019 gepflanzt.

In dem Bereich zwischen den auebegleitenden Gehölzgruppen und der geplanten Bebauung will der Eigentümer eine Obstwiese anlegen.

Die Entwicklungsmaßnahmen werden bauleitplanerisch durch Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorbereitet. Innerhalb der Fläche wird trotz der konkreten Entwicklungsvorstellungen auf der Flächennutzungsplanebene größen- und maßstabsbedingt keine weitere Differenzierung vorgenommen. Die weitere Spezifizierung erfolgt auf der Bebauungsplanebene.

5.3 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	2,22 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,77 ha
		Summe 3,00 ha

6. Auswirkungen der Planung

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

- Mit der Weiterentwicklung des Plangebietes zu einem Gewerbegebiet wird eine teilweise schon bebaute und einschlägig vorgeprägte Fläche genutzt und organisch weiterentwickelt.
- Den beiden ansässigen Betrieben wird die absehbar benötigte Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

Es werden unterschiedliche positive und die Vermeidung negativer Auswirkungen erwartet:

- Die Inanspruchnahme anderer, externer Flächen mit der Entwertung bzw. Vernichtung von vorhandenen Betriebsstrukturen werden vermieden.
- Die vorhandene Erschließung wird effektiver genutzt. Bedarf für neue Erschließungsmaßnahmen wird vermieden.
- Immissionskonflikte zur Außenbereichswohnbebauung auf der aktiven bzw. der ehemaligen Hofstelle an der Straße „Am Reuterhof“ werden aufgrund des Abstandes vermieden.
- Immissionsprobleme für die geplante Gewerbenutzung durch Geruchsemissionen der östlich benachbarten Tierhaltung sind wegen der Unempfindlichkeit des Gewerbes nicht zu erwarten.
- Einschränkungen für die geplante Entwicklung des tierhaltenden Betriebes sind aufgrund der Abstände und der Eigenart der Entwicklung (Aufgabe der Schweinehaltung) 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.
- Es ist kein zusätzlicher Aufwand der öffentlichen Hand notwendig, da die Erschließung bereits vollständig vorhanden ist.
- Nach den bisherigen Erfahrungen mit dem Straßenverkehr von und zu den beiden Betrieben im Plangebiet werden durch die Weiterentwicklung am Standort, zumindest bei Verkehrsanbindung nach Westen entlang des Gewerbes und des Solarparks, keine ungebührlichen verkehrsbedingten Beeinträchtigungen auf bzw. an der Straße „Am Reuterhof“ erwartet.
- Die als bedeutend eingestuften Gehölzbestände auf der Nordseite der Wagenfelder Aue und auf dem östlich benachbarten Hofgrundstück werden durch die vorgesehene Nutzung im Plangebiet nicht beeinflusst.
- Die Vegetation an und in der Wagenfelder Aue könnte durch die Planung dahingehend profitieren, als ein – unterstellter – bisheriger Nährstoffeintrag von der Ackernutzung im Plangebiet künftig unterbliebe. Ein Nachteil für die Wasservegetation kann in der Beschattung des Gewässers durch die entlang der Wagenfelder Aue vorgesehene Gehölzpflanzung gesehen werden. Es wird jedoch auch die Auffassung vertreten, daß die Beschattung dem Gewässer insgesamt eher nütze. Da die gewässerbegleitende Gehölze dem naturnäheren Zustand entsprechen, wird die Gesamtsituation als positive Beeinflussung gewertet.

7. Verkehr / Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraße „Am Reuterhof“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Gemeindestraße, die neben der Erschließung der Anlieger und der Siedlung Neustadt auch als Verbindung zwischen der B 239 „Diepholzer Straße“ und der K 42 „Sulinger Straße“ dient. Sie ist zwar schmal, aber nach den bisherigen Erfahrungen – auch für die großen Fahrzeuge des Lohnunternehmens – hinreichend ausgebaut.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

7.2.1 Wasser / Abwasser

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

Das Niederschlagswasser auf dem unbebauten Grundstück versickert bislang augenscheinlich problemlos auf der Fläche. Insgesamt wird der Bereich durch den Graben entlang der Ostkante des Plangebietes und durch die nördlich verlaufende Wagenfelder Aue entwässert.

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

Wegen des relativ geringen Grundwasserflurabstandes kommt die Versickerung gemäß dem für die Herstellung und den Betrieb von Versickerungsanlagen maßgebenden technischen Regelwerk DWA- A 138 nur in Form einer flachgründigen Versickerung über begrünte Flächen oder über Mulden in Frage. Grundsätzlich stehen auch künftig erhebliche Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung, da mindestens 20% des Gewerbegebietes unversiegelt bleiben werden. Gleichwohl wird wegen der großflächigen Versiegelung auch ein erhebliches Rückhaltevolumen zu schaffen sein, was allein über flache Mulden im Gewerbegebiet problematisch sein könnte. Abhilfe kann durch bauliche Maßnahmen zur Rückhaltung geschaffen werden. Außerdem steht nördlich des geplanten Gewerbegebietes eine „Maßnahmenfläche“ mit geplanter Obstwiese zur Verfügung, auf der ebenfalls Flächenversickerung über eine bewachsene und belebte Bodenzone erfolgen kann.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sollen die hydrogeologischen Verhältnisse des Untergrundes untersucht werden, bevor die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des konkreten Vorhabens geplant und mit der UWB abgestimmt wird. Die gezielte Versickerung auf gewerblich genutzten Grundstücken ist erlaubnispflichtig. Deshalb soll der Vorhabenträger frühzeitig die entsprechende Planung und Antragstellung bei der Unteren Wasserbehörde veranlassen. Für Auskünfte hierzu steht die UWB i.d.R. u.a. telefonisch unter der Nr. 05441/ 976-1261 zur Verfügung.

Die Behandlung gewerbetypisch beeinflusster Niederschlagswässer, die z.B. auf Hofflächen anfallen können, ist ebenfalls vorab auf der Basis der Ergebnisse einer Bewertung gemäß dem technischen Regelwerk DWA-M 153 mit der Unteren Wasserbehörde zu klären. Einleitungen von unbelastetem Niederschlagswasser wären vorab separat zu beantragen.

7.2.2 Energie / Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Bei Tiefbauarbeiten ist auf Niederspannungs-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der elektrischen Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Der Versorgungsträger ist i.d.R. nach vorheriger Rücksprache bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

Die Dt. Telekom AG versorgt den Ortsbereich mit Telekommunikationsleitungen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen 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 Straße „Am Reuterhof“ ausreichend für die Andienung mit dem Müllfahrzeug erschlossen.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen bekannt.

Sollten sich bei der weiteren Planung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

8. Eingriffsbeurteilung

8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

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

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

Im Plangebiet ist das Gelände eben. Es wird durch den östlich verlaufende Graben und die nördlicher verlaufende Wagenfelder Auer entwässert.

Das Plangebiet liegt als teilweise bebaute und teilweise landwirtschaftliche Fläche in der streubesiedelten Landschaft unmittelbar neben dem Gewerbegebiet des Nordrandes von Wagenfeld. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Das Plangebiet ist u.a. in Kap. 4.1.4 beschrieben. Darauf wird verwiesen. Wiesenbrüter wurden im Plangebiet bei Begehungen des Raumes 1. Halbjahr 2019 nicht beobachtet.

Gleichwohl ist als artenschutzrechtlicher Rahmen für die Planung bei der Realisierung der geplanten Gewerbenutzung, 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. Dasselbe gilt, wenn auf der Althofstelle in den Gehölzbestand eingegriffen wird; dieser ist dann vorab auf das Vorkommen von Nestern zu prüfen.

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

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- Gewerbegebiet (OGG) ohne bzw. mit geringer Bedeutung,
- ländlich geprägtes Gehöft (ODL) mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung und
- Acker (Sandacker AS) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Sandacker hat gem. Osnabrücker Modell, Stand 2016, eine Wertfaktorspanne von 0,8 – 1,5 WE. Für die beschriebene Ackerfläche, die auf der Westseite an den Solarpark, an der Nordseite an die Wagenfelder Aue, an der Ostseite an Graben und gehölzbestandene Hofstelle und auf der Südseite an Gewerbe bzw. den Althof grenzt und auf der weder Brut- oder Rastvögel noch andere relevante Artenvorkommen beobachtet wurden, ist der Wertfaktor von 1,0 angemessen.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- intensiv unterhaltene Straßenrandvegetation mit geringer Bedeutung,
- extensives Grünland unter Photovoltaikpaneelen mit mittlerer Bedeutung,
- Gräben und Gehölzbestände mit mittlerer und hoher Bedeutung sowie,
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die landwirtschaftliche und gewerbliche Bebauung, die Photovoltaikpaneele und die intensive Landwirtschaft geprägt.

8.2 Eingriffsbeurteilung

In der Flächennutzungsplanänderung werden 2,22 ha Gewerbliche Baufläche und 0,77 ha „Maßnahmenfläche“ dargestellt. Mit der Gewerbeflächendarstellung wird üblicherweise Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Es ist davon auszugehen, daß

- erhebliche Flächen mit Gebäuden bebaut und als Lagerfläche befestigt und genutzt,
- weitere Flächen als Zufahrten versiegelt,
- andererseits auch Flächen mit Sträuchern bepflanzt bzw. als Grünland unterhalten werden.

Mit der Maßnahmenflächendarstellung wird üblicherweise eine Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft vorbereitet. Es ist davon auszugehen, daß

- entlang der Wagenfelder Aue Gehölzgruppen aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzarten gepflanzt werden und
- südlich davon eine Obstwiese angelegt und unterhalten wird..

Daher kommt es im Sinne der Eingriffsbilanzierung durch Bebauung und Versiegelung, durch Gehölzpflanzungen und Gartenanlage sowie durch Gehölzpflanzungen und durch Anlage einer Obstwiese zu einem Verlust von Acker.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Auf der Obstwiese und Fläche von Gehölzpflanzungen sowie teilweise auch auf gärtnerisch angelegten Flächen werden künftig Bearbeitungsvorgänge vermieden und die Bodenfunktionen verbessert.

Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse gering betroffen.

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

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die weitere gewerbliche Bebauung neben einem Gewerbegebiet und bebauten Grundstücken auf einem unstrukturierten Flurstück wenig beeinträchtigt.

Der Vermeidung von Eingriffen dienen

- die Auswahl der Fläche mit einer Althofstelle und zwei Gewerbebetrieben neben einem Solarpark, Tierhaltungsanlage und Straße auf einem unstrukturierten Flurstück,
- die Nutzung der vorhandenen Erschließung und vollständige Vermeidung öffentlicher Verkehrserschließungsmaßnahmen und
- die Nutzung von Acker ohne besondere Bedeutung und ohne Bedeutung für Wiesenvögel.

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

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes in Anlehnung an das Osnabrücker Modell

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
vorhandene Bebauung und Versiegelung	0,66 ha	0 WE/ha	0 WE
Garten	0,36 ha	1,1 WE/ha	0,40 WE
Acker	1,98 ha	1,0 WE/ha	1,98 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			2,38 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	1,43 ha	0 WE/ha	0 WE
Garten	0,32 ha	1,1 WE/ha	0,35 WE
unversiegelte Freifläche im Gewerbegebiet mit Randeingrünung und Durchgrünung mittels heimischer und standortgerechter Gehölze	0,48 ha	1,0 WE/ha	0,48 WE
Gehölzgruppen aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen	0,15 ha	2,0 WE/ha	0,30 WE
Obstwiese	0,62 ha	2,0 WE/ha	1,24 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			2,37 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	2,38 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	2,37 WE
Kompensationsdefizit	0,01 WE

Der Eingriff wird im Plangebiet kompensiert.



9. Bodenfunde

Im Plangebiet selbst sind Erdbewegungen durch den Bau der Althofstelle, durch den Bau des Lohnunternehmens und durch die gärtnerische und die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt. Dabei sowie beim Bau der direkt im Süden anschließenden Erschließungsstraße und der im Photovoltaikpark verlaufenden Hauptwasser- und Haupterdgasleitungen sind keine archäologischen Funde bekannt geworden. Dasselbe gilt für die Nachbarflächen in allen Richtungen, die bereits für Straßen und Streusiedlungsbebauung in Anspruch genommen worden waren.

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

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer 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 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 18.9.2019

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am die Aufstellung der 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Am Reuterhof II“ 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 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Am Reuterhof II“ festgestellt.

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

Wagenfeld, den

Bürgermeister

Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im Hinblick auf § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach der Frühzeitigen Beteiligung formuliert.

