

**Bebauungsplan
Wagenfeld Nr. 48
„Gewerbegebiet
Am Reuterhof II“
der Gemeinde Wagenfeld**

Vorentwurf

**Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung**

Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

Telephon 04221 / 444 02
Post@MichaelSchwarz-Planer.de



Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Wagenfeld
Pastorenkamp 25
49419 Wagenfeld

Bearbeitung:

Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst
Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum:

ab September 2019

Delmenhorst, 18. September 2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne, Rechts- und Planungsgrundlagen	6
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.2 Rechts- und Planungsgrundlage	7
3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung.....	8
3.1 Anlaß und Ziel der Planung	8
3.1.1 Zugrunde liegende Vorhaben.....	8
3.1.2 Ziele der Gemeinde.....	8
3.2 Rahmenbedingungen	9
3.2.1 Struktur und Nutzungen	9
3.2.2 Verkehr	9
3.2.3 Immissionen	10
3.2.4 Natur und Landschaft.....	12
3.3 Zusammenfassende Bewertung.....	12
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche.....	17
4.4 Verkehrsflächen	18
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
5. Städtebauliche Werte	21
6. Auswirkungen der Planung.....	21
7. Ver- und Entsorgung.....	23
8. Eingriffsbeurteilung.....	26
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	26
8.2 Eingriffsbeurteilung	28
9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen	31
10. Bodenfunde.....	32



11. Verfassererklärung.....	32
Verfahrensablauf.....	32
Umweltbericht	33

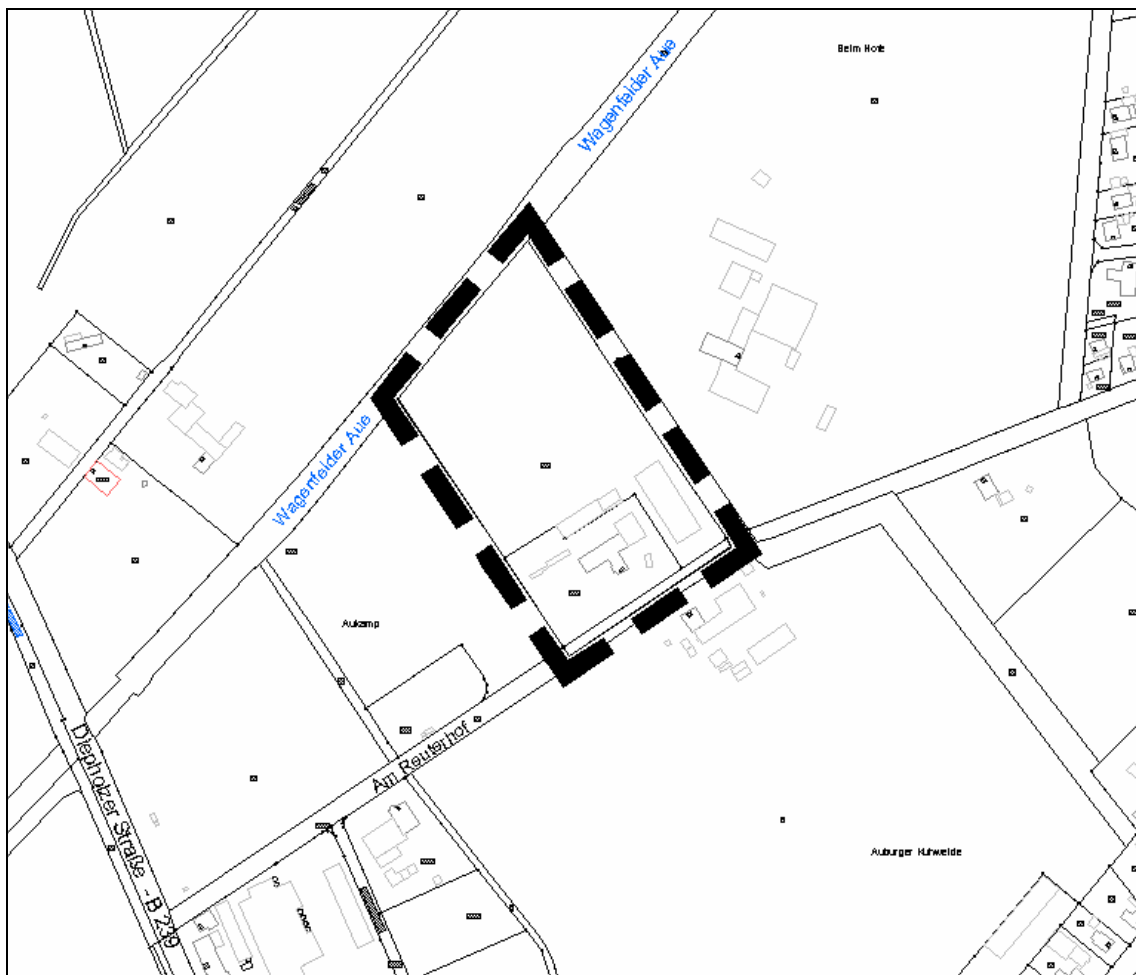


1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 48 „Gewerbegebiet Wietlingswiesen IV“ liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes im Übergangsbereich zwischen den Ortslagen Wagenfeld und Neustadt. Er erstreckt sich nördlich der Straße „Am Reuterhof“ zwischen dem Solarpark und der Hofstelle Collmoor bis zur Wagenfelder Aue.

Das Plangebiet ist 30.888 m² groß und liegt in der Flur der Gemarkung Wagenfeld. Es umfaßt das bebaute Grundstück „Am Reuterhof 23“ (Flurstück 51/2) und das teilweise bebaute, teilweise landwirtschaftlich genutzte Grundstück „Am Reuterhof 25“ (Flurstück 51/1) sowie die anliegende Hälfte des Straßengrundstücks der Gemeindestraße „Am Reuterhof“ (Flurstück 50).

Übersichtsplan o.M.



2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne, Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht dem Entwicklungsbedarf im Plangebiet. Auch die mit der 5. Flächennutzungsplanänderung bis an die Westgrenze des Plangebietes dargestellte Gewerbliche Baufläche nützt hinsichtlich des Entwicklungsbedarfs nichts, allein schon weil sie mittlerweile vollständig in Anspruch genommen ist.

Deshalb führt die Gemeinde parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes durch mit dem Ziel, den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes – bis auf die Straße „Am Reuterhof“ als Gewerbliche Baufläche bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen.



Vorentwurf der 43. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wagenfeld

2.2 Rechts- und Planungsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach folgenden 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.

Der Bebauungsplan entstand auf einer Amtlichen Plangrundlage (Katasterunterlage) mit dem Stand vom .



3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung

3.1 Anlaß und Ziel der Planung

3.1.1 Zugrunde liegende Vorhaben

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

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

Beide Betriebe können weder vorhandene Bausubstanz noch andere Standorte für ihre Weiterentwicklung nutzen. Beide sind Eigentümer ihrer Betriebsstandorte und ihrer vorgesehenen Entwicklungsflächen. Beide wollen die gegenüber der Gemeinde avisierten Baumaßnahmen unverzüglich umsetzen, um die baulichen Voraussetzungen für die absehbare betriebliche Entwicklung zu schaffen.

Dazu soll bei dem Brennholzbetrieb eine Fläche direkt am Gebäudebestand in Richtung des bebauten Nachbargrundstücks genutzt werden. Das Lohnunternehmen will dagegen nördlich der vorhandenen Halle eine weitere Maschinenhalle errichten und die Hofflächen entsprechend erweitern. Nordwestlich soll ein Betriebsleiterwohnhaus mit Sozialtrakt für die Beschäftigten gebaut werden. Die Fläche entlang des östlich verlaufenden Grabens soll für Regenrückhaltung, die Fläche entlang der Wagenfelder Aue soll teilweise mit Gehölzgruppen bepflanzt und teilweise als Obstwiese angelegt werden.

3.1.2 Ziele der Gemeinde

Die Gemeinde steht diesen Vorhaben positiv gegenüber. Sie wertet das – räumlich relativ kleine – aktuelle Bauvorhaben des Brennholzbetriebes als nutzungsmäßig, strukturell und ortsgestalterisch gut in die Bestandssituation eingepasst. Das Entwicklungsvorhaben des Lohnunternehmens greift ebenfalls die Bestandssituation auf und setzt die bisherige Baustruktur nach Norden fort. Auch dieses Vorhaben erweist sich hinsichtlich des Bestandes und der Nachbarschaft als nutzungsmäßig gut geeignet. In der – schon seit Aufstellung des Landschaftsplanes im Jahr 1995 als geringwertig eingestuften – Landschaftssituation schaffen die vorgesehenen Gehölzpflanzungen und Anlage einer Obstwiese eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Außerdem tragen beide Vorhaben zur Stärkung örtlicher Betriebe, zur Sicherung von

Arbeitsplätzen, ggf. zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Sicherung und Stärkung der Wirtschaftskraft in Wagenfeld bei.

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

Deshalb will die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan Nr. 48 im Plangebiet Baurecht schaffen, welches die organische Weiterentwicklung der beiden Betriebe zuläßt und zugleich die landschaftliche Situation an der Wagenfelder Aue verbessert.

3.2 Rahmenbedingungen

3.2.1 Struktur und Nutzungen

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

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

3.2.2 Verkehr

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

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



Quelle: Geoweb Landkreis Diepholz

3.2.3 Immissionen

Die Nutzungen im Plangebiet verursachen bisher keine Immissionskonflikte.

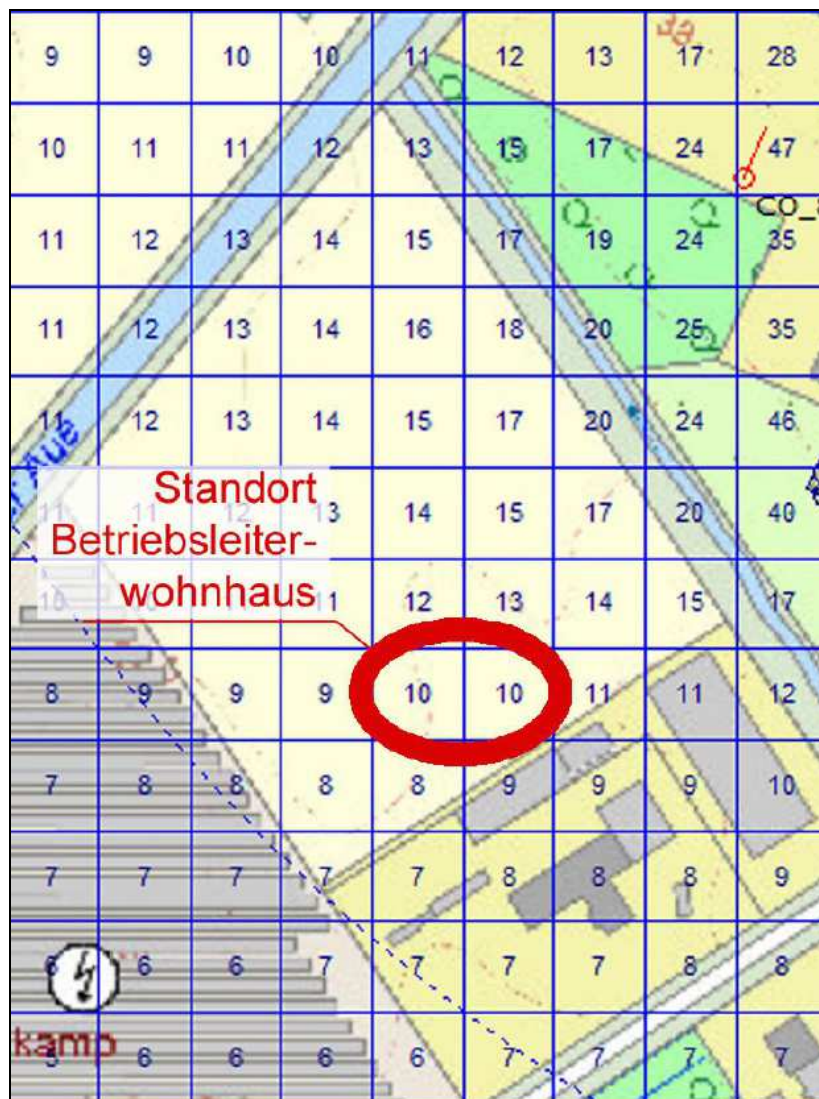
In dem Brennholzbetrieb auf der alten Hofstelle wird temporär Holz zerkleinert. Dies geschieht innerhalb relativ kurzer Zeiträume und hat sich bisher angesichts des Abstandes von 70 m und mehr zum nächsten betriebsfremden Außenbereichswohnhaus sowie aufgrund der Abschirmung durch die Bebauung als verträglich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

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



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

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



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

3.2.4 Natur und Landschaft

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

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

Gleichwohl ist als artenschutzrechtlicher Rahmen für die Planung bei der Realisierung der geplanten Gewerbenutzung, insbesondere beim Abtrag von Oberboden, darauf zu achten, daß das Tötungs- und Verletzungsrisiko eventuell dann vorhandener Exemplare relevanter Arten nicht signifikant erhöht und daß die Beeinträchtigung so weit wie möglich vermieden wird. Dasselbe gilt, wenn auf der Althofstelle in den Gehölzbestand eingegriffen wird; dieser ist dann vorab auf das Vorkommen von Nestern zu prüfen.

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

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

3.3 Zusammenfassende Bewertung

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

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

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gem. dem Bestand, den Nutzungsabsicht und den o.g. Zielen der Gemeinde Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet reicht so weit nach Norden, daß einerseits der aktuell geplante Entwicklungsschritt für das landwirtschaftliche Lohnunternehmen Platz findet und weiterer Raum für die langfristige Entwicklung bleibt und andererseits die gewünschte landschaftliche Aufwertung im Norden des Plangebietes so stattfindet, daß gleichzeitig der Eingriff vollständig kompensiert ist.

Ohne eine weitere Differenzierung sind damit im gesamten Gebiet nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen zulässig. Dies ist bereits in dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet der Fall, in dem allerdings inzwischen eine nicht emittierende Photovoltaik-Freiflächenanlage steht. Die Gewerbeausweisung soll in das Plangebiet fortgeführt werden, denn zu den beiden relevanten Immissionsorten wird ein deutlicher Abstand eingehalten. Außerdem ist deren Schutzanspruch wegen der Außenbereichslage und der Vorbelastung durch die beiden schon vorhandenen Betriebe relativ gering. Schließlich erfolgt die zusätzliche Gewerbeentwicklung auf der von der Straße und dem – selbst nicht emittierenden – Nachbarwohnhaus „Am Reuterhof 20“ abgewandten Seite und wird durch den Gebäudebestand vermindert. Zu dem Nachbarwohnhaus „Am Reuterhof 27“ vermindert sich der Abstand bei der Weiterentwicklung des Landwirtschaftlichen Lohnunternehmens. Allerdings ist dieses Nachbarwohnhaus Teil eines Landwirtschafts- und Tierhaltungsbetriebes, der seinerseits erheblich emittiert und dem deshalb im gegebenen Geflecht der nachbarlichen Rücksichtnahme weniger Schutzbedürftigkeit beigemessen wird.

Vor diesem Hintergrund wird der Emissionsgrad des Gewerbegebietes nicht von vornherein eingeschränkt. Vielmehr kann und soll die Verteilung von Einzelemissionsquellen und abschirmenden Elementen wie z.B. die geplante zusätzliche Maschinenhalle auf der Vorhabensebene so geregelt werden, daß die Nachbarbebauung nicht ungebührlich belastet wird. Dies ist möglich, da die bisherige Ackerfläche allein im Eigentum des Lohnunternehmens steht. Die Verhältnisse im gewerblichen Entwicklungsbereich sind also so, daß kein „Windhundrennen“ mit emissionstechnischer Entwertung später genutzter Bereiche zu erwarten ist. Auf die Festsetzung von Lärmkontingenten o.ä. wird deshalb verzichtet.

Trotz der Fokussierung auf die beiden vorhandenen Betriebe mit deren konkreten Entwicklungsabsichten wird es als nicht notwendig und nicht sinnvoll erachtet, die Gestaltungsmöglichkeiten des Nutzungskataloges des § 8 BauNVO für das Gewerbegebiet weiter einzuschränken. Vielmehr sollen die Betriebe innerhalb des Gewerbegebietsrahmens die guten Standortigenschaften nutzen und auch andere, evtl. später notwendige Nutzungsschritte tun können. Außerdem ist auf der Althofstelle bereits ein Gewerbebetrieb gemeldet, der Dienstleistungen vermittelt; eine solcherart verträgliche Ergänzung des Gewerbebestandes wäre bei Fokussierung der Planung auf Brennholzbetrieb und Lohnunternehmen problematisch. Deshalb werden hinsichtlich der zulässigen Betriebe und Anlagen auch keine Einschränkungen gemacht, auf Ausschlüsse allgemein zulässiger Nutzungen wird verzichtet.



Beim Nutzungskatalog des § 8 ist Einzelhandel zulässig. Großflächiger Einzelhandel und Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen (z.B. Einkaufszentrum) sind jedoch durch die Festsetzung von Gewerbegebiet ausgeschlossen, denn in diesem Gebietstyp sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie nicht als Einkaufszentren, Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO den Sondergebieten bzw. den Kerngebieten vorbehalten sind.

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

Neben diesen Argumenten spricht gegen eine Einschränkung, daß die beiden Standorte der Unternehmen im Eigentum des jeweiligen Betriebsleiters und die Entwicklungsfläche im Eigentum des Lohnunternehmers steht. Eine Verschwendung wertvoller Gewerbefläche durch Ansiedlung eines problematischen Einzelhandels wird daher nicht erwartet. Sie wäre auch schon hinsichtlich der Lage nicht zu erwarten, da das Plangebiet entlang der Gemeindestraße bereits bebaut ist.

Nützlicher Einzelhandel z.B. mit Brennholz ist nicht ausgeschlossen und soll möglich sein.

Verbesserungen für die im Ortszentrum ansässigen Einzelhandelsbetriebe, die sich aus einem Ausschluß von nicht-großflächigem Einzelhandel ergäben, sind nicht ersichtlich. Für die gut eingeführten Einzelhandelslagen in Wagenfeld, in der Hauptsache die Sondergebiete am Marktplatz und an der Mindener Straße, stellt ein eventueller nicht-großflächiger Einzelhandel im Plangebiet keine Bedrohung dar; eine solche liegt eher in dem – von der empfohlenen Ausschlußfestsetzung unberührten – internetbasierten Einzelhandel.

Sollte der Lohnunternehmer oder der Brennholzbetrieb auf seinem Betriebsgelände eine nicht-großflächige – somit per Definition (s. § 11 Abs. 3 BauNVO) allenfalls unwesentlich wirkende – Einzelhandelseinrichtung ansiedeln, so dürften damit die Chancen bzw. die Notwendigkeit für den Betrieb das Risiko von Nachteilen für die Einzelhandelssituation in Wagenfeld überwiegen. Das geringe Risiko städtebaulich wirksamen – geschweige denn schädlichen – Einzelhandels zeigt sich in der Gemeinde schon im Sondergebiet an der Mindener Straße, wo sich trotz gegebenen Baurechts für einen Fachmarkt seit Jahren kein Interessent findet.

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

Wie in fast allen anderen Gewerbegebieten in Wagenfeld wird in zweierlei Hinsicht eine Modifizierung der Nutzungsmöglichkeiten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO vorgenommen.

- Eine Modifizierung betrifft das Betriebsleiterwohnen. Es ist in Wagenfeld am bzw. im Gewerbebetrieb üblich und deshalb regelmäßig als allgemein zulässig festgesetzt wor-



den. Betriebsleiterwohnen ist bereits im Brennholzbetrieb vorhanden. Bei dem Lohnunternehmen ist die baldige Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Sozialtrakt etc. für die Beschäftigten notwendig. Bei der Erweiterung dieses Betriebes ist wegen der Eigenart der Tätigkeiten mit dem Kampagnenbetrieb sowie wegen der Konzentration mobiler Werte auch Bedarf für das Wohnen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen möglich.

Deshalb wird das „Betriebsleiterwohnen“ i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, also das dem Betrieb zugeordnete und ihm gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnete Wohnen, allgemein zugelassen.

Angesichts der Beurteilung der aktuellen Geruchsimmissionen wäre es denkbar, Betriebsleiterwohnen am Ostrand des geplanten Gewerbegebietes auszuschließen. Eine solche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten würde jedoch außer Acht lassen, daß der tierhaltende Betrieb nach den Vorstellungen und Erklärungen des Betriebsleiters gegenüber der Gemeinde umstrukturiert werden soll. In absehbarer Zeit wird es deshalb zu einer wesentlichen Änderung der Immissionsverhältnisse kommen, die wegen der vorgesehenen Beendigung der Schweinehaltung und Ausbau der Rinderhaltung durch nördlich gelegene Ställe künftig auch so sein können und sein dürften, daß der bisher höher als 0,15 belastete östliche Randbereich des geplanten Gewerbegebietes geringer beeinflusst wird. Vor diesem Hintergrund wird auf Detailregelungen zur Lage empfindlicher Teilnutzungen im geplanten Gewerbegebiet verzichtet, denn die Gemeinde will eine Regelung und Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten vermeiden, die mit nicht geringer Wahrscheinlichkeit gar nicht mehr durch die künftige tatsächliche Immissionsbelastung gerechtfertigt wäre. Vielmehr kann diese Thematik auf der Vorhabensebene entschieden werden. Auch ist die maßgebliche Schwelle zur Gesundheitsgefährdung noch weit entfernt, so daß keine Notwendigkeit für weitergehende Regelungen besteht.

- Die andere Modifizierung des Kataloges des § 8 Abs. 3 BauNVO 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. Sie hat diese Vergnügungsstätten in den anderen neuen Baugebieten, in denen sie planungsrechtlich nicht ausgeschlossen sind, durch Textfestsetzung ausgeschlossen. Dasselbe tut die Gemeinde der Vollständigkeit und Gleichbehandlung halber auch hier, denn der Standort ist nicht Teil der zentralen Ortslage.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Diese umfassenden Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzungsart sollen grundsätzlich auch hinsichtlich des Nutzungsmaßes gesichert werden. Allerdings sollen die lokalen Besonderheiten beachtet und nur so viel Versiegelung zugelassen werden, wie voraussichtlich gebraucht wird.

Die Althofstelle ist im wesentlichen bebaut. Vom Betriebsleiter des Brennholzbetriebes ist eine relativ zurückhaltende bauliche Erweiterung vorgesehen. Für die Gesamtentwicklung einschließlich der befestigten Hofflächen werden weniger als 50% der Fläche benötigt. Zugunsten

eines weiteren Entwicklungsspielraumes wird die Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt, eine Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird nicht zugelassen, da diese Flächen bereits in der Ermittlung des Bedarfs eingeflossen sind.

Für die Entwicklung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens werden mehr Flächen gebraucht. Wie der Bestand zeigt, sind für die großen landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch große Hallen- und Hofflächen erforderlich. Deshalb wird für diesen Teil des Gewerbegebietes die Grundflächenzahl zwar ebenfalls auf 0,5 festgesetzt, sie muß aber für die umfangreichen Zuwegungen und Hofflächen überschritten werden. Dies wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO mit einem Maß von 40% Überschreitung zugelassen.

Auch bei der Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird zwischen beiden Gewerbegebietsteilen differenziert. Eine Höhenfestsetzung wird überhaupt für notwendig erachtet, weil das Plangebiet nahe an Wagenfeld und nahe an Neustadt in einem häufig frequentierten Bereich und innerhalb einer Streusiedlung liegt. Hier gibt es maßstabsbildende Objekte, so daß es sinnvoll ist, die optischen Auswirkungen und somit die Höhe baulicher Anlagen zu begrenzen.

Für die Althofstelle reicht eine Orientierung am Bestand und dem geplanten Baukörper mit einer vorgesehenen Traufhöhe von ca. 4,8 m aus. Hier werden dementsprechend und mit einem kleinen Ergänzungsspielraum die Traufhöhe auf 5 m und die Firsthöhe auf 11 m begrenzt.

Für die großvolumigen Hallen des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens reichen diese Höhen nicht aus, wie schon die vorhandene Halle zeigt. Die Maschinen und Geräte sind teilweise sehr hoch, so daß schon eine große Durchfahrtshöhe und lichte Höhe des Gebäudes an den Seiten gebraucht wird. Dazu kommt, daß eine solche Halle eine erhebliche Breite hat, so daß bei dem gewünschten, ortstypischen und auch hinsichtlich geplanter Photovoltaiknutzung geeigneten Dach zusätzlich erhebliche Höhen bis zum First erreicht werden. Vor diesem Hintergrund und wegen der Vorprägung durch die schon aufstehende Halle werden die Traufhöhe mit 7 und die Firsthöhe mit 13 m festgelegt. Dann ist zumindest ein einigermaßen geeignetes Dach möglich.

Als Bezugspunkt für die jeweils zulässige Bauhöhe wird wegen der großen Ausdehnung des Gebietes und der zu erwartenden Gebäude sowie dem Abstand von der öffentlichen Straße die Geländeoberfläche gewählt. Rechtsgrundlagen der Höhenfestsetzung sind § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO. Gem. § 9 Abs. 3 BauGB darf die Höhenlage von baulichen Anlagen und Nutzungen festgelegt werden. Der Kommentar Grobesuchsdorf 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. 48 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 Höhe der Geländeoberfläche zu bestimmen, einen Terminus, der in § 5 Abs. 9 NBauO geregelt ist und regelmäßig Anwendung findet.

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 auch – durch die Baugenehmigungsbehörde ausgefüllt wird. Dies erleichtert die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen und dient ihrer Anpassung an die während der Entscheidungsfindung herrschenden städtebaulichen Verhältnisse.

Die Regelung birgt weder eine Gefahr für das Orts- und Landschaftsbild noch ist sie für den Grundstückseigentümer ungebührlich belastend. § 5 Abs. 9 NBauO sieht in Satz 2 vor: *„Eine Veränderung dieser Geländeoberfläche durch Abgrabung ist zu berücksichtigen, eine Veränderung durch Aufschüttung dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird.“* Wenn der Grundstückseigentümer vor dem Bauantrag eine maßgebliche Abgrabung vornimmt, so wirkt sich dies mittels einer geringeren Gebäudehöhe nicht zulasten des Orts- und Landschaftsbildes aus und steht in seinem Belieben. Eine Aufschüttung würde nur ortsbildwirksam, wenn durch sie die Gebäude im Verhältnis zur Umgebung höher werden dürften. Dies könnte bei einer Aufschüttung zur Angleichung an eine höheres Nachbargrundstück passieren, ist aber in der Örtlichkeit mangels relevanter Höhenunterschiede nicht zu erwarten.

Deshalb wird kein Konfliktpotential gesehen. Für den Fall, daß eine Unklarheit oder ein Konflikt entsteht, legt die NBauO die Festsetzung der Geländehöhe gem. § 5 Abs. 9 Satz 3 NBauO in die Hand der Bauaufsichtsbehörde, *„soweit dies erforderlich ist.“* Damit können eventuelle Entwicklungen, die sich im Laufe der Zeit ergeben könnten, angemessen gewürdigt werden.

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 (wie bei der vorhandenen hohen Halle) 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

Die Prinzipien der Ortsangepaßtheit und der Flexibilität, die bei der Festlegung von Art und Maß der Nutzung angewandt wurden, werden auch im Hinblick auf die Bauweise berücksichtigt. Im Bestand sind nämlich unterschiedlichen Bauweisen vorhanden und wirken wegen der ortsüblichen Komplexität alter Hofstellen durchaus harmonisch. Deshalb wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Auch bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sollen sowohl die Belange der Nachbarnutzungen als auch das Interesse an Gestaltungsspielraum und Flexibilität für das Gewerbe beachtet werden. Ersteres spricht für einen deutlichen Abstand zwischen der Geltungsbereichsgrenze und dem Baufeld sowie für eine Untergliederung des Baufeldes, damit Platz für eine möglichst intensive Eingrünung und eine deutlich strukturierende Durchgrünung ist. Letzteres spricht für ein möglichst großes, zusammenhängendes Baufeld.

Auch hier wird der verträgliche Bestand in einem flächendeckenden Baufeld als Vorbild genommen. Deshalb wird im Plangebiet ein zusammenhängendes, großzügiges Baufeld festgesetzt.

Es sichert nach Osten zum Graben hin einen Abstand von 5 m. Damit wird der Gewässerrandstreifen gewährleistet; der Abstand überschreitet dies noch etwas, da er an der Grabengrundstücksgrenze angelegt ist.

Dies würde für die Sicherung der Grabenunterhaltung nichts nützen, wenn Nebengebäude etc. in diese Abstandsfläche hineingebaut würden; auch andere Vorhaben könnten problematisch werden. Deshalb wird textlich festgesetzt, daß Nebenanlagen, die nicht mit dem Grabenräumbagger befahren werden können, in dem 5 m-Randstreifen unzulässig sind.

Nach Westen hin wird besondere Rücksicht auf die Belange der Photovoltaikanlage genommen. Deren Effektivität könnte durch nahegelegene, hohe Gebäude relevant beeinträchtigt werden. Der Gebäudebestand hat durchweg einen sehr großen Abstand, lediglich ein schmales Nebengebäude reicht bis auf knapp 8 m an die Grenze heran. Hier wird es für zumutbar und geboten erachtet, daß Gebäude einen Abstand von mindestens 10 m zur Grenze einhalten. Darüber hinaus soll den Eigentümern keine Beschränkung zugemutet werden, da im Gegenzug auch die Betreiber der Photovoltaikanlage nicht mit einer völlig unveränderten Umgebung rechnen können.

Im Norden wird zu der geplanten Maßnahmenfläche ein noch größerer Abstand von 20 m eingehalten. Die bisher bekannten Entwicklungsabsichten lassen eine solche Vereinbarkeit zwischen Gebäuden und der geplanten Obstwiese zu. Die Fläche ist überdies für das Lohnunternehmen als Hoffläche sehr sinnvoll nutzbar, teilweise ist sie in dieser Ausprägung wegen der Umfahrungsmöglichkeit geradezu zwingend. Deshalb wird dieser Abstand festgesetzt.

4.4 Verkehrsflächen

Die an das Plangebiet angrenzende Hälfte des Straßengrundstücks der Straße „Am Reuterhof“ wird in die Planung einbezogen und bestands- sowie zweckgemäß als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Da die Straße zwar eine Querspange zwischen Bundes- und Kreisstraße bildet und Anbindungsfunktion für Neustadt hat, aber trotzdem nicht besonders intensiv befahren ist, brauchen keine Festsetzungen zum Anschluß der Bau- an die Verkehrsfläche getroffen werden.

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

Der Nordteil des Plangebietes soll der landschaftlichen Aufwertung dienen. Er wird zusammenhängend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb der Fläche sollen entlang der Wagenfelder Aue und des Grabens Gehölzgruppen gepflanzt werden, die eine deutliche Struktur bilden und den Gewässerverlauf markieren. Dazu sollen Baum-Strauch-Hecken gepflanzt werden. Sie müssen

nicht durchgängig sein, sondern es reicht, wenn sie Gruppen bilden, welche eine gewisse Dimension und Markanz aufweisen. Dazu wird bestimmt, daß die Gruppen eine Abmessung von mindestens 5 * 10 m haben und dicht mit mindestens 1 Pflanze je m² anzupflanzen sind. Zugunsten der Naturnähe sollen sie nicht einheitlich aus je einer Art bestehen, sondern vielfältig sein. Dies wird erreicht durch die Regelung, daß je 50 m² mindestens 5 Arten zu pflanzen sind. Diese müssen zugunsten der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Typischkeit des Landschaftsbildes heimische und standortgerechte Laubgehölzarten sein.

Der dafür nicht beanspruchte Teil der 'Maßnahmenfläche' soll gem. dem Wunsch des Grundstückseigentümers als Streuobstwiese angelegt werden. Dazu sollen die typischen, hochstämmigen Obstbäume gepflanzt und die Wiese dauerhaft extensiv unterhalten werden.

Wegen der notwendigen Unterhaltung des Grabens und der Wagenfelder Aue ist darauf zu achten, daß die Satzung des Unterhaltungsverbandes ein- und der 5 m-Gewässerrandstreifen freigehalten wird. Er ist Teil der Obstwiese in dem Sinne, daß dort Wiese ist, Bäume und Sträucher in dem 5 m breiten Bereich ab der Böschungskante würden jedoch die Bewirtschaftung und Pflege der Gewässer erschweren und sind deshalb zu vermeiden. Die Bepflanzung soll mit dem Unterhaltungsverband abgestimmt werden.

Im Gewerbegebiet wird voraussichtlich auch Niederschlagswasser anfallen, welches nicht behandlungsbedürftig ist. Solches Wasser soll versickert werden, dafür stehen in den beiden Teilen des Gewerbegebietes 7.960 m² und in der 'Maßnahmenfläche' 7.677 m², mithin insgesamt 15.637 m² zur Verfügung. Ein anderer, sinnvoller und deshalb zugelassener Umgang mit solchem Wasser ist seine Nutzung als Brauchwasser. Zugelassen wird jedoch auch ein Ableitung, wenn das Wasser rückgehalten wird, denn die Versiegelung wird aufwendig kompensiert, so daß im Gegenzug dem Grundstückseigentümer auch Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden soll.

4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet sind bisher auf der Hofstelle in erheblichem Umfang Gehölze vorhanden und neue jüngst gepflanzt worden. Auf dem Hauptteil der Fläche fehlt jedoch eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern. Die reiche und attraktive Strukturierung der 'Maßnahmenfläche' wird hier eine Abhilfe schaffen und die gewünschte landschaftliche Aufwertung bringen.

Südlich der Maßnahmenfläche erstreckt sich in rd. 170 m Tiefe das Gewerbegebiet. Daß eine Grünstruktur dort landschaftlich positiv ist, zeigt sich bei dem Althof. Dieses Prinzip wird aufgegriffen und festgelegt, daß bei künftigen Versiegelungen auch im Gewerbegebiet ein Mindestmaß an Begrünung erfolgen soll. Dieses wird mit einem Baum je angefangene 100 m² zusätzlich versiegelter Fläche festgelegt. Die Regelung dient auch einer gewissen Gleichbehandlung mit anderen Gebieten in Wagenfeld, bei denen die Gemeinde ebenfalls eine Mindestdurchgrünung vorschreibt. Wie in diesen Gebieten dürfte sich auch im Plangebiet am Reuterhof geeigneter Raum finden, z.B. auf Stellplatzflächen, auf denen die Baumpflanzungen – z.B. als

Schattenspender – weitere positive Wirkungen entfalten. Bäume, die bereits vorlaufend bis zu einem Jahr vor der Baumaßnahme bzw. zum Bauantrag gepflanzt wurden, können auf die Pflanzpflicht angerechnet werden.

Auf weitere Festsetzungen zur Bepflanzung der Freiflächen wird zugunsten des Gestaltungsinteresses des Bauherrn und der Flexibilität bei der Baugrundstücksorganisation verzichtet.

In einem jüngst bebauten Gewerbegebiet an der Friedrich-Lütvogt-Straße sind großflächige Hallendächer aufwendig begrünt worden. Dort wird mit guten Ergebnissen für ökologische Funktionen, insbesondere für die Artenvielfalt gerechnet. Die Gemeinde begrüßt solche Vorhaben. Sie sieht allerdings auch den erheblichen Aufwand und sie sieht die anderen, sinnvollen Möglichkeiten der Dachgestaltung, sei es als orts- und landschaftstypisches Dach wie auf Gebäuden der Althofstelle oder als Fläche für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie. Deshalb wird auf eine Festsetzung einer Dachbegrünung verzichtet.



5. Städtebauliche Werte

Zweckbestimmung der Fläche		ca. m ²	%
1.	Bruttofläche Geltungsbereich	30.888	100
2	Gewerbegebiet	22.277	72
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7.678	25
	Straßenverkehrsfläche	935	3
3	Versiegelbare Fläche im Gewerbegebiet	14.317	46
	davon vorhanden	(7.678)	(25)
	davon neu	(6.639)	(21)
	Unversiegelbare Fläche im Gewerbegebiet	7.960	26

6. Auswirkungen der Planung

Als Auswirkungen der Festsetzung des Gewerbegebietes und der Maßnahmenfläche wird das Erreichen der o.a. städtebaulichen Ziele erwartet:

- Mit der Weiterentwicklung des Plangebietes zu einem Gewerbegebiet wird eine einschlägig vorgeprägte Fläche genutzt und der Gewerbebereich am Nordrand der Ortslage organisch weiterentwickelt.
- Den beiden ansässigen Gewerbebetrieben wird die absehbar benötigte Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

Es werden unterschiedliche positive und die Vermeidung negativer Auswirkungen erwartet:

- Die Inanspruchnahme anderer, externer Flächen mit der Entwertung bzw. Vernichtung von vorhandenen Betriebsstrukturen werden vermieden.
- Die vorhandene Erschließung wird effektiver genutzt. Bedarf für neue Erschließungsmaßnahmen wird vermieden.
- Immissionskonflikte zur Außenbereichswohnbebauung auf der aktiven bzw. der ehemaligen Hofstelle an der Straße „Am Reuterhof“ werden aufgrund des Abstandes vermieden.
- Immissionsprobleme für die geplante Gewerbenutzung durch Geruchsemissionen der östlich benachbarten Tierhaltung sind wegen der Unempfindlichkeit des Gewerbes nicht zu erwarten.

- Einschränkungen für die geplante Entwicklung des tierhaltenden Betriebes sind aufgrund der Abstände und der Eigenart der Entwicklung (Aufgabe der Schweinehaltung) nicht zu erwarten.
- Das Plangebiet ist nur geringen, ortsüblichen Immissionen aus der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ausgesetzt. Die Immissionen, die aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft stammen, sind unproblematisch und hinzunehmen.
- Es ist kein zusätzlicher Aufwand der öffentlichen Hand notwendig, da die Erschließung bereits vollständig vorhanden ist.
- Nach den bisherigen Erfahrungen mit dem Straßenverkehr von und zu den beiden Betrieben im Plangebiet werden durch die Weiterentwicklung am Standort, zumindest bei Verkehrsanbindung nach Westen entlang des Gewerbes und des Solarparks, keine ungebührlichen verkehrsbedingten Beeinträchtigungen auf bzw. an der Straße „Am Reuterhof“ erwartet.
- Die als bedeutend eingestuften Gehölzbestände auf der Nordseite der Wagenfelder Aue und auf dem östlich benachbarten Hofgrundstück werden durch die vorgesehene Nutzung im Plangebiet nicht beeinflusst.
- Die Vegetation an und in der Wagenfelder Aue könnte durch die Planung dahingehend profitieren, als ein – unterstellter – bisheriger Nährstoffeintrag von der Ackernutzung im Plangebiet künftig unterbliebe. Ein Nachteil für die Wasservegetation kann in der Beschattung des Gewässers durch die entlang der Wagenfelder Aue vorgesehene Gehölzpflanzung gesehen werden. Es wird jedoch auch die Auffassung vertreten, daß die Beschattung dem Gewässer insgesamt eher nutze. Da die gewässerbegleitende Gehölze dem naturnäheren Zustand entsprechen, wird die Gesamtsituation als positive Beeinflussung gewertet.



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 bei Bedarf 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 Erkundungspflicht der zukünftigen Auftragnehmer.

Im Zusammenhang mit der Trinkwasserversorgung wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt. Die Löschwassermenge ist vorhabenbezogen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises zu klären.

Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Bei Tiefbauarbeiten ist auf Niederspannungs-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der elektrischen Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Der Versorgungsträger ist 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 vorhandenen Versorgungsanlagen erfolgen.

Telekommunikation

Die Dt. Telekom AG versorgt den Ortsbereich mit Telekommunikationsleitungen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen eventuell schon vorhandener Leitungen vermieden werden. Außerdem soll darauf geachtet werden, daß der unbehinderte Zugang zu solchen Leitungen jederzeit möglich ist. Bei Erdarbeiten und Baumaßnahmen im Leitungsbereich ist es erforderlich, daß die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten sich über die Lage der Leitungen informieren (z.B. im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder der Email unter Planauskunft.Nord@telekom.de) und die Kabelschutzanweisung der Telekom beachten.

Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist im Zusammenhang mit den vorhandenen baulichen Anlagen bereits durch die öffentliche Hand sichergestellt. Die künftige, zusätzliche gewerbliche Bebauung kann durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt werden.

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

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

Wegen des relativ geringen Grundwasserflurabstandes kommt die Versickerung gemäß dem für die Herstellung und den Betrieb von Versickerungsanlagen maßgebenden technischen Regelwerk DWA- A 138 nur in Form einer flachgründigen Versickerung über begrünte Flächen oder über Mulden in Frage. Für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers stehen nicht nur die unbebaubaren Anteile des geplanten Gewerbegebietes, sondern auch die 'Maßnahmenfläche' mit Baum-Strauch-Hecken und geplanter Obstwiese zur Verfügung, auf der ebenfalls Flächenversickerung über eine bewachsene und belebte Bodenzone erfolgen kann. Konkret kommen in den beiden Teilen des Gewerbegebietes 7.960 m² und in der 'Maßnahmenfläche' 7.678 m², mithin insgesamt 15.637 m² grundsätzlich für die Versickerung in Frage. Zu versickern ist Wasser von maximal 14.317 m² versiegelbarer Fläche, von der schon 6.639 m² vorhanden sind. Schon dies spricht dafür, die Lage der Versickerungsflächen nicht per Bebauungsplan zwingend vorzugeben, sondern der Vorhabensebene zu überlassen.

Außerdem kann es je nach Grundstücksorganisation und Lage von versiegelten Flächen zu Versickerungsmöglichkeiten auch dazu kommen, daß sich der Vorhabenträger für die Rückhaltung und Einleitung entscheidet. Bauliche Maßnahmen zur Rückhaltung können ganz umfangreich innerhalb der Festsetzungen zum Gewerbegebiet geschaffen werden. Deshalb ist auch hier nicht notwendig, die Lage eventueller Rückhalteeinrichtungen vorzugeben; vielmehr wird sowohl die Entscheidung über das „ob“ als auch diejenige über das „wie“ der Regenwasserbewirtschaftung dem Grundstückseigentümer überlassen. In dem Gewerbegebietsteil mit der Althofstelle betrifft diese Thematik maximal das Wasser von 383 m² zusätzlich versiegelbarer Fläche im Verhältnis zu einer unversiegelbaren Fläche von 3.195 m². In dem Gewerbegebietsteil des Lohnunternehmens betrifft es maximal das Wasser von insgesamt 7.295 m² zusätzlich versiegelbarer Fläche, der eine unversiegelbare Fläche im Gewerbegebiet von insgesamt 4.766 m² und eine 'Maßnahmenfläche' von 7.678 m² gegenübersteht.

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

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

Einleitungen von unbelastetem Niederschlagswasser wären vorab separat zu beantragen, denn auf gewerblich genutzten Grundstücken bedarf sowohl die Versickerung als auch die Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung in ein Oberflächengewässer der vorherigen Erteilung einer Erlaubnis gemäß § 8 WHG durch die UWB. Diese sollte, wie o.a., möglichst frühzeitig abgestimmt und beantragt werden.

Abfall

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, geregelt. Das Plangebiet ist über die Straße „Am Reuterhof“ ausreichend für die Andienung mit dem Müllfahrzeug erschlossen.

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 eben. Es wird durch den östlich verlaufende Graben und die nördlicher verlaufende Wagenfelder Auer entwässert.

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

Das Plangebiet ist u.a. in Kap. 3.2.4 beschrieben. Darauf wird verwiesen. Wiesenbrüter wurden im Plangebiet bei Begehungen des Raumes 1. Halbjahr 2019 nicht beobachtet.

Gleichwohl ist als artenschutzrechtlicher Rahmen für die Planung bei der Realisierung der geplanten Gewerbenutzung, insbesondere beim Abtrag von Oberboden, darauf zu achten, daß das Tötungs- und Verletzungsrisiko eventuell dann vorhandener Exemplare relevanter Arten nicht signifikant erhöht und daß die Beeinträchtigung so weit wie möglich vermieden wird. Dasselbe gilt, wenn auf der Althofstelle in den Gehölzbestand eingegriffen wird; dieser ist dann vorab auf das Vorkommen von Nestern zu prüfen. Es gilt schließlich auch, wenn irgendwann die Halle mit dann vielleicht immer noch vorhandenen Schwalbennestern abgerissen wird. Sollte im Zuge der Bau- oder Abrissarbeiten oder im Zuge vorbereitender Maßnahmen die Beeinträchtigung von Lebens- oder Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten festgestellt werden, ist ein Baustopp zu verhängen und das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Festsetzungen, die dem Artenschutz im Plangebiet dienen könnten, brauchen auch aus rechtlichen Artenschutzgründen nicht getroffen werden. Hierzu wird auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.3.2015, Az. 4 BN 32.13 verwiesen. Danach darf eine Planung nicht dazu führen, daß *„Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus. ... Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird.“* (RN 34)

Im Plangebiet kann ein Konflikt hinsichtlich eventueller Offenlandbrutvögel auf dem Acker oder hinsichtlich Baum- und Heckenbrüter im Gehölzbestand der Althofstelle oder – in absehbarer Zeit unwahrscheinlicherweise – hinsichtlich der Gebäudebrüter in der Halle entstehen. Ob es zu einem Konflikt kommt und wie groß dieser ist, entscheidet sich erst im Planvollzug, nämlich ob dann, wenn Oberboden verlagert / Gehölz gerodet / die Halle abgerissen werden soll,



tatsächlich Brutvögel vorhanden sind. Dann müssen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen beachtet werden:

Grundsätzlich dürfen „*wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten*“ nicht gefangen, verletzt oder getötet werden. Das gilt auch für ihre „*Entwicklungsformen*“, also z.B. Eier, die nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden dürfen („Tötungsverbot“).

„Besonders geschützt“ sind aufgrund von EU-Recht z.B. **alle** heimischen Vogelarten.

Außerdem dürfen „*wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten*“ nicht erheblich gestört werden. Dabei ist nicht jede „Störung“ untersagt, sondern ´nur´ diejenige, durch die „der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“ wird („Störungsverbot“).

Dies gilt für alle heimischen Vogelarten und die „streng geschützten Tiere“ wie z.B. alle Fledermausarten, Feldhamster, Fischotter, Laubfrosch, Eremit etc.

Schließlich dürfen „*Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden*“ („Beschädigungsverbot“).

Das Beschädigungsverbot gilt auch für die „*wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten*“.

Da ein solcher Artenschutz oftmals keine Bebauung mehr zulässt, ist er u.a. in Bebauungsplangebieten etwas eingeschränkt.

Das „Tötungsverbot“ gilt nur insoweit, als der Eingriff „*das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht*“.

Das Beschädigungsverbot gilt nicht, „*wenn die ökologische Funktion der ... betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang weiterhin erfüllt wird*.“

Geschützte Pflanzen sind im Plangebiet nicht gefunden worden. Es sind – bis auf die Rauchschwalben in der Halle – auch keine besonders oder streng geschützte Tiere (bis auf „Allerweltsvögel“, die wie alle „natürlicherweise in Europa vorkommenden Vögel“ „besonders geschützt“ sind) beobachtet worden. Brut- und Ruhemöglichkeiten für Vögel sind im Plangebiet mit der offenen Ackerfläche, den Gehölze auf der Althofstelle und der Maschinenhalle des Lohnunternehmens gegeben. Solche Ackerflächen und Gehölze finden sich auch in erheblichem Umfang in der Umgebung. Die Halle soll dauerhaft weiterbetrieben werden, nach dem dringenden Bedarf und Wunsch des Betriebsleiters wird auch bald eine weitere Halle gebaut, wenn dieser Bebauungsplan das notwendige Baurecht schafft.

Daher wäre die ökologische Funktion weiterhin in räumlichem Zusammenhang erfüllt.

Im Planvollzug ist vor dem Abschieben von Oberboden / Rodung von Gehölz / Abriß der Halle zu prüfen, ob gebrütet wird („Artenschutz durch ökologische Baubegleitung“).

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

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

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

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

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

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

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

8.2 Eingriffsbeurteilung

Im Bebauungsplan wird – neben vorhandener Straße – unter Einschluß der vorhandenen Althofstelle mit Brennholzbetrieb und des vorhandenen Lohnunternehmens mit großer Halle und Hoffläche – auf 22.277 m² Gewerbegebiet festgesetzt, in dem bis zu 50% bzw. 70% der Fläche versiegelt und mit bis zu 11 m bzw. 13 m hohen Gebäuden bebaut werden dürfen. Damit wird ein umfangreicher Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen. Andererseits wird auch die Pflanzung von Bäumen im Gewerbegebiet und die Anpflanzung von Baum-Strauch-Hecken sowie die Anlage einer Obstwiese und das Anlegen von Versickerungsflächen bzw. -mulden vorgesehen.

Es ist daher davon auszugehen, daß



- erhebliche Flächen mit Gebäuden bebaut und als Hoffläche befestigt und genutzt,
- weitere Flächen als Zufahrten versiegelt,
- andererseits auch Flächen mit Obst- und anderen Bäumen sowie Sträuchern bepflanzt und als Obstwiese unterhalten sowie
- weitere Fläche im Gewerbegebiet als Garten oder Rasen angelegt und unterhalten werden.
- Das Erscheinungsbild in der Landschaft am Ortsrand ist bereits deutlich von der Althofstelle und der Gewerbebebauung sowie dem Solarpark geprägt, diese Prägung wird durch die weitere Bebauung im Plangebiet verstärkt, aber durch die Anlage von Obstwiese und die Pflanzung von Baum-Strauch-Hecken und von Einzelbäumen gemildert werden.

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

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

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

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

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

Der Vermeidung von Eingriffen dienen

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



- die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß, welches anhand bereits aufstehender Gebäude als orts- und landschaftsbildverträglich gewertet wurde,
- die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das voraussichtlich notwendige und
- die voraussichtliche Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch die wertsteigernden Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes in Anlehnung an das Osnabrücker Modell

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
vorhandene Bebauung und Versiegelung	6.639 m ²	0 WE/m ²	0 WE
Garten	3.577 m ²	1,1 WE/m ²	3.935 WE
Acker	19.737 m ²	1,0 WE/m ²	19.737 WE
Straße	935 m ²	0 WE/m ²	0 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			23.672 WE

Ermittlung des Kompensationswertes bei maximaler Ausnutzung

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Bebaute und versiegelte Fläche im Gewerbegebiet	14.317 m ²	0 WE/m ²	0 WE
unversiegelte Freifläche im Gewerbegebiet mit textlichen Pflanzfestsetzungen	7.960 m ²	1,1 WE/m ²	8.756 WE
Baum-Strauch-Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen	1.500 m ²	2,0 WE/m ²	3.000 WE
Streuobstwiese	6.178 m ²	2,0 WE/m ²	12.356 WE
Straße	935 m ²	0 WE/m ²	0 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			24.112 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des bisher bebauten Gebietes	23.672 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	24.112 WE
Kompensationsüberschuß	440 WE

Der Eingriff wird im Plangebiet kompensiert.

9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Pflanzung der Bäume und der Baum-Strauch-Hecken sowie die Anlage der Streuobstwiese werden durch die Grundstückseigentümer geleistet. Der Gemeinde Wagenfeld entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Bedarf ist nicht ersichtlich.



10. Bodenfunde

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 sowie der Eigentümer und der Besitzer der Fläche.

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. 48 „Gewerbegebiet Am Reuterhof II“ wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltpfänger, Delmenhorst.

Delmenhorst, 18. September 2019

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 48 „Gewerbegebiet Am Reuterhof II“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am beschlossen. Der Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegen. Am hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und der Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 48 „Gewerbegebiet Am Reuterhof II“ 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

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

