

**47. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
„Sulinger Straße“  
der Gemeinde Wagenfeld**

**Entwurf**

**Michael Schwarz**  
**Dipl.Ing. für Raum- und Umweltplanung**

Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst  
Telephon 04221 / 444 02  
Post@MichaelSchwarz-Planer.de



## Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wagenfeld  
Pastorenkamp 25  
49419 Wagenfeld

Bearbeitung: Michael Schwarz  
Raum- und Umweltplaner  
Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab Februar 2021

Delmenhorst, 20. Juli 2021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Bestehende Planungen und Ziele der Raumordnung	6
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	6
2.2 Landschaftsplanung	7
2.3 Raumordnung	8
3. Ziel der Planung	9
3.1 Zugrunde liegendes Vorhaben	9
3.2 Ziele der Gemeinde	9
4. Rahmenbedingungen der Planung	10
4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	10
4.2 Verkehrsanbindung, Infrastruktur	10
4.3 Immissionssituation	11
4.4 Natur und Landschaft	12
5. Flächendarstellung	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Flächenbilanz	13
6. Auswirkungen der Planung	14
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	15
7.1 Verkehrserschließung	15
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	15
8. Eingriffsbeurteilung	17
9. Bodenfunde	17
10. Verfassererklärung	18
Verfahrensablauf	18
Umweltbericht	19
U1. Einleitung	19
U1.1 Kurzdarstellung	19
U1.2 Ziele des Umweltschutzes	20



U2.	Beschreibung und Bewertung der „erheblichen Umweltauswirkungen“	21
U2.1	Beschreibung und Prognose des Umweltzustandes	21
U2.1.1	Boden, Fläche, Relief	21
U2.1.2	Wasser	22
U2.1.3	Klima / Luft	23
U2.1.4	Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz	23
U2.1.5	Menschliche Gesundheit	24
U2.1.6	Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter	25
U2.1.7	Wechselwirkungen	26
U2.2	Vermeidung und Kompensation	26
U2.3	Alternativen	26
U2.4	„Erhebliche Nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB	27
U3.	Zusätzliche Angaben	27
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten	27
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	27
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
U3.4	Quellen	27

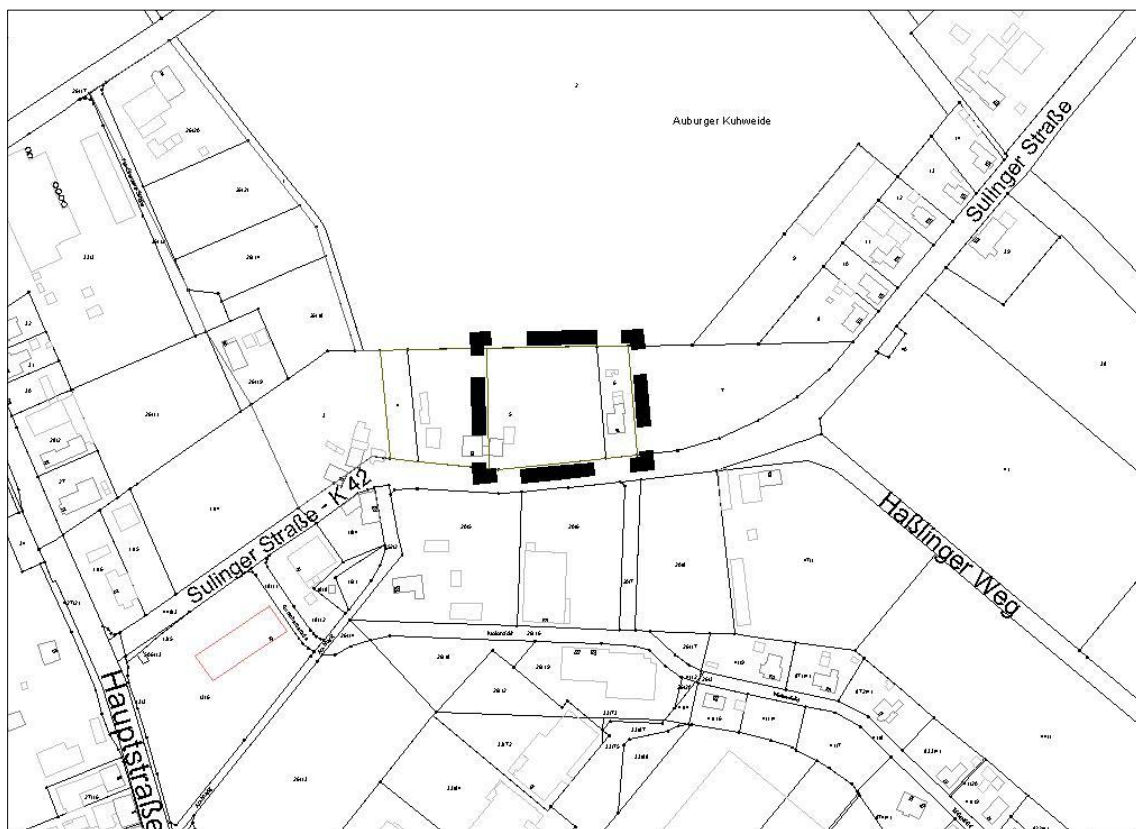


## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 47. Flächennutzungsplanänderung „Sulinger Straße“ liegt am Nordrand der Ortslage Wagenfeld nördlich des Marktplatzbereiches und östlich des Gewerbegebietes „Molkerei“ auf der Nordseite der Sulinger Straße.

Das Plangebiet ist rd. 0,67 ha groß und liegt in der Flur der Gemarkung Wagenfeld. Es umfaßt den Ostteil des bebauten Grundstücks Sulinger Straße 7 (Flurstück Nr. 5), dessen Westteil bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist, und das ebenfalls bebauten Grundstück Sulinger Straße 9 (Flurstück Nr. 6). Östlich davon erstreckt sich eine Ackerfläche, für deren Darstellung als Baufläche kein Bedarf gesehen wird.

Übersichtsplan o.M.



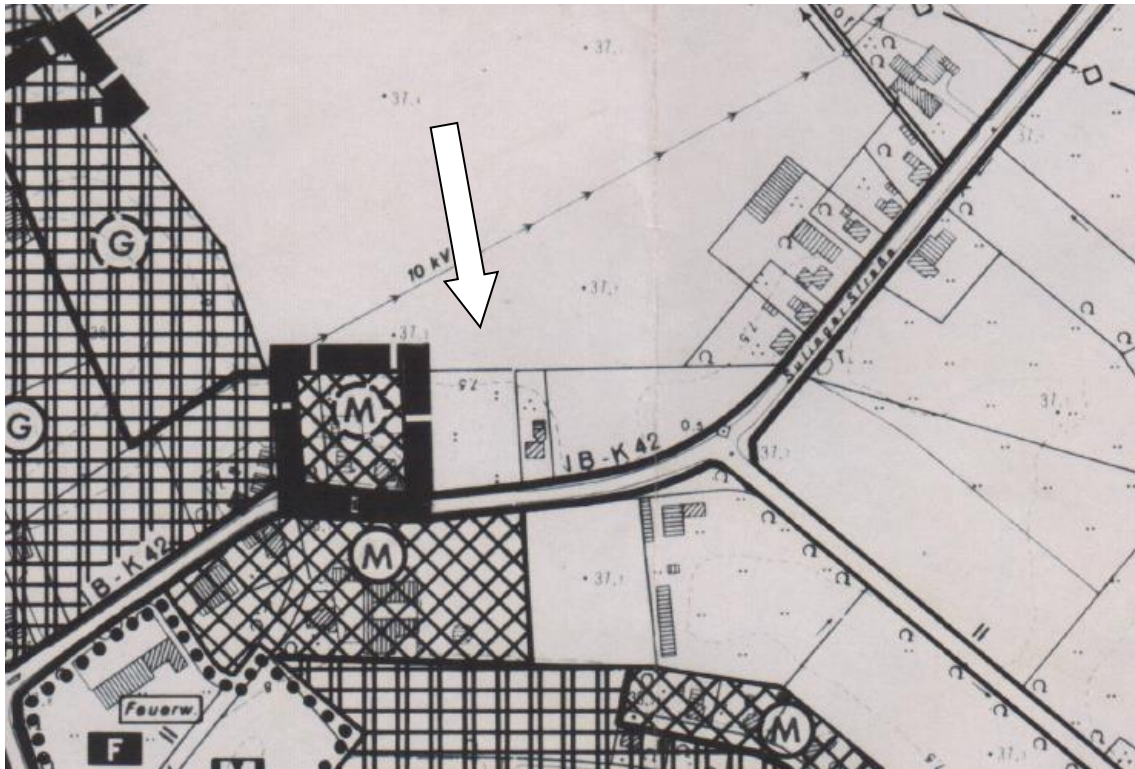
Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sulinger Straße“ allein folgenden Gesetzgebungen bzw. Verordnungen des Bundes zur Bauleitplanung:

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

## 2. Bestehende Planungen und Ziele der Raumordnung

### 2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wagenfeld wurde im Zeitraum zwischen 1993 und 1997 aufgestellt und von der Bezirksregierung Hannover am 27.2.1998 genehmigt.



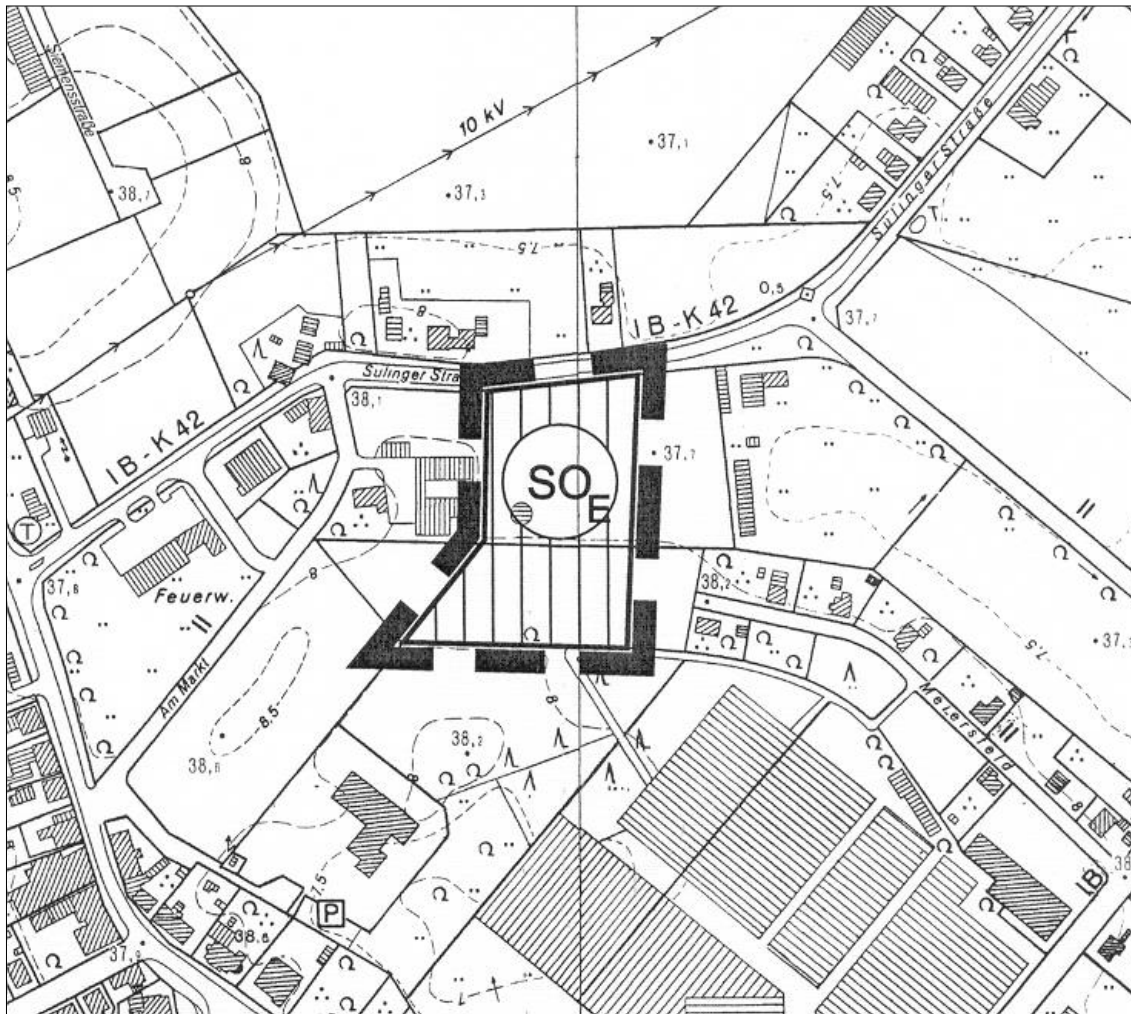
Auszug aus der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes

In diesem wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet ebenso wie die nördliche und östliche Nachbarfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich folgt Mischbaufläche und daran anschließend Gewerbliche Baufläche. Südlich liegt neben Mischbaufläche ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, das zum Einkaufsbereich des Marktplatzes überleitet.

Die in dem Ursprungsflächennutzungsplan dargestellte Bauflächensituation ist jedoch in den letzten beiden Jahrzehnten weiterentwickelt worden. Im Zuge der Ortsentwicklung im Bereich Marktplatz ergab sich im Jahr 2005 die Möglichkeit, den Marktplatzbereich direkt an die Sulinger Straße und damit an das klassifizierte Straßennetz anzubinden. Damit konnte das – teilweise enge – Verkehrsgeflecht etwas entzerrt und eine leistungsfähigere, immissionsseitig unproblematische Erschließung geschaffen werden.

Zusammen mit der Neuordnung der Erschließung wurde im Jahr 2006 mit der damaligen 13. Änderung des Flächennutzungsplanes das Sondergebiet nach Norden bis zur Sulinger Straße ausgedehnt und zum „Markt-Zentrum“ entwickelt. An der Sulinger Straße wurde Raum für die

Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi aus dem Bereich Wollwerke geschaffen und weitere Einzelhandelsentwicklungen vorbereitet.



### 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Dadurch ist das Plangebiet dieser 47. Flächennutzungsplanänderung auf der Südseite jenseits der Sulinger Straße nunmehr auch durch Baufläche, konkret durch Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gerahmt.

## 2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld beschreibt das Plangebiet in seiner Biotypenkartierung als ODJ „Junger Siedlungsbereich mit Ziergärten, Rasenflächen und jungem Gehölzbestand aus meist standortfremden Arten“. Dies entspricht im wesentlichen auch dem heutigen Stand.

Bei der damaligen Untersuchung der Avifauna ergaben sich keine bemerkenswerten Vorkommen. Auch dies entspricht dem heutigen Bestand.

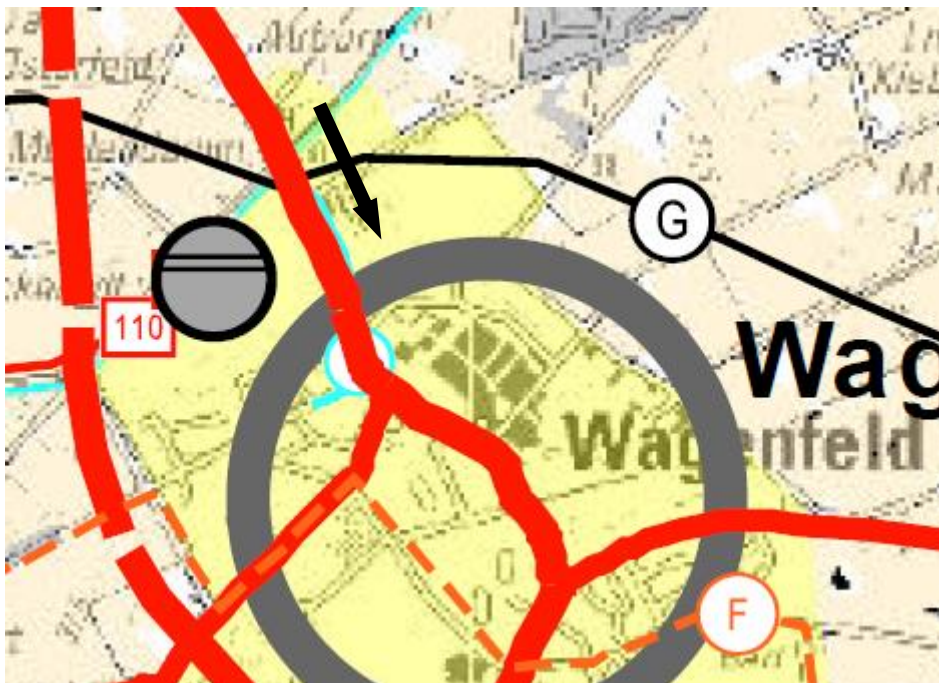
In der Bewertung nach Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften wurde dem Bereich eine besondere Bedeutung beigemessen. Die weiter westlich bei der Bebauung stehenden alten Eichen wurden ebenso wie die neben der Feuerwehr als bedeutend klassifiziert. Auch die damalige Bewertung ist im wesentlichen heute noch zutreffend.

Als typisch und wichtig für das Landschaftsbild sah der Landschaftsplan im Plangebiet oder angrenzend nichts. Und auch diese damalige Bewertung ist im wesentlichen heute noch zutreffend.

### 2.3 Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Diepholz ist beschlossen und am 22.12.2016 bekanntgemacht sowie – was für den hiesigen Geltungsbereich irrelevant ist – in 2019 geheilt worden. Die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes Wagenfeld soll mit ihm harmonisieren, sie ist den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Plangebiet ist Teil des „zentralen Siedlungsgebietes“ des Grundzentrums Wagenfeld. Weitere Darstellungen im Gebiet oder seiner Nachbarschaft sind nicht getroffen.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016

Den allgemeineren und abstrakteren, textlichen Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, zu Freiraumstruktur, zum Umweltschutz und zur Erholung in Wagenfeld wird mit der vorgesehenen Bauflächendarstellung einer bereits weitgehend bebauten Fläche entsprochen. Die vorgesehenen Nutzungen sind den Zielen der Raumordnung angepaßt.

### **3. Ziel der Planung**

#### **3.1 Zugrunde liegendes Vorhaben**

Auf dem westlichen der beiden bebauten Grundstücke im Plangebiet ist Platz für weitere Bebauung. Dort wollen die Eigentümer ein Wohngebäude für den Eigenbedarf errichten.

#### **3.2 Ziele der Gemeinde**

Die Gemeinde wertet das Vorhabensgrundstück „Sulinger Straße 7“ als Teil der Ortslage. Sie wertet es als bisher baulich gering genutzt und sieht – ebenso wie die Eigentümer – zusätzliches Bebauungspotential. Die Gemeinde begrüßt es, daß die Eigentümer ihren Gebäudebedarf in angemessener Intensität auf dem dem bereits bebauten Grundstück innerhalb des Siedlungsgefüges decken wollen.

Deshalb will die Gemeinde das notwendige Baurecht, welches die Weiterentwicklung des Gebäudebestandes auf dem Vorhabensgrundstück durch eine ergänzende Bauflächendarstellung vorbereiten. Außerdem will sie das bereits bebaute Nachbargrundstück in die Bauflächendarstellung einbeziehen und damit die Flächennutzungsplandarstellung dem örtlichen Bestand anpassen.

Die weiter östlich angrenzende Fläche ist nicht bebaut, sondern als Acker genutzt. Grundsätzlich kann eine organische Weiterentwicklung in Richtung Nordosten zur Anbindung an die Mischbebauung entlang der Sulinger Straße sinnvoll werden. Allerdings ist über das Interesse an der besseren Nutzung des bebauten Grundstücks Sulinger Straße 7 hinaus keine konkrete Bauabsicht bekannt. Überdies unternimmt die Gemeinde gerade an anderen Stellen erhebliche Anstrengungen, den Baulandbedarf für die unterschiedlichen Nutzungssegmente zu decken. Daher soll an der Sulinger Straße derzeit keine längerfristige Siedlungsentwicklung auf landwirtschaftlicher Freifläche angestoßen werden. Vielmehr will sich die Gemeinde hier auf den unmittelbaren Bedarf und dessen Deckung durch Baulückenschließung konzentrieren.

## 4. Rahmenbedingungen der Planung

### 4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt am Nordrand der zentralen Ortslage Wagenfeld. Westlich und südwestlich schließen weitere Baugrundstücke in Mischgebieten, nordwestlich das Gewerbegebiet Molkerei und südlich das Sondergebiet Einkaufszentrum mit dem Aldi-Markt an.

Luftbild aus Geoweb Lk. Diepholz



Zum Ortskern hin ist das Gebiet gut angebunden. Der Kraftfahrverkehr wird über die Kreisstraße „Sulinger Straße“ geführt, der Fuß- und Radverkehr kann besonders attraktiv über den Fuß- und Radweg entlang der Südseite der Straße sowie über das Marktplatzareal hinweg erfolgen.

Siedlungsstrukturell ist das Plangebiet vor allem durch die seit langem vorhandene Bebauung sowie durch die angrenzenden bzw. gegenüberliegenden Baugebiete vorgeprägt. Auch nördlich und östlich erstrecken sich weitere Baugebiete bzw. liegen bebauten Grundstücke, allerdings durch Ackerflächen vom Plangebiet getrennt.

### 4.2 Verkehrsanbindung, Infrastruktur

In Ost-West-Richtung verläuft entlang des Plangebietes die Kreisstraße K 42 „Sulinger Straße“. Die Ortstafel steht schon weit vorher und das Plangebiet liegt weit innerhalb der Ortsdurchfahrt, so daß die zulässige Geschwindigkeit auf 50 km/h beschränkt ist. Die Geschwindigkeitsbeschränkung wird i.d.R. auch aufgrund der benachbarten Kurve und der beiden, von Süden kommenden Straßeneinmündungen eingehalten bzw. unterschritten.

Die beiden in das Plangebiet einbezogenen Grundstücke haben direkten Anschluß an die Straße; Grundstück Sulinger Straße 7 verfügt wegen der erheblichen Ausdehnung und der teilweise gewerblichen Nutzung über zwei Zufahrten. Es ist deshalb nicht erforderlich, eine öffentliche Straßeneinmündung in die Sulinger Straße anzulegen.

Die Fuß- und Radwegebeziehung zum Ortskern verläuft auf der Südseite der Sulinger Straße. Über ihn ist auch der sichere fußläufige Anschluß an die Bushaltestelle und damit den ÖPNV gesichert.

### **4.3 Immissionsituation**

Landwirtschaftliche Immissionen können sowohl von umliegenden Hofstellen als auch aufgrund der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten. Die nächsten Hofstellen liegen jedoch gegen die Hauptwindrichtung im Norden und im Nordwesten, halten jeweils Rinder und sind mehr als 450 m bzw. mehr als 550 m entfernt. Von dort ist also nicht mit Geruchsmissionen zu rechnen.

Relevant sind ansonsten nur temporäre Geruchsmissionen aufgrund organischer Düngung umliegender landwirtschaftlicher Flächen, dort kann es gelegentlich kurzfristig z.B. zu Schall- und zu Staubimmissionen kommen. Solche Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind ortsüblich und hinzunehmen.

Im Plangebiet treten Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Sulinger Straße auf. Nach der letzten, der Gemeinde bekannten Zählung im Jahr 2000 lag die Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße bei ca. 1.630 Kfz pro Tag, davon ca. 180 Güterverkehrsfahrzeuge. Die allgemeine Verkehrsentwicklung auf den Landesstraßen, die durch Wagenfeld führen, war eher rückläufig. Daher dürfte ein angenommener durchschnittlicher täglicher Verkehr von 2000 Kfz und die Verteilung in die Tages- und Nachtstunde sowie der Schwerlastanteil gem. Tabelle 4 der DIN 18005 eher konservativ sein. Bei einer solchen Belastung liegen die Schallimmissionen im Plangebiet bei einem Abstand von 20 m zu Fahrbahn gem. einer groben Lärmabschätzung gem. DIN 18005 mit ca. 59 bzw. 48 dB(A) um jeweils ca. 1-2 dB unter dem Tages- bzw. Nachtwert für Mischgebiet. Die notwendige Schallminderung in Aufenthaltsräumen wird auch bei einer mäßigen Überschreitung regelmäßig bereits durch die übliche und notwendige Wärmedämmung erreicht. Außenwohnbereiche könnten auf der von der Straße abgelegenen Seite des jeweiligen Grundstücks angeordnet werden. Immissionskonflikte werden daher auch bei einer schlechteren Situation nicht erwartet.

Allerdings liegen die bestehenden Gebäude mit der straßenseitigen Front teilweise deutlich näher an der Straße. Sie liegen auch teilweise innerhalb der Bauverbotszone von 20 m Tiefe ab der Fahrbahnkante. Bei einem Abstand von 10 m werden die Orientierungswerte überschritten. Gleichwohl gilt hier der Bestandsschutz hinsichtlich der verkehrsrechtlichen und der immissionsrechtlichen Aspekte.

Andere Emittenten sind im Gebiet oder in seiner Umgebung nicht vorhanden. Das nordwestlich benachbarte Gewerbegebiet ist durch ein vorhandenes Mischgebiet vom Plangebiet getrennt und immissionsmäßig bisher unproblematisch. Sollte sich dort eine emissionsträchtiger Nutzung

etablieren, hätte sie auf den Schutzanspruch des Bestandes direkt angrenzenden Mischgebiet sowie auf den des Bestandes im Plangebiet Rücksicht zu nehmen. Immissionskonflikte sind also auch von daher nicht zu erwarten.

#### **4.4 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und im Zusammenhang mit der Bebauung als Wohn- und Arbeitsumfeld genutzt und durchweg ziergärtnerisch angelegt. Im Norden des Plangebietes stehen als relativ große Bäume eine Hängebirke, eine Trauerweide und eine Rotfichte sowie eine Linde. Ansonsten stehen als Gehölze hauptsächlich Koniferen und bestätigen bis heute die schon mehr als 20 Jahre alte Einstufung des Landschaftsplanes.

Auf dem Nordteil des freien Grundstücksbereiches, der gelegentlich als Auslauf für einen Esel genutzt wird, lagern auch temporär landwirtschaftliche Maschinen und Materialien. Dieser Teil wird von dem westlich liegenden Ziergarten durch eine dichte Reihe Nordmantannen, von dem westlich angrenzenden Ziergarten durch einen Zaun getrennt.

Einzelne große Stieleichen stehen westlich außerhalb des Plangebietes und werden durch die Planung nicht berührt.

Diese Gehölze schaffen einen teilweise harmonischen Ortsrand.



## 5. Flächendarstellung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund des Nutzungsbestandes 'Steuerberatungsbüro' und 'Wohnen' im Plangebiet sowie des Entwicklungszieles 'weiteres Wohnhaus' der Eigentümer des Grundstücks „Sulinger Straße 7“ sowie mit Blick auf die angrenzende Mischbaufläche und die benbarbaren Gewerbe-, Misch- und Einkaufsgebiete und gem. den Zielen der Gemeinde wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Damit wird ermöglicht, auf der Fläche Baurecht für Wohn- und Gewerbenutzungen in den vorhandenen Gebäuden sowie in weiteren Gebäuden zu schaffen.

Randliche Detaildarstellungen von Flächen für Eingrünung oder für Maßnahmen für Natur und Landschaft erfolgen nicht. Die Rahmenbedingungen, z.B. die Immissionssituation durch die Kreisstraße K 42, erfordern keine Abstände, die auf die Flächennutzungsplanebene durchschlagen und eine zeichnerische Berücksichtigung nahelegen. Die entsprechenden Regelungen können der verbindlichen Bauleitplanung überlassen werden. Es erfolgt auch keine Spezifizierung nach Baugebieten, um die Darstellungssystematik des Ursprungsflächennutzungsplanes beizubehalten.

### 5.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	0,67 ha
		Summe 0,67 ha

## 6. Auswirkungen der Planung

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

- Mit der Darstellung der gemischten Baufläche wird auf dem Grundstück „Sulinger Straße 7“ die Schaffung von Baurecht vorbereitet, damit den Eigentümern die Errichtung eines Wohngebäudes und die Entwicklung des ansässigen Betriebes ermöglicht werden kann. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige beigetragen.
- Für das angrenzende, ebenfalls bebaute Grundstück „Sulinger Straße 9“ wird die Möglichkeit geschaffen, bei Bedarf weitere Nutzungsmöglichkeiten einzuräumen.
- Planungsrechtlich wird die bebaute und zur Ortslage gezählte, aber noch im Außenbereich liegende Fläche an den Siedlungskörper angebunden.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- Der straßennahe Bereich wird von verkehrsbedingten Immissionen beeinträchtigt. Diese Situation genießt Bestandsschutz. Bei einer Weiterentwicklung kann eine Lösung z.B. durch Abstand und / oder passiven Schallschutz erfolgen; eine eventuelle Bebauungsplanung wird dann die notwendigen Feststellungen bzw. Festsetzungen treffen.
- Die Emissionen der Mischnutzung werden nach den bisherigen Entwicklungsabsichten gering sein, es gibt keine empfindliche Nachbarnutzung wie z.B. ein Wohngebiet. Die Emissionen der Umgebungsnutzung sind gering. Die Emittenten in der Umgebung müssen sich an den Schutzanspruch der vorhandenen Mischnutzung halten und werden in ihren Entwicklungsmöglichkeiten durch die Planung nicht beeinträchtigt.
- Es werden nur bebaute Grundstücke mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft beansprucht und auf der Flächennutzungsplanebene kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.
- Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße werden nicht beeinträchtigt, da die Grundstücke bereits erschlossen sind.

## 7. Verkehr / Ver- und Entsorgung

### 7.1 Verkehrserschließung

Entlang der Südkante des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 42 „Sulinger Straße“ innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Erschließung der beiden Plangebietsgrundstücke erfolgt bisher über drei Zufahrten.

Die Fuß- und Radwegeerschließung zum Ortskern ist durch den Fuß- und Radweg entlang der der Sulinger Straße gesichert, kürzer und attraktiver ist der Weg über das Marktplatzgelände. Darüber ist auch eine Anbindung zur nächsten Bushaltestelle gegeben.

### 7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Plangebiet sind elektrische Leitungen vorhanden. Die Belange der elektrischen Versorgungseinrichtungen sollen auf den nachfolgenden Ebenen beachtet werden. Eine Gefährdung der Anlagen soll vermieden werden, damit die Versorgung mit elektrischer Energie weiterhin gesichert ist.

Außerdem sind auch Telekommunikationseinrichtungen, Wasserleitungen und weitere Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden, auf deren Belange zu achten ist.

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch diese Anschlüsse auf den schon seit langem bebauten Grundstücken erfüllt. Da nach bisherigem Stand nur eine untergeordnete Ergänzung und ansonsten nur Weiter- bzw. Nachnutzung vorhandener und erschlossener Bausubstanz erfolgt, ergeben sich keine weitergehenden bzw. neuen Anforderungen an die Infrastruktur und an die Müllentsorgung.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bereiches, für den der Generalentwässerungsplan eine öffentliche Regenwassersammlung darstellt. Nordwestlich nahe des Plangebietes beginnt ein Graben. Für die Niederschlagswasserbeseitigung von der vorhandenen Bebauung sind nach Mitteilung der Unteren Wasserbehörde (UWB) keine wasserrechtlichen Erlaubnisse gem. §§8, 10 WHG beantragt bzw. erteilt worden.

Für die Oberflächenentwässerung von baulich genutzten Grundstücken außer Wohngrundstücken besteht eine generelle Erlaubnispflicht nach § 8,10 WHG. Der Betrieb des vorhandenen Steuerberatungsbüros ist aber, anders als bei sonstigen Gewerbebetrieben üblich, mit LKW-Verkehr, dem Einsatz von Gabelstaplern und / oder z.B. der Nutzung von Lagerflächen für Betriebsmaterialien verbunden. Daher geht die UWB bislang davon aus, daß *„die Nutzungssituation mit der bei einem Mehrfamilienhaus vergleichbar ist, so dass hier die Regelung des § 86 NWG zur Erlaubnispflicht/ bzw. -freiheit bzgl. der Oberflächenentwässerung auf Wohngrundstücken herangezogen werden“* kann.

Bei einer notwendigen Änderung der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, z.B. zusätzlicher Bebauung, soll die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück vorrangig geprüft werden, sollte eine Nutzung mit gewerbetypisch beeinflussten Niederschlagswasser etabliert werden, ist die Erlaubnispflicht besonders zu beachten.

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

Die Planung betrifft zwei bebaute Grundstücke. Es handelt sich um Flächen ohne besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und ohne besondere Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes noch eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor. Eine Kompensationsvorbereitung ist mangels Eingriffsvorbereitung entbehrlich.

## 9. Bodenfunde

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

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer sowie der Grundstückseigentümer und der Besitzer.

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

## 10. Verfassererklärung

Der Entwurf der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 20. Juli 2021

## Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am die Aufstellung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

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

Wagenfeld, den

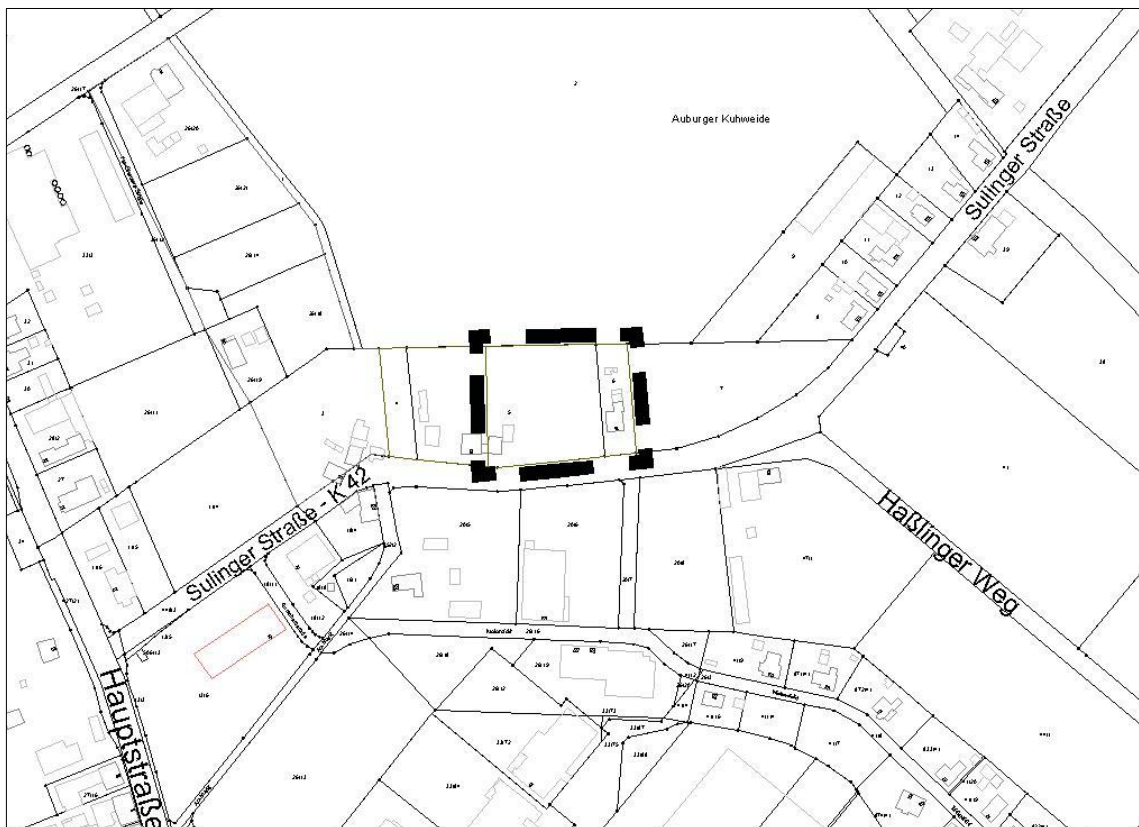
Bürgermeister

## Umweltbericht

### U1. Einleitung

#### U1.1 Kurzdarstellung

Mit der 47. Flächennutzungsplanänderung wird auf 0,67 ha mit Mischbebauung bebauter Fläche Mischbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich liegt am Nordrand des Siedlungskörpers Wagenfeld nördlich der Sulinger Straße östlich des Gewerbegebietes Molkerei bzw. der anschließenden Mischbaufläche.



Übersichtsplan o.M.

Auf dem westlichen der beiden bebauten Grundstücke im Plangebiet ist Platz für weitere Bebauung. Dort wollen die Eigentümer ein Wohngebäude für den Eigenbedarf errichten.

Die Gemeinde wertet das Vorhabensgrundstück „Sulinger Straße 7“ als Teil der Ortslage, als baulich gering genutzt und sieht zusätzliches Bebauungspotential. Die Gemeinde begrüßt es, daß die Eigentümer ihren Gebäudebedarf in angemessener Intensität auf dem dem bereits bebauten Grundstück innerhalb des Siedlungsgefüges decken wollen. Deshalb will die Gemeinde

das notwendige Baurecht, welches die Weiterentwicklung des Gebäudebestandes auf dem Vorhabensgrundstück durch eine ergänzende Bauflächendarstellung vorbereiten. Außerdem will sie das bereits bebaute Nachbargrundstück in die Bauflächendarstellung einbeziehen und damit die Flächennutzungsplandarstellung dem örtlichen Bestand anpassen.

## **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

In den Normen wird insgesamt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefordert, zu der insbesondere ein schonender Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima / Luft und Arten / Lebensgemeinschaften gehört. Hierbei wird vorzugsweise der „sparsame und schonende



Umgang mit Grund und Boden“ angesprochen. Außerdem gehören gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, hierbei namentlich der Schutz vor schädlichen Immissionen.

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

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß die geplante Nutzung an dem am besten geeigneten Standort, nämlich den schon bebauten Grundstücken an der schon gebaute Straße geplant ist. Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte sind bereits durch die Standortwahl minimiert und können auf den nachfolgenden Entscheidungsebenen, z.B. mittels Bebauungsplanfestsetzungen, vermieden werden. Auf der Flächennutzungsplanebene gibt keinen Eingriff in Natur und Landschaft, da die beiden Grundstücke bereits bebaut sind.

Naturschutz- oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet oder dessen beeinflusster Umgebung nur insoweit vorhanden, als der Naturpark Dümmer neben anderen Kommunen auch die Gemeinde Wagenfeld vollständig umfasst. Der Naturpark soll besonders schöne, wertvolle oder erholungsrelevante Landschaftsteile erhalten und die naturnahe Erholung der Bevölkerung fördern. Damit steht die beabsichtigte bauliche Weiternutzung des Plangebietes nicht in Widerspruch.

## **U2. Beschreibung und Bewertung der „erheblichen Umweltauswirkungen“**

### **U2.1 Beschreibung und Prognose des Umweltzustandes**

#### **U2.1.1 Boden, Fläche, Relief**

##### **Bestand**

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Plangebiet im Bereich 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. Im Plangebiet ist das Gelände im wesentlichen eben..

Das Plangebiet ist teilweise versiegelt durch Gebäude und befestigte Freiflächen sowie durch Zufahrten und Stellplätze. Auf diesen Flächen ist die Schichtung der Bodenhorizonte durch Auskofferung und Auffüllung verändert und sind die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend oder vollständig unterbunden worden.

Der Boden auf den gärtnerisch genutzten Flächen ist langjährig beeinflusst durch lockernde Bodenbearbeitung sowie durch Nährstoff- und Kalkeintrag sowie durch Eintrag von Pflanzenschutzmitteln oder deren Metaboliten. Außerdem findet hier aufgrund von gärtnerischer Bewirtschaftung bzw. Unterhaltung ein beschleunigter Humusauf- und -abbau statt. Dadurch wurde ein tiefer, gut durchwurzelbarer, fruchtbarer Oberbodenhorizont geschaffen.

Es sind keine Hinweise auf Altablagerungen bekannt.

#### **Prognose bei Realisierung der Planung**

Die mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Mischnutzung ist bereits durchgeführt. Die Planung hat auf der Flächennutzungsplanebene keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder Gebäude fallen brach oder es werden im Zuge organischer Entwicklung weitere Gebäude errichtet oder es ergeben sich Zwischenlösungen oder es werden weitere Flächen befestigt oder Befestigungen beseitigt und Bäume gepflanzt oder es wird privilegiert neugebaut ... . Da die möglichen Entwicklungen ohne Durchführung der Planung so unterschiedlich sind, ist eine vernünftige Prognose der Entwicklung des Bodens und des Reliefs nicht möglich.

### **U2.1.2 Wasser**

#### **Bestand**

Das Plangebiet wird durch einen Graben entwässert, der östlich des Gewerbegebietes verläuft und letztlich in die Wagenfelder Aue entwässert. Eintrag von Boden und Stoffen in Vorfluter ist nicht ersichtlich.

Der Grundwasserstand ist regelmäßig hoch. Informationen zu einer eventuellen Grundwasserentnahme z.B. in geringen Mengen z.B. für häusliche Zwecke liegen nicht vor.

Aktuell wird als allgemeine Annahme von einem geringen Eintrag von Pflanzennährstoffen und -schutzmitteln bzw. deren Metaboliten aus der gärtnerischen Nutzung bzw. Unterhaltung der Freiflächen in das Grundwasser ausgegangen, weil auf in den Gärten erfahrungsgemäß sowohl Dünger als auch Pestizide verwendet werden. Inwieweit dies und die gem. der allgemein verbreiteten Meinung unterstellte Verlagerung in das Grundwasser zutrifft ist offen.

#### **Prognose bei Realisierung der Planung**

Da das Plangebiet bebaut ist, ändert sich auf der Flächennutzungsplanebene für das Schutzgut Wasser nichts.

Einleitungen von Schadstoffen sind weder zulässig noch erwartet.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder es ergeben sich Änderungen von der oben angerissenen, großen Bandbreite. Da die möglichen Entwicklungen ohne Durchführung der Planung so unterschiedlich sind, ist eine vernünftige Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Wasser nicht möglich.

### **U2.1.3 Klima / Luft**

#### **Bestand**

Das Plangebiet liegt als bebauter Bereich am Nordrand des Siedlungskörpers Wagenfeld und ist somit klimatisch sowohl durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (je nach Kultur und Wachstumsphase höhere Luftfeuchte, geringere Temperatur, und gerade bei Maisanbau hohe CO<sub>2</sub>-Bindungs- und O<sub>2</sub>-Produktionsrate) als auch durch die Siedlung (bei hoher Versiegelung und geringem Grünvolumen niedrigere Luftfeuchte und höhere Mitteltemperatur) beeinflusst. Es sind keine klimatischen Besonderheiten bekannt.

Einträge aus dem Plangebiet in die Luft erfolgen in geringem Maße durch die Bewirtschaftung und Energieversorgung der Gebäude sowie den Verkehr auf den Straßen.

#### **Prognose bei Realisierung der Planung**

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und alles genutzt wird, ergeben sich keine Änderungen.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder es ergeben sich Änderungen von der oben angerissenen, großen Bandbreite. Bei jeder dieser Varianten ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten der Energieversorgung mit oder ohne Emissionen. Da die möglichen Entwicklungen ohne Durchführung der Planung so unterschiedlich sind, ist eine vernünftige Prognose der Entwicklung von Klima / Luft nicht möglich.

### **U2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz**

#### **Bestand**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und im Zusammenhang mit der Bebauung als Wohn- und Arbeitsumfeld genutzt und durchweg ziergärtnerisch angelegt. Im Norden des Plangebietes stehen als relativ große Bäume eine Hängebirke, eine Trauerweide und eine Rotfichte sowie eine Linde. Ansonsten stehen als Gehölze hauptsächlich Koniferen und bestätigen bis heute die schon mehr als 20 Jahre alte Einstufung des Landschaftsplanes.

Auf dem Nordteil des freien Grundstücksbereiches, der gelegentlich als Auslauf für einen Esel genutzt wird, lagern auch temporär landwirtschaftliche Maschinen und Materialien. Dieser Teil wird von dem westlich liegenden Ziergarten durch eine dichte Reihe Nordmantannen, von dem westlich angrenzenden Ziergarten durch einen Zaun getrennt.

Einzelne große Stieleichen stehen westlich außerhalb des Plangebietes und werden durch die Planung nicht berührt.

Es liegen keine Hinweise vor auf das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen, Moose, Flechten und Pilze, auf ein Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Insekten und Spinnen, es gibt keine Feststellung von Fledermausquartieren und das Vorkommen von Amphibien kann mangels Gewässern weitgehend ausgeschlossen werden.

Nicht ausgeschlossen ist dagegen die Brut von gehölzbrütenden Vogelarten in den Bäumen und Sträuchern des Plangebietes sowie ein Aufenthalt von Fledermäusen in Gebäuden.

Werden Gehölze oder Gebäude erst nach einer Prüfung, z.B. Begutachtung durch einen Fachgutachter und Nachweis der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit beseitigt, ist kein Verstoß gegen das Tötungs- und das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ersichtlich.

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und seiner maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden. Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die weit entfernten

- Naturschutzgebiete (Neustädter Moor),
- Landschaftsschutzgebiete (Bockeler Berg) und
- gesetzlich geschützter Biotop sowie
- Naturdenkmale, EU-Vogelschutzgebiete, andere FFH-Gebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Gesamtstaatlich repräsentative Gebiete

sind nicht gegeben.

### **Prognose bei Realisierung der Planung**

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und die Zufahrten bereits vorhanden sind und alles genutzt wird, ergeben sich auf der Flächennutzungsplanebene keine Änderungen.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder es ergeben sich Änderungen von der oben angerissenen, großen Bandbreite einschließlich der Selbstetablierung oder gezielten Etablierung ebenso wie des Absterbens oder Beseitigens von Pflanzen. Bei jeder dieser Varianten ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten der Gestaltung, die alle völlig offen sind. Daher können die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften nicht vernünftig prognostiziert werden.

## **U2.1.5 Menschliche Gesundheit**

### **Bestand**

Das Plangebiet war bisher wegen des Verkehrs auf der Sulinger Straße emissionsrelevant. Die Emissionen wirken auf die schon vorhandene Bebauung und auf die angrenzenden Landwirtschaftsflächen sowie die angrenzende Ortslage und sind damit verträglich.

Aus der Umgebung wirken lediglich die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet.

#### **Prognose bei Realisierung der Planung**

Da das Plangebiet bereits bebaut und die Sulinger Straße bereits vorhanden ist und alles genutzt wird, ergeben sich auf der Flächennutzungsplanebene keine Änderungen.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder es ergeben sich Änderungen von der oben angerissenen, großen Bandbreite. Bei jeder dieser Varianten ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten, ob sich die Emissionen und / oder die Immissionen ändern. Nichts ändern wird sich am Verkehr auf der Kreisstraße. Wie sich die daraus resultierenden Emissionen und Immissionen entwickeln, hängt wiederum davon ab, wie sich der Verkehr zusammensetzt und wie die einzelnen Fahrzeuge emittieren, ob sie laut oder leise betrieben werden können und tatsächlich betrieben werden und ob sie viel oder wenig oder gar kein Abgas ausstoßen können und wieviel sie beim realen Betrieb dort ausstoßen und in welchem Umfang Reifen- und Bremsenabrieb entstehen kann und bei der realen Betriebsweise vor Ort tatsächlich entsteht.

Alles in Bestand und Prognose spielt sich sehr weit unterhalb der Schwelle ab, ab der die menschliche Gesundheit beeinträchtigt wird.

### **U2.1.6 Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter**

#### **Bestand**

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch Straße, die Bebauung, die Gärten, die Ortslage, die benachbarte Streusiedlungsbebauung, die Gehölzstrukturen im Gebiet und auf Nachbargrundstücken und die intensive Landwirtschaft geprägt.

Im Zuge der früheren Bebauung des Plangebietes sind umfangreiche Erdarbeiten erfolgt. Es sind keine archäologischen Funde bekannt geworden.

#### **Prognose bei Realisierung der Planung**

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und alles genutzt wird, ergeben sich auf der Flächennutzungsplanebene keine Änderungen.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder es ergeben sich Änderungen von der oben angerissenen, großen Bandbreite. Keine dieser Varianten dürfte die Dimension haben, sich auf das Orts- und Landschaftsbild relevant auszuwirken, da alles im Rechtsrahmen des Verschandelungsgebotes gem. §§ 9 und 10 NBauO erfolgt.

## **U2.1.7 Wechselwirkungen**

### **Bestand**

Bisher herrscht das übliche Wirkungsgefüge der Faktoren Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere und Bewirtschaftung auf den bebauten Grundstücke und der angrenzenden Straße.

Dieses wiederum wird durch die weiteren Teile des Siedlungskörpers durch die dortigen menschlichen Wohn-, Arbeits- und Einkaufs- sowie Verkehrsaktivitäten mit ihren Flächennutzungen und Emissionen beeinflusst, so daß der Aktivitätspegel der Siedlung das Plangebiet in gewissem, jedoch nicht unverträglichem Maße stört. In der anderen Richtung wirkt das Plangebiet mit seinen Emissionen in gewissem Maße, jedoch nicht unverträglich, auf die angrenzenden Teile der Siedlung und die angrenzende landwirtschaftliche Fläche.

### **Prognose bei Realisierung der Planung**

Durch die vorhandene Misch- und Verkehrsnutzung des Plangebietes wird sich nichts ändern.

Es wird weiterhin Siedlungsabfall anfallen. Dieser wird voraussichtlich wie üblich nach Abfallarten getrennt und schadlos beseitigt.

Es wird weiterhin häusliches Schmutzwasser anfallen, welches wie üblich gesammelt und in der zentralen Kläranlage gereinigt wird.

Das Entstehen kumulierender Wirkungen mit anderen Plangebietes ist nicht ersichtlich.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder es ergeben sich Änderungen von der oben angerissenen, großen Bandbreite. Welche Wechselwirkungen bei den unterschiedlichen Entwicklungen entstehen, ist nicht hinreichend klar.

## **U2.2 Vermeidung und Kompensation**

Die Planung betrifft zwei bebaute Grundstücke. Es handelt sich um Flächen ohne besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und ohne besondere Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes noch eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor. Eine Kompensationsvorbereitung ist mangels Eingriffsvorbereitung entbehrlich.

## **U2.3 Alternativen**

Das Plangebiet ist bebaut, die von den Eigentümern angestrebte und von der Gemeinde begrüßte Ergänzung der Bebauung ist an diesen Bestand und somit an den Standort gebunden. Wegen der mangelnden Alternativen wäre ein Verzicht auf die Planung nur dann möglich, wenn die Gemeinde ihr städtebauliches Ziel aufgäbe. Dies ist nicht Gegenstand der Umweltprüfung.

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

#### **U2.4 „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“ dürften für die Schutzgüter

„a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,  
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,“

gering sein, da in der 47. Flächennutzungsplanänderung eine Mischbaufläche vorbereitet wird und davon ausgegangen wird, daß die ggf. zulässigen Wohn- und nicht-wesentlich-störenden Gewerbevorhaben nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen sind.

### **U3. Zusätzliche Angaben**

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

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

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

#### **U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen**

Bei und nach der Realisierung wird durch Inaugenscheinnahme geprüft, ob die Vorgaben dieser Flächennutzungsplandarstellung beachtet sind. Weitere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

#### **U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die vorstehenden Ausführungen sind kurz und allgemeinverständlich. Eine weitere Zusammenfassung ist entbehrlich.

#### **U3.4 Quellen**

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