

**Bebauungsplan  
Wagenfeld Nr. 45  
„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  
Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum:

ab April 2018

Delmenhorst, 18. September 2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich .....	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen....	7
3. Ziel und Rahmenbedingungen der Planung.....	9
3.1 Ziel der Planung .....	9
3.2 Rahmenbedingungen .....	10
3.2.1 Struktur und Nutzungen .....	10
3.2.2 Verkehrsanbindung .....	11
3.2.3 Emissions- und Immissionssituation.....	11
3.2.4 Natur und Landschaft.....	12
3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen .....	13
3.3 Zusammenfassende Bewertung.....	13
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	14
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	18
4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche.....	19
4.4 Verkehrsflächen .....	20
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
4.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	22
4.7 Regenrückhaltung.....	23
5. Städtebauliche Werte .....	24
6. Auswirkungen der Planung.....	24
7. Ver- und Entsorgung.....	27
8. Eingriffsbeurteilung .....	30
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft .....	30
8.2 Eingriffsbeurteilung .....	31
9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen .....	34
10. Bodenfunde.....	35
11. Verfassererklärung.....	36
Verfahrensablauf.....	36



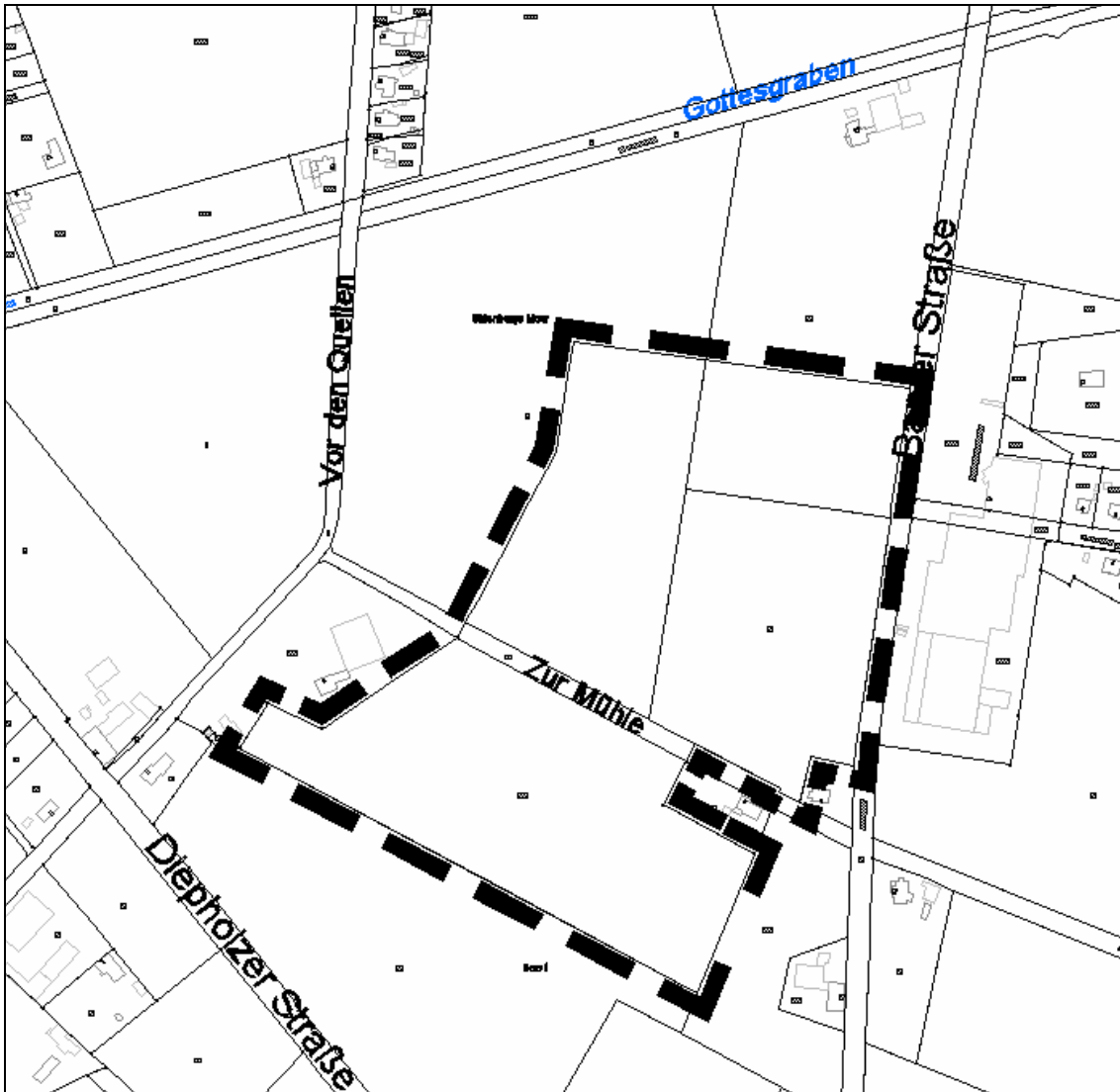
Umweltbericht .....	37
U1. Einleitung .....	37
U1.1 Kurzdarstellung .....	37
U1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	37
U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“ .....	38
U2.1 Bestandsaufnahme .....	38
U2.2 Prognose.....	40
U2.3 Vermeidung und Kompensation .....	42
U2.4 Alternativen.....	44
U2.5 „Erhebliche Nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB .....	44
U3. Zusätzliche Angaben .....	45
U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten .....	45
U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen.....	45
U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	45
U3.4 Quellen.....	45



## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet Zur Mühle“ liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes an der Barver Straße westlich des Industriegebietes „Am Uhlenberg“.

Übersichtsplan o.M.



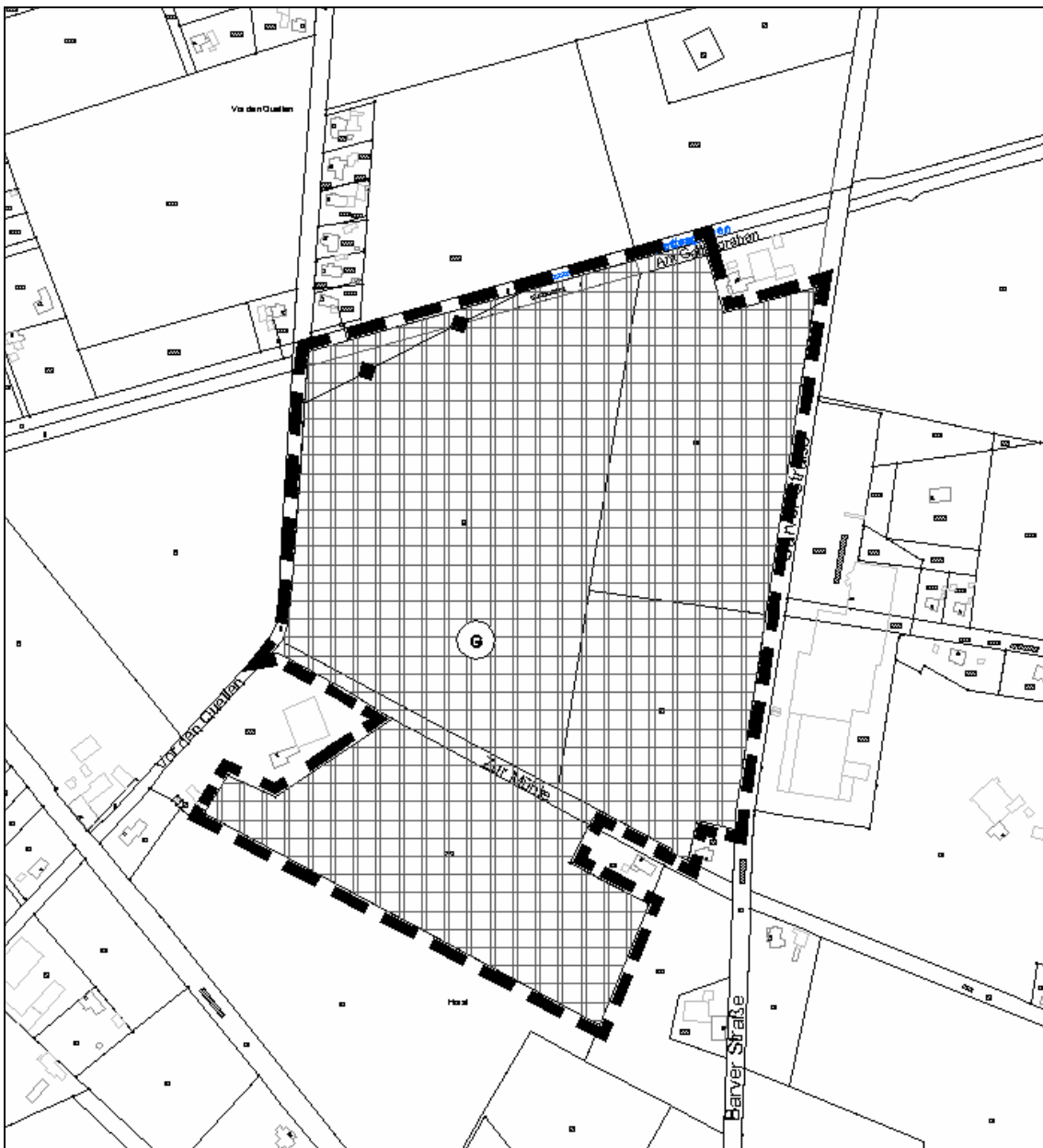
Das Plangebiet ist rd. 11,12 ha groß und liegt in der Flur 79 der Gemarkung Wagenfeld. Er umfaßt die landwirtschaftlichen Flurstücke Nrn. 11 und 17/1, den südöstlichen Teil des Flurstücks 7 und den südlichen Teil des Flurstücks 10 (ab einer rechtwinkligen Linie zur Nordgrenze des Straßengrundstücks „Zur Mühle“ auf die Nordecke des Flst. 17/1, anschließend einer 79,6 m langen Parallele 95,5 m westlich zur Westgrenze des Flurstücks 10 und einer Linie zur Ostgrenze des Flst. 10 zum Punkt 272,5 m nördlich von der Nordostecke des Flurstücks 12) sowie den dazwischenliegenden Teil des Straßengrundstückes der Gemeindestraße „Zur Mühle“ (Fl.St.Nr. 14).

Die Abgrenzung ergibt sich aus der Lage zum Industriegebiet „Am Uhlenberg“ und der Verfügbarkeit der Entwicklungsflächen. Als solche kann die Gemeinde neben den Flurstücken 11 und 17/1 auch das vollständige Flurstück 7 und den überwiegenden Teil des Flurstücks 10 zur Verfügung stellen sowie bei Bedarf sogar auch das Straßengrundstück „Am Gottesgraben“ (Flst.Nr. 9) umwidmen. Die Nordteile der Flurstücke 7 und 10 liegen aber bereits in einiger Entfernung zum Industriegebiet „Am Uhlenberg“, dagegen liegen sie nahe an der Wohnbebauung „Vor den Quellen“. Außerdem sind sie wegen des Zustandes des Straßengrundstücks „Am Gottesgraben“ weniger gut an das klassifizierte Straßennetz angebunden als die Flächen beiderseits der Straße „Zur Mühle“; hier wäre ggf. erheblicher Erschließungsaufwand zu betreiben. Schließlich sind sie teilweise mit der 380 kV-Freileitung überspannt. Hier sind also Rahmenbedingungen gegeben, bei denen die Belange konkret bauwilliger Betriebe detailliert betrachtet und berücksichtigt werden sollten. Außerdem schließt die Gemeinde Entwicklungen nicht aus, die sie bei der künftigen Nutzung des Bereiches Am Gottesgraben berücksichtigen möchte. Da die Gemeinde die rd. 11 ha Plangebiet beiderseits der Straße „Zur Mühle“ für den unmittelbar anstehenden Entwicklungsschritt möglichst schnell bereitstellen will, überlässt sie die Optimierung der Nordteile der Flurstücke Nrn. 7 und 10 einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren.



## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet generalisierend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht dem Entwicklungsbedarf im Plangebiet. Deshalb führt die Gemeinde parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes durch mit dem Ziel, den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Gewerbliche Baufläche darzustellen. Dabei werden nicht nur der südliche bzw. südöstliche Teil, sondern der gesamte im Eigentum der Gemeinde stehende Teil des Flurstücks 10 und das gesamte Flurstück Nr. 7 in die Bauflächendarstellung einbezogen.



Vorentwurf der 39. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wagenfeld

### **Rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den aufgeführten Rechtsgrundlagen des Bundes:

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.

### **Plangrundlage**

Der Bebauungsplan entstand auf einer Katasterunterlage mit dem Stand vom 11.9.2018.





### 3. Ziel und Rahmenbedingungen der Planung

#### 3.1 Ziel der Planung

Die Gemeinde Wagenfeld hatte erst Anfang dieses 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. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wurde der Bebauungsplan Nr. 42 aufgestellt.

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 schaffen, welches die Weiterentwicklung in Wagenfeld ansässiger Betriebe und die Ansiedlung weiterer Betriebe zuläßt.

Für diese angestrebte Entwicklung hat die Gemeinde keine anderweitigen Gewerbeflächen, wie in der parallel laufenden 39. Flächennutzungsplanänderung erläutert ist. Deshalb will die Gemeinde in der angespannten und für die Gewerbeentwicklung problematischen Flächensituation in dem vom Industriegebiet „Am Uhlenberg“ geprägten, gut erschlossenen und der Gemeinde vollständig verfügbaren Plangebiet neue Gewerbefläche anbieten. Dies erscheint auch im Hinblick auf die Nachfrage des letzten Jahres und zur Sicherung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation der Gemeinde geboten. Spätestens mit der Realisierung der gewerblichen Nutzung, für die mit dieser Bauleitplanung Baurecht 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.

Deshalb gibt die Gemeinde mit der 39. Flächennutzungsplanänderung und dieser Bebauungsplanung 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“.

## 3.2 Rahmenbedingungen

### 3.2.1 Struktur und Nutzungen

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 in einigem Abstand die Wohnbebauung „Vor den Quellen“ mit typischen Einfamilienhäusern. Umliegend stehen Einzelhöfe, oftmals mit der landschaftstypischen Hofstruktur.



Quelle: Geoweb Landkreis Diepholz

### **3.2.2 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.

Nördlich 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 könnte das Plangebiet über Eigentumsflächen der Gemeinde an diese ausbaubare Straße angeschlossen werden, so daß auch über diesen Weg Anschluß an die Landesstraße im Osten und die Bundesstraße im Westen hergestellt werden kann.

Das Plangebiet hat somit eine sehr gute Anbindung. Die Erfordernisse des Gewerbeverkehrs können in unterschiedlicher Weise 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

### **3.2.3 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 Dieholz 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 beim nächstgelegenen Wohnhaus „Zur Mühle 2“ 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.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine 380 kV-Freileitung. Diese emittiert elektromagnetische Felder, die jedoch für das Plangebiet nicht mehr relevant sind.

### **3.2.4 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 einer Weißdornhecke, anschließend Stieleichen und schließlich junger Ahorn. Auf der Südseite stocken Stieleichen. Alle Gehölze stehen im öffentlichen Straßenraum. Dies gilt 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 des Straßengrundstückes 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 Streubesiedlung, 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.

### **3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen**

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die schon mehrfach angesprochene Höchstspannungs-Freileitung mit 380 kV-Spannung.

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.

### **3.3 Zusammenfassende Bewertung**

Zusammenfassend sprechen vor allem folgende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- 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.



## **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Grundart der baulichen Nutzung wird gem. den oben dargelegten Zielen der Gemeinde Gewerbe festgesetzt.

Ohne eine weitere Differenzierung wären damit im gesamten Gebiet einheitlich nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen zulässig. Im Randbereich zu den bebauten Nachbargrundstücken führte dies zu Beeinträchtigungen des dortigen Wohnens. Dies will die Gemeinde vermeiden. Andererseits wären in anderen Bereichen stark emittierende Anlagen nicht zulässig, obwohl diese großen Abstand zum Außenbereichswohnen haben.

Deshalb wird eine deutliche Differenzierung vorgenommen. In der Nähe des Außenbereichswohnens will die Gemeinde ein direktes Nebeneinander von erheblich störender Nutzung einerseits und Wohnen mit dem Schutzanspruch des „nicht wesentlich störenden“ andererseits vermeiden. Deshalb differenziert sie hier die ´normale´ Gewerbenutzung und weist in den jeweils etwa 50 m tiefen Abschnitten neben der Außenbereichsbebauung Eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Die Abgrenzung orientiert sich an geeigneten Zuschnitten für Gewerbegrundstücke, die Grenzen der eingeschränkten Gewerbegebiete sind deshalb nur in einem kleinen Teilbereich etwas weniger als 50 m, in wesentlichen mehr und größeren Teilbereichen jedoch auch weiter als 50 m von den Außenbereichswohnhäusern entfernt. Dies verdeutlicht den hohen Stellenwert, den die Gemeinde dem Nachbarschutz beimisst.

In dem Raum ab ca. 50 m bis ca. 100 m wird uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dort sind Betriebe bis unterhalb des Störgrades „erheblich belästigend“ zulässig. Auch hier sichert die Abgrenzung den gewählten Mindestabstand von 100 m und geht teilweise wegen der angesetzten Grundstückszuschnitte auch über dieses Maß hinaus.

Erst ab einem Abstand von mehr als 100 m setzt die Gemeinde Industriegebiet mit dem Störgrad „erheblich belästigend“ fest. Bei den Gewerbeentwicklungen der letzten Jahre im Gemeindegebiet war kein Bedarf für ein Industriegebiet gesehen worden, da dessen zulässige Störintensität nicht gebraucht wurde. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 45 soll der Prägung durch das Nachbarindustriegebiet Rechnung getragen und berücksichtigt werden, daß es auch in Wagenfeld Industriebetriebe gibt und weitere Betriebe mit entsprechendem Anspruch Ansiedlungsinteresse bekundet haben. Auch diesen Betrieben soll angemessener und geeigneter Raum gegeben werden.

Im Eingeschränktes Gewerbegebiet neben den Nachbarn sind dagegen nur „nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen“ zulässig, so daß sich innerhalb des Plangebietes eine Abstufung des Störgrades vom Industrie- bis zum Misch- bzw. Dorfgebietsniveau ergibt. Dadurch wird die Nachbarschaft, die u.a. durch den Gewerbebestand, das Nachbarverhältnis und das gegenseitige Rücksichtnahmegebot geprägt ist, angemessen geschützt.

Innerhalb dieser Abstufung könnte es dazu kommen, daß ein Betrieb nahe an einem Nachbarwohnhaus eine emittierende Anlage errichtet, die als solche für das Wohnen unschädlich ist, aber zu einer Schallbelastung nahe an der Unschädlichkeitsschwelle führt. Der Betrieb, der danach als nächster in der Nachbarschaft bauen will, hat dann im Hinblick auf den Schutz dieses Wohnhauses kaum noch Lärmpotential. Einer solchen willkürliche, durch Einzelinteressen verursachte Ungleichbehandlung und ggf. Verschwendung von Nutzungsmöglichkeiten soll vorgebeugt werden.

Dazu hat die Gemeinde durch das Ingenieurbüro Peter Gerlach eine „Fachtechnische Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 45 „Zur Mühle“ in Wagenfeld“; Bremen, 5.12.2019; erarbeiten lassen. Darin sind Vorschläge für Schallemissionskontingente errechnet, mit denen die zulässigen Schallwerte an den umliegenden Immissionsorten (Wohngebäude „Vor den Quellen 16“, Außenbereichswohngebäude „Vor den Quellen 2“ und „4“, „Barver Straße 19“, „22“ und „39“, „Zur Mühle 2“ und „5“ sowie „Am Uhlenberg 5“) eingehalten sind. Dabei ist die Vorbelastung durch das vorhandene Industriegebiet östlich der Barver Straße berücksichtigt. Bei der Bemessung ebenfalls berücksichtigt sind die westlichen und nördlichen Teile der Gewerbefläche der 39. Flächennutzungsplanänderung, die von diesem Bebauungsplan Nr. 45 nicht erfasst sind. Für diese sind jeweils eigene Schallemissionskontingente angesetzt und miteingerechnet, damit auch spätere dortige Firmen angemessen arbeiten und emittieren können.

Der Schallgutachter Peter Gerlach, Bremen, schlägt im Bereich südlich der Straße „Zur Mühle“ im westlichen eingeschränkten Gewerbe- und Gewerbegebiet Lärmemissionskontingente von 59 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 44 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts vor. Im östlichen Gewerbegebiet sollen die Lärmemissionskontingente bei 61 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 46 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts, in dem dazwischenliegenden Industriegebiet bei 63 dB(A)/m<sup>2</sup> tags bzw. 48 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts liegen. Im Gebiet nördlich der Straße „Zur Mühle“ sollen die Lärmemissionskontingente im Gewerbegebiet von 61 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 46 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts betragen, während sie in den beiden Industriegebieten 68 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 53 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts nicht überschreiten sollen. Für die beiden eingeschränkten Gewerbegebiete an den Außenbereichshäusern „Zur Mühle 2“ und „5“ ist kein Schallemissionskontingent vorgesehen, da dort, nahe an den Immissionsorten und im Bereich der Vorbelastung durch das vorhandene Industriegebiet, schon ein relativ niedriges Kontingent zu erheblichen Einbußen bei der Nutzbarkeit der Industriegebiete führt. Eine Differenzierung nach Richtungssektoren wird nicht vorgenommen, daß allseits um das Plangebiet relevante Immissionsorte liegen und die Erhöhung zugunsten eines Richtungssektors an einer Stelle eine Verminderung des Kontingentes der Nachbarfläche nach sich zöge.

Die Emissionskontingente sind für den Fall der freien Schallausbreitung berechnet, also ohne abschirmende Schallhindernisse. Der Gutachter stellt dazu fest: *„Werden auf dem eigenen Betriebsgelände Gebäude oder sonstige Objekte errichtet, die eine Abschirmwirkung zu einem oder mehreren Immissionsorten bewirken, so können die zulässigen Geräuschemissionen um die Abschirmwirkung erhöht werden, so dass an den umgebenden Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile (aus den zulässigen Emissionen) des jeweiligen Betriebsgeländes nicht überschritten werden.“* (s. S. 4 der Fachtechnischen Stellungnahme).

Die Gemeinde folgt der Empfehlung des Schallgutachters zur Flächenabgrenzung und Emissionszuweisung und setzt die errechneten Schallemissionskontingente auf den jeweiligen Flächen fest.

Die Schallemissionskontingente liegen unter dem, was in nicht eingeschränkten Gewerbe- oder Industriegebieten gem. den Empfehlungen des Nds. Landesamtes für Immissionsschutz als sinnvoll angesetzt werden sollte. Die Gemeinde setzt gleichwohl einerseits Gewerbe- und Industriegebiete und andererseits die empfohlenen Schallemissionskontingente fest. Dadurch erreicht sie, daß Betriebe und Anlagen mit höherem planungsrechtlichem Störgrad zulässig bleiben, obwohl sie die niedrigen Schallemissionswerte einhalten. Dies ist z.B. dann sinnvoll, wenn der Betrieb ein größeres Gelände hat und sein dementsprechend großes Lärmkontingent auf eine räumlich kleine Industrieanlage konzentriert. Ähnliche Effekte können durch die Umverteilung von Lärmkontingenten zwischen Betrieben oder durch eine Abschirmung gegenüber einem Immissionsort entstehen. Solche Möglichkeiten sollen genutzt werden können und ihre Realisierung dann nicht an einem unnötig niedrigen, allgemeinen Störgrad scheitern. Auf der Vorhabensebene ist durch das Immissionsschutzrecht sichergestellt, daß die umliegenden Immissionsorte keinen ungebührlichen sonstigen Immissionen wie Licht, Erschütterungen, Stäube, Gase, Gerüche etc. sowie Gewerbelärm in Form maximaler kurzzeitiger Geräuschspitzen ausgesetzt sind.

Die beiden eingeschränkten Gewerbegebiete ohne Schallemissionskontingent können nicht nur der Unterbringung von nicht-versiegelbaren Teilflächen von Betrieben mit der notwendigen Be- und Eingrünung gem. Textfestsetzung 5.1 (s. Kap. 4.6) dienen. Hier können auch nicht emittierende Anlagen wie Teile von Verwaltungsgebäuden oder von Betriebsleiterwohnen oder lärmlose Nebenanlagen wie Fahrradunterstände etc. untergebracht werden. Überdies können diese Flächen im Zuge von Abschirmungen (z.B. durch solche baulichen Anlagen) oder mittels Kontingentumverteilung mit geringen Schallemissionen beaufschlagt werden, wenn im Gegenzug der Abschirmwert nachgewiesen bzw. in anderen Teilflächen das dort höhere Schallkontingent entsprechend reduziert wird.

Bei dieser Festsetzung von Schallemissionskontingenten und Abstufung des Störgrades und bei dem Mischnutzungs-Schutzanspruch der Nachbarbebauung werden keine relevante Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erwartet.

Über diese Einschränkung des Gewerbegebietes hinaus wird es als nicht notwendig und nicht sinnvoll erachtet, die Gestaltungsmöglichkeiten des Nutzungskataloges des § 8 BauNVO für das Gewerbegebiet weiter einzuschränken. Vielmehr sollen die künftigen Betriebe innerhalb des Gewerbegebietsrahmens die guten Standorteigenschaften nutzen und auch andere, evtl. später notwendige Nutzungsschritte tun können. Deshalb werden hinsichtlich der zulässigen Betriebe und Anlagen auch keine Einschränkungen gemacht, auf Ausschlüsse zulässiger Nutzungen wird – bis auf eine Ausnahme – verzichtet. Die Ausnahme betrifft Vergnügungsstätten. Bereits in vielen anderen Bebauungsplänen hat die Gemeinde klargestellt, daß sie solche Stätten nur in einem kleinen, zentralen Bereich der Ortslagen für städtebaulich vertretbar hält und sie in den anderen, rechtlich nicht ausgeschlossenen Gebieten durch Textfestsetzung ausge-



geschlossen. Dies tut die Gemeinde auch hier, denn der Standort ist nicht Teil der zentralen Ortslage.

Auch der Katalog des § 9 BauNVO für das Industriegebiet soll nicht eingeschränkt werden.

Allerdings nimmt die Gemeinde eine andere Modifizierung der Nutzungsmöglichkeiten gem. § 8 BauNVO nicht vor, mit der bei anderen entsprechenden Planungen eine Nutzung ausdrücklich zugelassen wird. Wie bereits oben angesprochen, ist in Wagenfeld das Betriebsleiterwohnen am bzw. im Gewerbebetrieb üblich, deshalb wird es in anderen Gewerbegebieten der Gemeinde allgemein zugelassen. Im benachbarten Industriegebiet „Am Uhlenberg“ ist dies jedoch nicht so. Außerdem weist die Gemeinde im Plangebiet in erheblichem Umfang nicht nur Gewerbe-, sondern Industriegebiet aus. Deshalb soll von der sonst üblichen Vorgehensweise abgewichen und das Betriebsleiterwohnen nicht als allgemein zulässig festgesetzt werden. Dadurch wird das Betriebsleiterwohnen nicht etwa ausgeschlossen. Es bleibt lediglich bei der Regelung der §§ 8 Abs. 3 und 9 Abs. 3 BauNVO, nach der dieses Wohnen ausnahmsweise zulässig ist und unter Beachtung des im Antragsfall gegebenen Rahmens zugelassen wird, wenn keine relevante Belange entgegenstehen. Dies sollte insbesondere in den eingeschränkten Gewerbegebieten, in denen Betriebsleiterwohnen auch nutzungs-, siedlungs- und baustrukturell gut zur nachbarlichen Außenbereichswohnbebauung passt, der Fall sein.

Eine Modifizierung der Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich des Einzelhandels soll ebenfalls nicht erfolgen. In den Gewerbe- und Industriegebieten 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. Durch die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebiet erfolgt also der Ausschluß von großflächigem Einzelhandel und Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen (z.B. Einkaufszentrum). 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 Gewerbegebietsausweisung 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.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Diese umfassenden Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzungsart sollen auch hinsichtlich des Nutzungsmaßes gesichert werden. Gleichzeitig sollen aber eine Übernutzung dieses landschaftsnahen Plangebietes vermieden und Rücksicht auf die angrenzenden Außenbereichswohngebäude genommen werden. Gerade hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen ist Rücksichtnahme geboten.

Die Festsetzungen zur Versiegelung werden deshalb relativ hoch angesetzt. Den Betrieben soll ein erheblicher Gestaltungsraum für die Entwicklung verbleiben, ohne jedoch die Höchstwerte der BauNVO auszuschöpfen. Deshalb will die Gemeinde eine Grundflächenzahl von 0,6 zulassen, denn sie liegt deutlich über der Bebauungsintensität, die bei dem Nachbarindustrialgebiet realisiert ist.

Ebenfalls mit Blick auf das Nachbargebiet wird die Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, also Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen, nicht eingeschränkt. Denn im vorhandenen Industrialgebiet zeigt sich, daß solche Anlagen in großem Umfange benötigt werden; die entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten will die Gemeinde zum jetzigen Kenntnisstand über die Bedürfnisse der Betriebe nicht mindern. Dies bedeutet, daß die Grundflächenzahl durch Zufahrten, Stellplätze etc. um bis zu 50%, jedoch maximal einer 'Gesamtgrundflächenzahl' von 0,8 überschritten werden darf. Diese Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO gilt hier und führt dazu, daß die Versiegelung also bis zu 4/5 des jeweiligen Baugrundstücks in Anspruch nehmen kann. Damit werden dem Bodenschutz und der Durchgrünung nur noch geringe Anteile gesichert und der intensiven Nutzungsmöglichkeit der Vorrang gewährt.

Auch bei der Höhe wird die Festsetzung am Bestand im Gebiet, bei der Nachbarbebauung und am Bedarf orientiert. Im Randbereich zu den bebauten Nachbargrundstücken sind die Nachbarbelange besonders wichtig. Deshalb wird dort eine Traufhöhe und damit korrespondierend eine Firsthöhe festgesetzt. Diese liegen mit 4,5 und 10 m im Bereich des ortsüblichen und geben unter Berücksichtigung der Textfestsetzung zur Flexibilisierung noch zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Es werden umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, weiteres soll der nahegelegenen Nachbarbebauung nicht zugemutet werden.

Weiter weg, also im Bereich der uneingeschränkten Gewerbe- und der Industrialgebiete, prägen die Nachbarbebauung und deren Rücksichtnahmeanspruch die Situation geringer bzw. nicht mehr, hier geht der Nutzungs- und Entwicklungsaspekt des jeweiligen Gewerbebetriebes im Range vor. Deshalb wird hier pauschal nur die Oberkante baulicher Anlagen begrenzt, als Maß 12 m gewählt. Dies ist in der landschaftsnahen Lage schon ein hoher Wert, der noch zusätzlich für technische Aufbauten etc. überschritten werden darf. Gleichwohl wird dies wegen der angestrebten Entwicklungsmöglichkeiten als vertretbar angesehen.

Als Bezugspunkt für die jeweils zulässige Bauhöhe (Trau- und Firsthöhe sowie Oberkante baulicher Anlagen) wird die Geländeoberfläche gewählt. Gem. § 9 Abs. 3 BauGB darf die Höhenlage von baulichen Anlagen und Nutzungen festgelegt werden. Der Kommentar Große-Suchsdorf verweist darauf, daß bei solchen Festsetzungen die Höhe der Geländeoberfläche

nach § 5 Abs. 9 S. 3 („Die Bauaufsichtsbehörde setzt die Höhe der Geländeoberfläche fest, soweit dies erforderlich ist.“) NBauO „*als solche nicht im B-Plan festgesetzt werden*“ kann, weil der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB dazu nicht ermächtigt. Mit der in diesem Bebauungsplan Nr. 45 getroffenen Regelung wird aber nicht die Höhenlage und nicht die Geländehöhe als solche festgesetzt, sondern nur die Höhe baulicher Anlagen. Dies ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Zulässig ist nach hiesiger Kenntnis auch, als Bezugspunkt dafür die – nicht festgesetzte, sondern gegebene – Höhe der Geländeoberfläche zu bestimmen.

Gleichwohl könnte auch eine andere als die Geländehöhe als Bezugsgröße gewählt werden. Die Gemeinde sieht es jedoch gerade als Stärke der gewählten Regelung an, daß der Untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen nicht ein exakter Wert in Höhe über NN oder Höhe über einem Punkt einer Straße ist, sondern der Geländehöhe angepaßt. Dabei ist ein Spielraum gegeben, der – wie bei anderen Sachverhalten wie z.B. den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie das Betriebsleiterwohnen auch – durch die Baugenehmigungsbehörde ausgefüllt wird. Dies erleichtert die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen und dient ihrer Anpassung an die während der Entscheidungsfindung herrschenden städtebaulichen Verhältnisse.

Eine Geschossigkeit braucht innerhalb des so gewählten Rahmens nicht bestimmt werden, denn es ist für die umliegenden Nutzungen nicht maßgeblich, ob sich in der definierten Maximalkubatur nur eines oder mehr Geschosse befinden. Auch auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird vor diesem Hintergrund verzichtet. Die Kubatur soll möglichst flexibel und effektiv genutzt werden dürfen.

### **4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche**

Bei der Festsetzung der Bauweise wird den Belangen der Gewerbeentwicklung der Vorrang vor planerischen Einschränkungen gegeben. Mit Blick auf das benachbarte Industriegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dort sind die Gebäude zwar ortstypisch mit Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge ist jedoch nicht beschränkt, so daß dort der Entwicklungsaspekt für die Betriebe das Übergewicht in der Abwägung hat.

Auch bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll das Interesse an Gestaltungsspielraum und Flexibilität für das Gewerbe mit hohem Gewicht beachtet werden. Deshalb werden zusammenhängende, großzügige Baufelder festgesetzt. Sie sollen zu den Außenkanten nur geringe Abstände einhalten. Allerdings sollen die Nachbarbebauungen auch nicht bedrängt werden. Deshalb wird fast überall einheitlich ein Abstand von 5 m zwischen Baufeld und Baugebietsgrenze angesetzt. In der Umgebung der Außenbereichswohnhäuser „Zur Mühle 5“ und „Vor den Quellen 4“ entspricht dies mehr als dem vollen Maß der Traufhöhe und ist somit – gerade mit Blick auf die Verringerung der Grenzabstände im Zuge der Novellierung der NBauO – ein nachbarschützender Abstand. Zusammen mit dem schon gegebenen Abstand zwischen diesen beiden Außenbereichswohnhäusern und der jeweiligen Baugebietsgrenze (22 m bzw. 24 m) ergibt sich ein verträgliches Nebeneinander, in dem beiden Nutzungsaspekten angemessen Rechnung getragen wird.

Von den 5 m-Regelabstand abgewichen wird in der Nachbarschaft des Außenbereichswohnhauses „Zur Mühle 2“. Dort hat die Gemeinde auf Wunsch der Eigentümerin entlang ihrer Grundstücksgrenze im Plangebiet eine 5 m breite „Maßnahmenfläche“ festgesetzt, die unten in Kap.

4.5 erörtert ist. Entlang dieser Maßnahmenfläche wäre ein weitere 5 m-Abstand bis zur Baugrenze nicht mehr gerechtfertigt; hier wird ein Abstand von 3 m vorgesehen, der für die Rücksichtnahme der Bebauung auf die Entwicklung der anzupflanzenden Gehölze ausreicht.

Entlang der Landesstraße ist mit Blick auf § 24 NStrG die Baugrenze 20 m von der Straßengrundstücksgrenze abgesetzt. Zusammen mit der Textfestsetzung, daß Nebengebäude und Garagen etc. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, werden Hochbauliche Anlagen im Bereich bis 20 m ab Fahrbahnkante unterbunden. Der großen Bedeutung, die die Gemeinde der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Barver Straße beimisst, wird so Rechnung getragen.

Die Flächen ohne Schallkontingent sind, wie in Kap. 4.1 erörtert, für diverse lärmlose oder leise Gebäude / Anlagen zweckentsprechend nutzbar und werden deshalb auch in das Baufeld einbezogen. Diese Einbeziehung ermöglicht es den Betrieben auch, eventuelle abschirmende Bauwerke wie z.B. eine Lärmschutzwand zu errichten, wenn sie dies für hilfreich oder geboten halten.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraße „Zur Mühle“ erschlossen. Diese hat auch eine verkehrsgerechte Einmündung in die L 344 „Barver Straße“. Gleichwohl will die Gemeinde nicht den ganzen Verkehr über diese Gemeindestraße abwickeln, sondern mit Rücksicht auf die dortigen Außenbereichswohngebäude eine neue Hupterschließung anlegen.

Diese greift die Grundstruktur des Industriegebietes „Am Uhlenberg“ auf und sieht gegenüber dem dortigen Einmündungsbereich eine neue Straßeneinmündung vor. Sie soll nach dem Vorbild des vorhandenen Industriegebietes leistungsfähig ausgebaut sein und in Anlehnung an das Musterblatt „Einmündung einer Erschließungsstraße“ erfolgen, damit auf der Landesstraße kein Problem durch abbiegewillige, wartende ‚Kraftfahrzeuge‘ entsteht. Deshalb wird die Straßenstückbreite in der Einmündung und dem anschließenden rd. 110 m tiefen Straßenabschnitt mit knapp 21 m sehr großzügig bemessen. Damit nicht durch private Zufahrten nahe hinter der Einmündung ein Problem hinsichtlich eventuellen Rückstauens entsteht, wird der Bereich bis in 50 m Tiefe entlang der neuen Straße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die erforderliche Vereinbarung zwischen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg, und der Gemeinde für den neuen Anschluss an die Landesstraße und ggf. für den Ausbau des Einmündungsbereiches der Gemeindestraße „Zur Mühle“ ist rechtzeitig abzuschließen.

Von dieser neuen Hupterschließung kann künftig die Gewerbliche Baufläche im Norden erschlossen werden, welche von der Gemeinde in der parallel laufenden 39. Flächennutzungsplanänderung dargestellt wird.

Nach Süden und Westen hin erschließt die neue Straße in diesem Bebauungsplangebiet ein Industriegebiet. Um den weiter südlich liegenden Gewerbebereich anzubinden, wird die Straßenverkehrsfläche nach Südwesten hin bis auf die Gemeindestraße „Zur Mühle“ geführt. Für diesen Straßenabschnitt reicht eine zweispurige Führung, entsprechend gering ist die Breite der

festgesetzten Verkehrsfläche. An ihrem Südenende wird eine Wendestelle ausgebildet, in der alle regulären Kraftfahrzeuge wenden können.

Damit verschafft sich die Gemeinde nicht nur eine leistungsstarke Erschließung, sondern auch die Möglichkeit, den Verkehr auf der Straße „Zur Mühle“ nach allen Erfordernissen zu regeln. So kann die Straße, wenn eine ungebührliche Belastung der Nachbarn oder der Straße droht, im Einbahnsystem genutzt oder für Schwerlastverkehr oder sogar ganz gesperrt werden. Die Nachbarbelange werden somit auch in diesem Themenfeld mit sehr hohem Gewicht berücksichtigt.

Das Erschließungssystem sichert die Anbindung aller Baugebiete im Geltungsbereich. Zufahrten auf die Landesstraße sind nicht erforderlich. Sie werden auch nicht angestrebt, obwohl künftig über angesichts einer beidseitigen Gewerbe- bzw. Industriebebauung der Charakter als „freie Strecke“ hinterfragt werden könnte. Vielmehr will die Gemeinde zugunsten der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße private Zufahrten ausschließen und setzt dies entsprechend fest.

Dadurch ergeben sich zwischen der neuen Erschließung und den Außengrenze der Baugebiete erhebliche Grundstückstiefen von teilweise deutlich mehr als 100 m. Die Gemeinde möchte jedoch eine weiterreichende öffentliche Erschließung dieser Gewerbebereiche vermeiden und überlässt dies der Vorhabensebene. Damit sind eine sehr große Flexibilität bei der Grundstücksnutzung und die Optimierungsmöglichkeit für die Grundstücks- und Erschließungsorganisation gewährleistet. Gleichzeitig werden Kosten vermieden und attraktive Grundstückspreise ermöglicht, denn der Verzicht auf weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen spart öffentliches Geld bzw. einen höheren Refinanzierungsbedarf auf dem Flächenverkauf; die späteren privaten Grundstückseigentümer können die interne Erschließung dann in derjenigen Dimension und nach demjenigen Standard vornehmen, der ihren jeweiligen betrieblichen Anforderungen und Möglichkeiten am ehesten gerecht wird.

#### **4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

In den Gewerbe- und Industriegebieten wird voraussichtlich Niederschlagswasser anfallen, welches nicht behandlungsbedürftig ist. Solches Wasser soll möglichst versickert werden, deshalb wird Versickerung festgesetzt. Allerdings will die Gemeinde diese Pflicht nicht ungebührlich weit ausdehnen. Als Grenze der Versickerungspflicht wird deshalb festgelegt, daß nicht mehr als 5% der Grundstücksfläche dafür in Anspruch genommen werden braucht.

Ein anderer, sinnvoller und deshalb zugelassener Umgang mit solchem Wasser, der überdies Versickerungsfläche spart, ist seine Nutzung als Brauchwasser.

Die Eigentümerin des bisherigen Außenbereichs-Wohngrundstücks „Zur Mühle 2“ hat im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung zu diesem Bebauungsplan u.a. einen „hohen Erdwall mit baumhohen Bepflanzungen“ als „notwendig“ bezeichnet.

Zwar trifft zu, daß aus den Gewerbebetrieben, die in der Umgebung des Hauses ansiedeln sollen, Einflüsse auf das Grundstück „Zur Mühle 2“ ausgehen können. Die Gemeinde achtet jedoch sehr sorgfältig darauf, daß der Schutz des dortigen Wohnens vollständig gewahrt bleibt. Deshalb darf in der Nachbarschaft der mit Außenbereichswohnhäusern bebauten Grundstücke „Zur Mühle“ nur Gewerbe ansiedeln, das „nicht wesentlich stört“. Dies ist derjenige Störgrad,

der bereits heute besteht und bei dem gemäß der Baunutzungsverordnung Wohnen allgemein zulässig ist. Erst in einigem Abstand dazu dürfen dann ´normale´ Gewerbebetriebe ansiedeln und erst in noch größerem Abstand dann auch Industriebetriebe. Außerdem hat die Gemeinde die überbaubare Grundstücksfläche jeweils erst in 5 m Abstand zur Baugebietsgrenze zugelassen. Zwischen dem Wohnhaus „Zur Mühle 2“ und dem nächsten Punkt des Baufeldes liegen auf der Westseite rd. 12 m und auf der Nordseite rd 27 m. Schließlich hat die Gemeinde noch die zulässige Höhe baulicher Anlagen in der Nachbarschaft der bebauten Grundstücke eng begrenzt. Die Traufhöhe darf 4,5 m, die Firsthöhe 10 m nicht überschreiten.

Gleichwohl wird dem Wunsch der Anliegerin dahingehend gefolgt, daß zusätzlich neben ihrem Grundstück eine 5 m breite Fläche für eine Wallhecke festgesetzt. Die Hecke soll aus heimischen Gehölzen in einer Dichte von mindestens 1 Pflanze je m<sup>2</sup> auf einen Erdwall mit einer Kronenhöhe von mindestens 2 m über Gelände gepflanzt werden. Dabei sollen hinreichend große oder relativ stark wachsende Gehölze verwendet werden, so daß binnen 5 Jahren eine Wuchshöhe von mindestens 3 m erreicht ist und die Abschirmung dann mindestens 5 m mißt. Sie ist dann schon höher als die maximal zulässige Traufhöhe einer benachbarten Gewerbeanlage. Zur Sicherung der Abschirmung dient die Festsetzung, daß die Hecke dauerhaft zu erhalten ist. Damit ist nicht der Erhalt jeder einzelnen Pflanze gemeint, denn diese können und dürften sich gegenseitig teilweise verdrängen. Maßgeblich ist stattdessen der Erhalt der Hecke als solcher.

Die mit der Wallheckenfestsetzung einhergehende ökologische Aufwertung wird in der Kompensationsbilanz berücksichtigt. Die ebenfalls damit einhergehende optische Abtrennung der Grundstücke und ein eventueller Planänderungsbedarf bei Kauf des Grundstückes durch einen Nachbarbetrieb werden in Kauf genommen.

#### **4.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Im Plangebiet sind außer auf dem öffentlichen Straßengrundstück bisher keine Gehölze vorhanden. Ortstypisch und schon deshalb von der Gemeinde gewünscht ist jedoch eine mindestens geringe Durchgrünung der bebauten Bereiche. Deshalb wird entsprechendes festgesetzt.

Als Mindestbegrünung wird das Pflanzen einiger Bäume und Sträuchern auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Der Umfang der Pflanzpflicht korrespondiert mit der tatsächlichen Versiegelung, die auf der Fläche stattfindet, so daß bei einer intensiveren Versiegelung auch mehr strukturierende Gehölze zu pflanzen sind und es nicht ggf. allein bei – optisch wie ökologisch wenig wirksamem – Scherrasen verbleibt. Auch dabei sind wegen der Typischkeit und wegen der Vorteile für den Naturhaushalt heimische und standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden. Dies schränkt die Bauherren nicht zu sehr ein, da die Pflanzpflicht relativ wenige Gehölze fordert und somit immer noch hinreichend Gestaltungsspielraum für die Verwendung anderer Arten bleibt.

In den Gewerbe- und Industriegebieten ist mit der Anlage von mehreren Stellplätzen zu rechnen. Stellplatzflächen können und sollen durch Baumpflanzungen strukturiert und begrünt werden. Dazu ist mit der Eiche eine geeignete Großbaumsorten vorgesehen, die auch jetzt schon im Umfeld des Plangebietes steht und für Parkplatzbegrünung hinreichend geeignet ist.

Weitere Festsetzungen zur Bepflanzung der Freiflächen sind nicht notwendig. Hier wird dem Gestaltungsinteresse der Bauherren und der Flexibilität bei der Baugrundstücksnutzung Vorrang gegeben. Zugunsten optimaler gestalterischer Ensembles können weitere Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Die zur Verfügung stehenden Flächen sind groß und kaum durch Baugrenzen oder Infrastrukturvorgaben eingeschränkt, so daß die bauleitplanerischen Vorgaben viel Raum für landschaftsarchitektonische Schöpfungskraft zugunsten eines attraktiven Erscheinungsbild des Gewerbegebietes lassen.

#### **4.7 Regenrückhaltung**

Die Gemeinde setzt aus den o.a. Gründen in einem begrenzten Umfang die Versickerung von Niederschlagswasser fest, welches versickerungsfähig ist. Damit wird jedoch keine Festsetzung getroffen, die den Anfall von abzuleitendem Niederschlagswasser ausschließt. Deshalb sieht die Gemeinde auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser vor. Sie soll im Plangebiet in einem langgestreckten Becken entlang der Barver Straße bis zur Straße „Zur Mühle“ erfolgen, welches dementsprechend als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgewiesen wird. Weiteres ist unten in Kap. 7 ausgeführt.



## 5. Städtebauliche Werte

Zweckbestimmung der Fläche		ca. m <sup>2</sup>	%
1.	Bruttofläche Geltungsbereich	111.240	100
2	Eingeschränktes Gewerbegebiet	9.839	9
	Gewerbegebiet	29.438	26
	Industriegebiet	59.386	53
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.495	7
	„Maßnahmenfläche“	351	0
	Regenrückhaltebecken	4.731	4
3	Versiegelbare Fläche in den Gewerbegebieten	78.930	71
	Unversiegelbare Fläche in den Gewerbegebieten	19.733	18

## 6. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 45 „Gewerbegebiet Zur Mühle“ werden insgesamt gut 11 ha Fläche beplant und dabei 9,87 ha als eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet oder Industriegebiet ausgewiesen. Außerdem wird neben der vorhandenen Straße von 0,26 ha noch neue Straßenverkehrsfläche von 0,49 ha festgesetzt. Als Auswirkungen dieser Festsetzungen 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.



- Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Barver Straße werden durch den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, durch die Lage und Dimensionierung der neuen Straßeneinmündung und durch die Festsetzung der Baugrenze gewährleistet.
- Die vorhandene Erschließung wird etwas effektiver genutzt, erwartet wird eine moderate Verkehrszunahme auf der Gemeindestraße. Sollte die Belastung für die anliegenden Außenbereichswohnhäuser z.B. durch wesentlichen Schwerlastverkehr ungebührlich ansteigen, so kann die Gemeinde mittels Verkehrsregelungen für Abhilfe sorgen. Es ist auch eine alleinige Erschließung abseits dieser Wohnhäuser über die neue Straße möglich. Dazu hat die Gemeinde für das Plangebiet eine Haupteerschließung 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.
- Hinsichtlich der vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzung auf Ostseite und der umliegenden landwirtschaftlichen Freiraumnutzung ergeben sich keinerlei Immissionskonflikte.
- Zu den bebauten Nachbargrundstücken im Außenbereich und im angesetzten Allgemeinen Wohngebiet an der Straße „Vor den Quellen“ nördlich des Gottesgrabens werden Immissionskonflikte durch entsprechende emissionsbegrenzende Festsetzungen zum Störgrad und zum Schallemissionskontingent sowie zur zulässigen Höhe bauliche Anlagen und zur überbaubaren Grundstücksfläche vermieden. Dazu lässt die Gemeinde z.B. 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.

- 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.
- Die Versiegelung bleibt in einem hohen, aber noch verträglichen und (mit Blick auf das benachbarte Industriegebiet) ortsüblichen Rahmen. Die eventuelle Inanspruchnahme von Grund und Boden an anderer Stelle wird vermieden.
- Mit der Planung wird eine Durchgrünung vorbereitet, so daß das Erscheinungsbild ortstypisch sein wird.
- Es werden keine wertvollen Bereiche für Natur und Landschaft beansprucht. Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und artenschutzrechtliche Konflikte werden vermieden.



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

### **Wasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Das Gebiet ist bereits an das Versorgungsnetz angeschlossen, das Netz kann zweckentsprechend erweitert werden. Bei Fragen zu Anschlüssen steht i.d.R. die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH unter 05441/903 810 zur Verfügung. Die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH verweist im Zusammenhang mit der Wasserversorgungs- wie auch mit Blick auf andere Leitungen i.d.R. auf die Erkundigungspflicht der zukünftigen Auftragnehmer.

Nach Angaben des Team Brandschutz des Landkreises Diepholz beträgt der Löschwasserbedarf im Planungsgebiet 1.600 l pro Minute je Löschwasserbereich, diese Menge muß für eine Löschezit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt.

Der Bestand an Löschwasserentnahmemöglichkeiten ist bereits erheblich. Am Ostrand des Plangebietes liegen drei Hydranten an der Barver Straße im Bereich des vorhandenen Industriegebietes, ein weiterer an der Einmündung der Straße „Horst“. Ein Hydrant liegt südwestlich des Plangebietes im Einmündungsbereich „Vor den Quellen“ in die B 239, einer im Nordwesten des Plangebietes im Einmündungsbereich „Am Gottesgraben“ – „Vor den Quellen“. Damit ist schon heute fast das gesamte Plangebiet im 300 m-Umkreis um eine solche Löschwasserentnahmestelle vorhanden.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung strebt die Gemeinde eine entsprechende Erweiterung des Trinkwassernetzes an.

Die genaue Löschwassermenge ist vorhabenbezogen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises zu klären. Sofern dann ein Löschwasserteich zur Sicherstellung des benötigten Löschwassers herangezogen werden soll, ist dieser gem. DIN 14210 zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Sollte ein Löschwasserbrunnen erforderlich werden, so ist die DIN 14220 zu berücksichtigen bzw. anzuwenden. In beiden Fällen sind die Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr), der DIN 14244 (Sauganschlüsse) sowie der DIN 4066 (Hinweisschilder Feuerwehr) zu beachten.

### **Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Bei Bedarf ist – analog zur Versorgung des benachbarten Industriegebietes – der Anschluß über ein Mittelspannungskabel an das Umspannwerk an der Wagenfelder Aue nördlich der Ortslage Wagenfeld denkbar. Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) soll der Stromversorgung informiert werden, damit er das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren kann.

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 nach vorheriger Rücksprache mit dem Netzbetrieb Bramsche, Tel. 05461 9347-1611, bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.



Die Gasversorgung erfolgt innerhalb der Gemeinde Wagenfeld ebenfalls durch die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Die Versorgung des Plangebietes kann durch die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsanlagen erfolgen.

### **Telekommunikation**

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

Außerdem sollten Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik 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.

### **Abwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung ist im Zusammenhang mit den vorhandenen baulichen Anlagen bereits durch die öffentliche Hand vorgenommen worden. Haushaltsartige Schmutzwässer sind der öffentlichen Schmutzwasserentsorgung zuzuführen. Der Umgang eventueller produktionsspezifische Abwässer mit besonderem Behandlungsbedarf ist vorab mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Diepholz zu klären, sie ist bei Fragen und eventuellen Anträgen zur Entsorgung von Betriebsabwässern i.d.R. unter der Tel. Nr. 05441 976 1244 Ansprechpartner.

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 Versickerungsversuch 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 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 neben der Festsetzung zur Versickerung auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser vor. Sie soll im Plangebiet in einem langgestreckten Becken entlang der Barver Straße bis zur Straße „Zur Mühle“ erfolgen, welches dementsprechend als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit insgesamt 4.731 m<sup>2</sup> ausgewiesen wird. Die Dimension des Beckens ergibt sich aus einer überschlägigen Ermittlung des notwendigen Rückhaltevolumens sowie der Leitungslängen durch das Büro Keese Ingenieure + Planer, Wagenfeld mit dem sicherheitsbezogenen Ansatz, die gesamte versiegelbare Fläche dieses Bebauungsplangebietes entwässern zu können und hinreichende Reserven für diejenige Gewerbliche Baufläche zu haben, die in der parallel laufenden 39. Flächennutzungsplanänderung dargestellt, aber von diesem Bebauungsplan Nr. 45 nicht erfasst ist.

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 gewebetypisch 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. Einleitungen von unbelastetem Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung „Gottesgraben“ sind separat zu beantragen.

### **Abfall**

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.

### **Altlasten**

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 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 auf einem öffentlich gewidmeten Straßengrundstück mit mittlerer Bedeutung 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,
- 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.

Außerhalb des Straßengrundstücks ist das Plangebiet ausschließlich intensiv als Acker genutzt. Dieser wird in relativ großen Schlägen bewirtschaftet.

Bäume oder andere Gehölze, die eine Bedeutung als Brutstandort haben könnten, sind nur auf dem Straßengrundstück vorhanden.

Die Äcker sind nur für wenige maßgebliche Arten ein geeigneter Lebensraum. Solche Arten (bei den Vögeln z.B. Feldlerche oder Kiebitz oder andere Offenlandvögel wurden bei Begehungen im Mai 2018 nicht beobachtet. Beobachtet wurden auf den Ackerflächen nur die 'Allerweltsarten' Rabenkrähen und Ringeltauben. An Säugetieren wurden nur Rehe und ein Feldhase beobachtet. 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. Es sind keine relevanten Arten (Grundlage für die Beurteilung wird die NRW-Liste der Planungsrelevanten Arten (11/2015)) gefunden worden. Eine avifaunistische Bedeutung oder Bedeutung für andere besonders geschützte Arten ist nicht gegeben. Durch die Realisierung der Planung sind keine Verstöße gegen das Zugriffs-, das Besitz- oder das Vermarktungsverbot zu erwarten.

Brut- und Ruhemöglichkeiten sind dort weiterhin gegeben. Außerdem wachsen in der Umgebung des Plangebietes, z.B. um die Außenbereichswohnhäuser und auf dem Straßengrundstück Am Gottesgraben, Hecken und Gehölzgruppen. Künftig werden auch im Plangebiet aufgrund der Durchgrünungsfestsetzung Büsche und Bäume wachsen. Daher ist die ökologische Funktion weiterhin in räumlichem Zusammenhang erfüllt und wird noch gestärkt werden.

**Wenn im Planvollzug auf dem öffentlichen Straßengrundstück Gehölze entfernt oder auf der Fläche Oberboden abgeschoben werden, dann soll dies außerhalb der Brutzeit erfolgen („Artenschutz durch Bauzeitenregelung“). Sollte dies nicht möglich sein, so ist vor dem Rückschnitt oder der Rodung der Gehölze bzw. dem Abschieben von Oberboden zu prüfen, ob in dem jeweiligen Gehölz oder auf der jeweiligen Fläche gebrütet wird („Artenschutz durch ökologische Baubegleitung“).**

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

## **8.2 Eingriffsbeurteilung**

Im Bebauungsplan werden neben einer vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine weitere Straßenverkehrsfläche und vor allem in großem Umfang eingeschränkte und uneingeschränkte Gewerbegebiete sowie Industriegebiete festgesetzt. Mit der Gebietsausweisung werden regelmäßig Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die Errichtung der zulässigen Gebäuden und Nebenanlagen kann es zu einer maximalen Versiegelung von 78.930 m<sup>2</sup> auf einer Gesamtfläche in den Baugebieten von 98.663 m<sup>2</sup> kommen. Sie erfolgt auf Acker und ist eingriffsrelevant.

Die vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche von 2.585 m<sup>2</sup> ist nicht mehr eingriffsrelevant. Eingriffsrelevant ist jedoch die zugelassene Entwicklung von 4.910 m<sup>2</sup> neuer Straßenver-



kehrfläche auf bisherigem Acker. Dabei kann an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Barver Straße ein Baum betroffen sein; der Baum steht bisher und künftig randlich auf dem Straßengrundstück der Barver Straße. Er ist damit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und wird dementsprechend in der Bilanzierung des Plangebietes auch nicht als Eventualfall aufgeführt.

Eingriffsrelevant ist dagegen die Festsetzung von 4.731 m<sup>2</sup> Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich. Davon wird ein sehr geringer Teil für Ein- und Auslassbauwerke mit Sandfang und Leichtstoffabscheider benötigt werden, hierfür werden pauschal 100 m<sup>2</sup> angesetzt, auf denen bisheriger Acker versiegelt wird. Die verbleibenden 4.631 m<sup>2</sup> werden dagegen aus der Ackernutzung in eine extensiv unterhaltende Wiese aufgewertet.

Eingriffsrelevant ist schließlich eine Kleinfläche von 351 m<sup>2</sup> neben dem Garten des Hauses „Zur Mühle 2“, wo auf bisherigem Acker eine Wallhecke anzulegen ist.

Durch diese zulässige zusätzliche Bebauung und Versiegelung sowie die Becken- und die Wallheckenanlage und kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust an Sandacker neben einem Industriegebiet und bebauten Grundstücken sowie Landesstraße, Gemeindestraßen und Höchstspannungsleitung auf unstrukturierten, großflächigen Flurstücken. Die Wertspanne des Osnabrücker Modells, Stand 2016, beträgt für den Sandacker 0,8 -1,5. Da die Eingriffsflächen direkt neben Straßengrundstücken und bebauten Grundstücken sowie Industriegebiet liegen, keinerlei Strukturierung aufweisen und landwirtschaftlich intensiv genutzt sind, ist keine wesentliche werterhöhende Ausprägung vorhanden als lediglich, daß die massivste Nachbarbebauung durch das Industriegebiet nur an einer Seite liegt, während sich an anderen Seiten neben den Straßen und Höfen die großflächige Ackernutzung fortsetzt. Es gibt in der Fläche keine Vielfalt, keine Schichtung, keinen Verbund, keine besonderen Standortbedingungen, keine besondere Landschaftsbild- oder Klimabedeutung etc. Stattdessen ist der Biotoptyp besonders typisch ausgeprägt und intensiv genutzt, eben als Acker. Deshalb ist eine Einordnung mit 0,9 im unteren Bereich der Wertspanne gerechtfertigt.

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 relativ enge Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen,
- die Nutzung der vorhandenen Erschließung und
- die Nutzung von (Mais-)Acker ohne besondere Bedeutung und ohne Bedeutung für Wiesenvögel, dem regelmäßig eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft beigemessen wird.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird nur zu einem geringen Teil durch die wertsteigernden Maßnahmen zur Durchgrünung im Plangebiet selbst kompensiert.

Da der Eingriff auf dem Straßengrundstück schon erfolgt ist, bezieht sich die folgende Eingriffsbilanzierung nur auf die bisher nicht bebauten Teile des Plangebietes.

#### **Ermittlung des Eingriffsflächenwertes in Anlehnung an das Osnabrücker Modell**

Biotoyp	Eingriffsfläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor WE/m <sup>2</sup>	Eingriffsflächenwert m <sup>2</sup> x WE/m <sup>2</sup>
Acker	108.654 m <sup>2</sup>	0,9 WE/m <sup>2</sup>	97.789 WE
<b>Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt</b>			<b>97.789 WE</b>

#### **Ermittlung des Kompensationswertes**

Biotoyp	Eingriffsfläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor WE/m <sup>2</sup>	Eingriffsflächenwert m <sup>2</sup> x WE/m <sup>2</sup>
Bebaute und versiegelte Fläche (80 % der Gewerbe- und Industriegebiete sowie 100 % der neuen Straßenverkehrsfläche und 100 m <sup>2</sup> im Regenrückhaltebecken)	83.940 m <sup>2</sup>	0 WE/m <sup>2</sup>	0 WE
unversiegelte Freifläche im Gewerbegebiet mit Durchgrünung mittels heimischer und standortgerechter Gehölze	19.733 m <sup>2</sup>	1,0 WE/m <sup>2</sup>	19.733 WE
extensiv unterhaltende Wiese im Regenrückhaltebecken	4.631 m <sup>2</sup>	1,0 WE/m <sup>2</sup>	4.631 WE
Wallhecke	351 m <sup>2</sup>	1,5 WE/m <sup>2</sup>	527 WE
<b>Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt</b>			<b>24.891 WE</b>

**Kompensationsbilanz im Baugebiet**

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	97.789 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	24.891 WE
<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>72.898 WE</b>

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. Kosten und bodenordnende Maßnahmen**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Kompensation wird durch neue Fläche der Gemeinde abgedeckt. Die der Gemeinde Wagenfeld entstehenden voraussichtlichen Kosten werden derzeit ermittelt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Bedarf ist nicht ersichtlich.



## 10. 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.

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Diepholz (Tel. 05441 976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511 925-50) zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer.

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

## 11. Verfassererklärung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 45 „Gewerbegebiet Zur Mühle“ wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 5. Dezember 2019

## Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 45 „Gewerbegebiet Zur Mühle“ 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 der Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 45 „Gewerbegebiet Zur Mühle“ als Satzung beschlossen.

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 dem Bebauungsplan Nr. 45 wird Baurecht auf einer insgesamt 11,12 ha großen Fläche für die künftige gewerbliche und industrielle Nutzung geschaffen. Dazu werden 9.839 m<sup>2</sup> als eingeschränktes Gewerbegebiet, 29.438 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet, 59.386 m<sup>2</sup> als Industriegebiet, 7.495 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsfläche, 351 m<sup>2</sup> für eine Wallhecke und 4.731 m<sup>2</sup> für Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6, die Gesamtversiegelung auf 0,8 beschränkt, so daß die versiegelbare Fläche in den Gewerbegebieten 78.930 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf und die unversiegelbare Fläche mindestens 19.733 m<sup>2</sup> umfassen muß. Die Höhen der Gebäude werden begrenzt. Die Schallemissionen werden so kontingiert, daß die umliegenden Wohnhäuser hinreichend geschützt sind. Die Betriebe müssen bis zu 5% ihrer Betriebsfläche dafür einsetzen, versickerbares Regenwasser zu versickern. Auf ihren Flächen müssen sie passend zur Versiegelung Bäume und Sträucher pflanzen und Stellplätze begrünen. Standort ist der eine Fläche östlich der Barver Straße beidseitig der Straße „Zur Mühle“. 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 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:

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 erheblicher vorhandener Verkehrerschließung, neben dem einzigen vorhandenen Industriegebiet in der Gemeinde, innerhalb einer Streusiedlung, auf ökologisch wenig bedeutender landwirtschaftlicher Intensivfläche, neben 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 auf einem öffentlich gewidmeten Straßengrundstück mit mittlerer Bedeutung 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,
- 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.

Außerhalb des Straßengrundstücks ist das Plangebiet ausschließlich intensiv als Acker genutzt. Dieser wird in relativ großen Schlägen bewirtschaftet.

Bäume oder andere Gehölze, die eine Bedeutung als Brutstandort haben könnten, sind nur auf dem Straßengrundstück vorhanden.

Die Äcker sind nur für wenige maßgebliche Arten ein geeigneter Lebensraum. Solche Arten (bei den Vögeln z.B. Feldlerche oder Kiebitz oder andere Offenlandvögel wurden bei Begehungen im Mai 2018 nicht beobachtet. Beobachtet wurden auf den Ackerflächen nur die 'Allerweltsarten' Rabenkrähen und Ringeltauben. An Säugetieren wurden nur Rehe und ein Feldhase beobachtet. 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. Es sind keine relevanten Arten (Grundlage für die Beurteilung wird die NRW-Liste der Planungsrelevanten Arten (11/2015)) gefunden worden. Eine avifaunistische Bedeutung oder Bedeutung für andere besonders geschützte Arten ist nicht gegeben. Durch die Realisierung der Planung sind keine Verstöße gegen das Zugriffs-, das Besitz- oder das Vermarktungsverbot zu erwarten.



Brut- und Ruhemöglichkeiten sind dort weiterhin gegeben. Außerdem wachsen in der Umgebung des Plangebietes, z.B. um die Außenbereichswohnhäuser und auf dem Straßengrundstück Am Gottesgraben, Hecken und Gehölzgruppen. Künftig werden auch im Plangebiet aufgrund der Durchgrünungsfestsetzung Büsche und Bäume wachsen. Daher ist die ökologische Funktion weiterhin in räumlichem Zusammenhang erfüllt und wird noch gestärkt werden.

**Wenn im Planvollzug auf dem öffentlichen Straßengrundstück Gehölze entfernt oder auf der Fläche Oberboden abgeschoben werden, dann soll dies außerhalb der Brutzeit erfolgen („Artenschutz durch Bauzeitenregelung“). Sollte dies nicht möglich sein, so ist vor dem Rückschnitt oder der Rodung der Gehölze bzw. dem Abschieben von Oberboden zu prüfen, ob in dem jeweiligen Gehölz oder auf der jeweiligen Fläche gebrütet wird („Artenschutz durch ökologische Baubegleitung“).**

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile oder FFH-Gebiete 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**

Im Bebauungsplan werden 9.839 m<sup>2</sup> eingeschränktes Gewerbegebiet, 29.438 m<sup>2</sup> Gewerbegebiet, 59.386 m<sup>2</sup> Industriegebiet und 7.495 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Außerdem werden in einem Regenrückhaltebecken ca. 100 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen gebraucht. Mit diesen Festsetzungen werden üblicherweise Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Auf einem kleinen Teil dieser Fläche ist durch die Straße „Zur Mühle“ der Eingriff in Natur und Landschaft bereits seit langem vollzogen. Alle anderen Flächen, auf denen 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 Ackerflächen wird mit der Plandarstellung ein Eingriff zugelassen. Er umfaßt nach den Festsetzungen zur Grundfläche eine Versiegelung von bis zu 78.930 m<sup>2</sup> der Baugebietsfläche und bis zu 4.910 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche sowie ca. 100 m<sup>2</sup> Rückhaltebeckenfläche. In welchem Umfang diese Versiegelungsmöglichkeit ausgeschöpft wird, ist spekulativ; häufig bleibt die tatsächliche Nutzung deutlich unter der bauplanungsrechtlich zulässigen. Voraussichtlich werden bei Umsetzung des 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, da lediglich vorgegeben wird, daß die Betriebe bis zu 5% ihrer Fläche für die Versickerung bereitstellen müssen, aber offen bleibt, wieviel Wasser überhaupt die Voraussetzungen für die Versickerungszulassung erfüllt.

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 Bebauungsplanes zum Störgrad und zu den Schallemissionskontingenten führen dazu, daß – auch wenn im verbleibenden Teil der Gewerblichen Baufläche zusätzliche (und aufgrund der Immissionenschutzgesetzgebung zwangsläufig ebenfalls vernünftige) Schallemissionskontingente festgesetzt und genutzt werden – die Schallemissionen an den umliegenden Wohngebäuden im Rahmen des Zumutbaren sein werden. Wird gewerbliche Bebauung betrieben, so ist auch mit Lichtemissionen unbekannter Stärke von unbekanntem Emissionsorten innerhalb der rd. 11 ha Fläche 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 Immissionenschutzgesetzgebung ist damit zu rechnen, daß keine Emissionen an den umliegenden Immissionsorten zu unbeherrschbaren Beeinflussungen führen wird.

Auch das Aufkommen von Abfällen ist völlig offen. Nicht offen und (wie so vieles andere schon in der Bebauungsplan-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 *„die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben ... infolge ... der 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, und daß bei Vorhandensein archäologischer Denkmäler die Möglichkeit besteht, daß diese entdeckt und ausgegraben oder unbemerkt erhalten bleiben oder unbemerkt vernichtet werden. Hinsichtlich solchen kulturellen Erbes ist die Untere Denkmalbehörde der Auffassung, es seien *„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 folgt die Gemeinde nicht, 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.

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 Gewerbe- und Industriegebiete ist wie so vieles andere spekulativ, da der Ausstoß „klimarelevanter“ Gase etc. nicht geregelt wird. So können z.B. vor Ort ggf. etliche Feuerungsanlagen und sonstige Energieumwandlungsanlagen auf Basis fossiler Energieträger oder von Biomasse mit hohem lokalem CO<sub>2</sub>-Ausstoß entstehen, es können aber stattdessen genauso gut elektrisch betriebene Wärmeproduzenten und sonstige Energieumwandlungsanlagen betrieben werden, die lokal gar kein „Treibhausgas“ produzieren. Da die „Folgen des Klimawandels“ im Plangebiet noch gar nicht bekannt sind und außer der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten unterschiedlichen Störgrads 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 relativ enge Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen,
- die Nutzung der vorhandenen Erschließung und
- die Nutzung von (Mais-)Acker ohne besondere Bedeutung und ohne Bedeutung für Wiesenvögel, dem regelmäßig eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft beigemessen wird.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird nur zu einem geringen Teil durch die wertsteigernden Maßnahmen zur Durchgrünung im Plangebiet selbst kompensiert.

Da der Eingriff auf dem Straßengrundstück schon erfolgt ist, bezieht sich die folgende Eingriffsbilanzierung nur auf die bisher nicht bebauten Teile des Plangebietes.

#### **Ermittlung des Eingriffsflächenwertes in Anlehnung an das Osnabrücker Modell**

Biotoyp	Eingriffsfläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor WE/m <sup>2</sup>	Eingriffsflächenwert m <sup>2</sup> x WE/m <sup>2</sup>
Acker	108.654 m <sup>2</sup>	0,9 WE/m <sup>2</sup>	97.789 WE
<b>Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt</b>			<b>97.789 WE</b>

#### **Ermittlung des Kompensationswertes**

Biotoyp	Eingriffsfläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor WE/m <sup>2</sup>	Eingriffsflächenwert m <sup>2</sup> x WE/m <sup>2</sup>
Bebaute und versiegelte Fläche (80 % der Gewerbe- und Industriegebiete sowie 100 % der neuen Straßenverkehrsfläche und 100 m <sup>2</sup> im Regenrückhaltebecken)	83.940 m <sup>2</sup>	0 WE/m <sup>2</sup>	0 WE
unversiegelte Freifläche im Gewerbegebiet mit Durchgrünung mittels heimischer und standortgerechter Gehölze	19.733 m <sup>2</sup>	1,0 WE/m <sup>2</sup>	19.733 WE
extensiv unterhaltende Wiese im Regenrückhaltebecken	4.631 m <sup>2</sup>	1,0 WE/m <sup>2</sup>	4.631 WE
Wallhecke	351 m <sup>2</sup>	1,5 WE/m <sup>2</sup>	527 WE
<b>Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt</b>			<b>24.891 WE</b>

#### **Kompensationsbilanz im Baugebiet**

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	97.789 WE
--	-----------



abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	24.891 WE
<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>72.898 WE</b>

Der Eingriff wird im Plangebiet nur zu einem geringen Teil kompensiert. Deshalb wird die Kompensation im Kompensationspool beglichen, welcher der Gemeinde mittlerweile zur Verfügung steht.

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

#### **U2.4 Alternativen**

Die Gemeinde könnte die Erschließung anders fassen. Dann wäre sie entweder ökologisch und ökonomisch aufwändiger, was nicht den Gemeindezielen entspricht, oder weniger aufwendig, was aber wegen der dann geringeren Möglichkeiten zur Einmündungsausbildung an der Barver Straße und zur Entlastung der Straße „Zur Mühle“ ebenfalls nicht den Gemeindezielen entspricht.

Die Gemeinde könnte die Störgrade und / oder die Schallemissionskontingente anders verteilen. Dann würde entweder die Störung einzelner oder mehrerer Immissionsorte tendentiell wahrscheinlicher oder die Betriebe und Anlagen hätten auf manchen Flächen weniger Gestaltungsmöglichkeiten. Beides entspricht nicht den gemeindlichen Zielen.

Die Gemeinde könnte die Grundflächenzahl und / oder die Bauhöhen höher oder niedriger setzen. Dann wäre entweder die optisch regelmäßig relevante Bebauung mit Hauptanlagen höher oder niedriger. Bei Änderung der zulässigen Gesamtversiegelung hätten die Betriebe weniger bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, es würde eher Ersatzfläche an anderer Stelle gebraucht. Auch dies entspricht nicht den gemeindlichen Zielen.

Die Gemeinde könnte die Versickerung und Regenrückhaltung anders regeln. Dann würde in dem einen Fall die Versickerung vermindert. In dem anderen Fall bestünde die Gefahr, daß zuwenig Rückhaltevolumen besteht.

Die Gemeinde könnte auf die Anlage der Wallhecke verzichten. Dann würde dem Wunsch der Anliegerin und damit auch dem gemeindlichen Ziel widersprochen. Alternativ könnte die Gemeinde weitere Wallhecken vorsehen. Die dafür benötigte Fläche fehlte der Gewerbeentwicklung und anderen Anliegern würde ggf. ungebeten eine Wallhecke in die Aussicht gesetzt.

#### **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 die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben nicht hinreichend bekannt und spekulativ ist und bei dem

unterstellten ordnungsgemäßen Betrieb der Betriebe und Anlagen schwere Unfälle oder Katastrophen nicht ausgeschlossen werden können, aber nicht erwartet werden.

### **U3. Zusätzliche Angaben**

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

Bei der Umweltprüfung zur Festsetzung unterschiedlicher Gewerbe- und Industriegebiete sowie von Straße, Regenrückhaltebecken und Wallhecke auf einer bisherigen Acker- und Straßenfläche wurden außer der Verwendung des Computerprogramms „IMMI 2018“ für die Berechnung der Schallemissionskontingente 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 dieses Bebauungsplanes 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

Boden- und Versickerungsgutachten (Dipl.Geol. Jochen Holst: „Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 45 „Gewerbegebiet Zur Mühle - Geotechnische Erkundung“, Osterholz-Scharmbeck 19.11.2018)

Schallgutachten (Ingenieurbüro Peter Gerlach „Fachtechnische Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 45 „Zur Mühle“ in Wagenfeld“; Bremen, 5.12.2019)

Stellungnahme des Landkreises Diepholz vom 2.9.2019 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 45

