

**6. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
„In der Bleiche“  
der Gemeinde Wagenfeld**

**Urschrift**

**Michael Schwarz  
Raum- und Umweltplaner**

Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst  
Telephon 04221 / 444 02  
Telefax 04221 / 444 49



## Impressum

Auftraggeber: Karl Schröder  
Ehlers Hardt 6  
Ströhen  
49419 Wagenfeld

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

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab März 2000

Delmenhorst, 14. Juni 2001

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Präambel und Verfahrensvermerke	4
1. Räumlicher Geltungsbereich	7
2. Bestehende Rechtsverhältnisse	9
3. Entwicklung aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994	10
4. Anlaß und Ziel, Rahmenbedingungen und Begründung der Planung	12
4.1 Anlaß und Ziele der Planung	12
4.2 Rahmenbedingungen	12
4.2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	12
4.2.2 Verkehrsanbindung	13
4.2.3 Immissionssituation	13
4.2.4 Sonstige Rahmenbedingungen	14
4.3 Begründung der Planung	14
5. Flächendarstellung	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
5.3 Flächenbilanz	15
6. Auswirkungen der Planung	16
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	17
7.1 Verkehrserschließung	17
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	17
8. Eingriffsbeurteilung	19
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	19
8.2 Eingriffsbeurteilung	19
9. Bodenfunde	21
10. Verfassererklärung	21



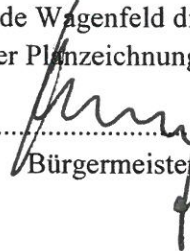
## Präambel und Verfahrensvermerke

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 / § 72 Abs 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diese 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „In der Bleiche“, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

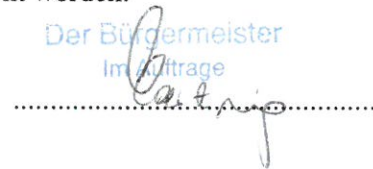
#### Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 09.05.2000 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



Der Bürgermeister  
Im Auftrage



### Planunterlagen

#### Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M. 1 : 5.000

Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Katasteramt Sulingen  
Vervielfältigungsgenehmigung vom 16.3.2000  
Az. L4-87 / 2000

Sulingen, den 20. Sep. 2001

Vermessungs- und Katasterbehörde  
Syke/Sulingen -Katasteramt Sulingen-

  
(Swieting)  
Verm. Oberamt



### Planverfasser

Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltpfänger, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 02.07.01

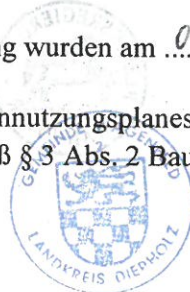
### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 05.12.2000 dem Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.01 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 19.01.01 bis 19.02.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



Der Bürgermeister  
Im Auftrage

*[Handwritten signature]*

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 14. dem geänderten Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „In der Bleiche“ und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wagenfeld, den .....

### Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „In der Bleiche“ und des Erläuterungsberichtes zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wagenfeld, den .....

### Feststellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „In der Bleiche“ nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 28.03.2001 beschlossen.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



Der Bürgermeister  
Im Auftrage

*[Handwritten signature]*

### Genehmigung

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „In der Bleiche“ ist mit Verfügung (Az.: <sup>204.50-21101.2</sup> ~~6-51.12.02~~) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme~~ ~~der durch .....~~ <sup>kenntlich gemachten Teile</sup> gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Hannover, den 13.02.2002  
Höhere Verwaltungsbehörde



Bezirksregierung Hannover  
Im Auftrage

*Juchacz*

### Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.:.....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „In der Bleiche“, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Wagenfeld, den .....

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „In der Bleiche“, ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 27.03.02 im Aushang bekanntgemacht worden. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „In der Bleiche“ ist damit am 27.03.02 wirksam geworden.

Wagenfeld, den 02.04.02



Der Bürgermeister  
Im Auftrage

*[Signature]*

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „In der Bleiche“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 14.10.2004



Der Bürgermeister  
Im Auftrage

*[Signature]*

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „In der Bleiche“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 14.10.2010



Der Bürgermeister  
Im Auftrage

*[Signature]*

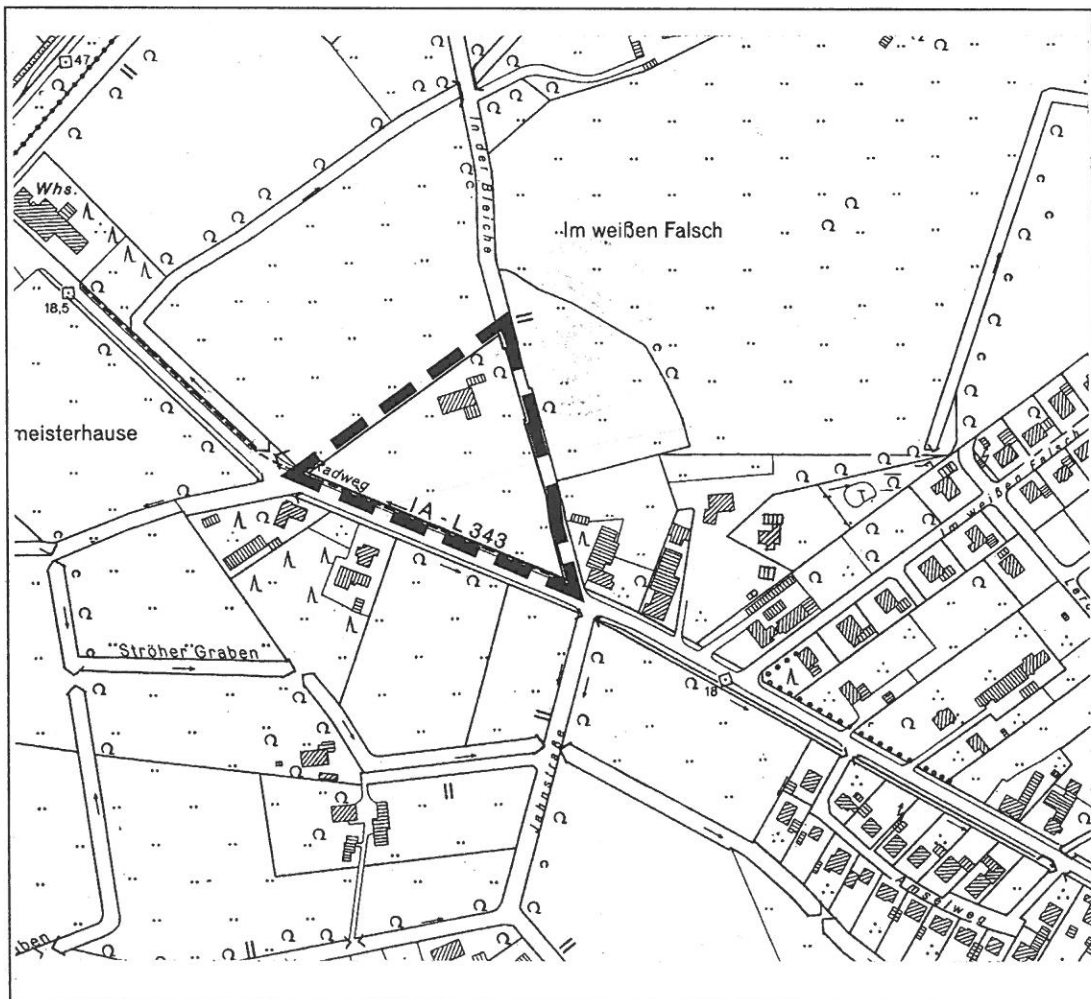
## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „In der Bleiche“ der Gemeinde Wagenfeld liegt in der Gemarkung Ströhen am Nordrand der Ortslage zwischen der Mindener Straße und der Straße „In der Bleiche“.

Er umfaßt das Flurstück 150/8, ist rd. 1,2 ha groß und wird begrenzt:

- im Süden von der Nordgrenze des Straßengrundstücks der Mindener Straße (Flurstück 37/21),
- im Nordwesten durch die Südostgrenze des landwirtschaftlichen Flurstücks 150/7 und
- im Osten durch die Westgrenze des Straßengrundstückes der Gemeindestraße „In der Bleiche“ (Flurstück 197/2).

### Übersichtsplan



Gegenstand der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „In der Bleiche“ der Gemeinde Wagenfeld ist die Darstellung von Gemischter Baufläche anstelle von Fläche für die Landwirtschaft.

Dadurch soll eine Weiterentwicklung des Mischgebietes an der Mindener Straße ermöglicht werden. In der attraktiven Lage an der Mindener Straße soll weitere Gewerbe- bzw. -umsiedlungen sowie Wohnen ermöglicht werden. Dabei soll der ortbildprägende Althof integriert und eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung ermöglicht werden, damit das Ensemble dauerhaft erhalten werden kann.

Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „In der Bleiche“ allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.	v. 27.8.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.	v. 23.1.1990
Planzeichenverordnung (PlanzVP)	i.d.F.	v. 18.12.1990

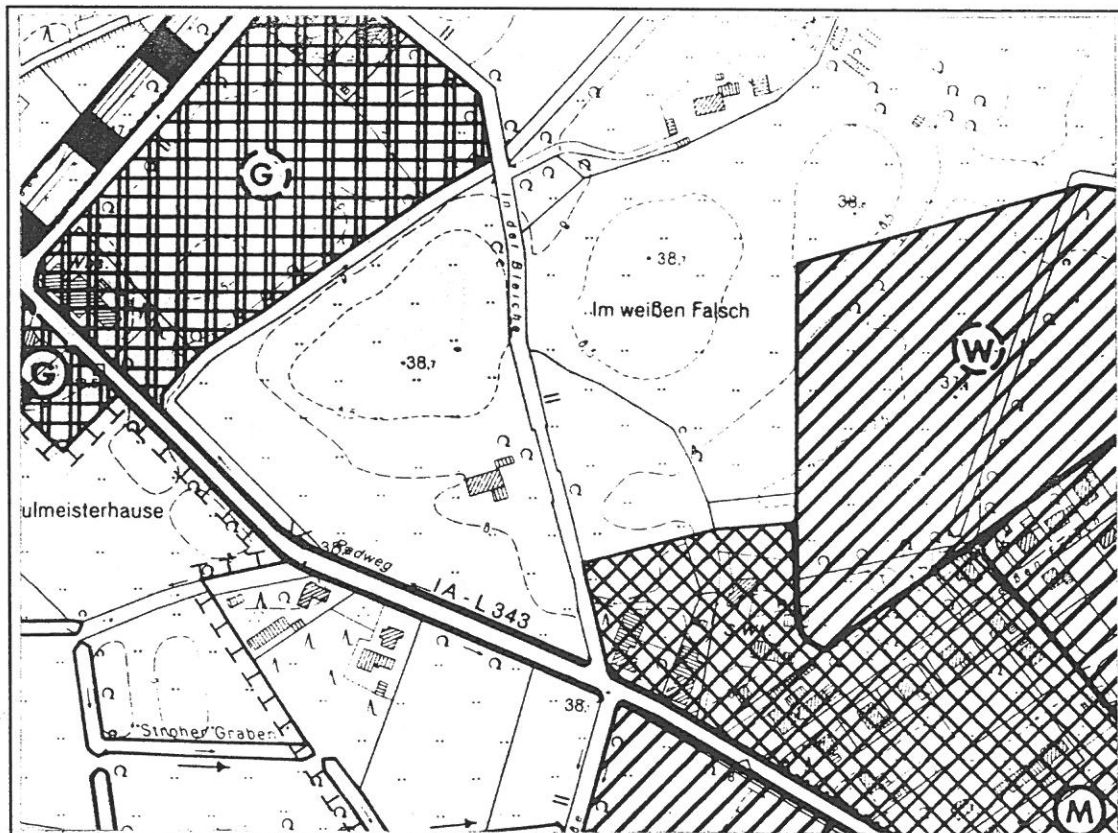
## 2. Bestehende Rechtsverhältnisse

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. Darin ist der Geltungsbereich dieser Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bereich „In der Bleiche“ war bereits dabei als mögliche gemischte Baufläche in der Diskussion. Dies wurde jedoch nicht weitergeführt, da in diesem Bereich einer deutlichen Zäsur zwischen der Ortslage Ströhen und dem Siedlungs- und gewerblichen Entwicklungsbereich um den Bahnhof Vorrang gegeben wurde. Das Dorf sollte nicht so nahe an den Gewerbeentwicklungsbereich heranrücken.

Diese Überlegungen sind durch die mittlerweile wirksamen Planungen eines umfangreichen Gewerbeentwicklungsraumes im Bereich „Mindener Straße/Lagerweg“ relativiert worden. Es ist eine neue Grundstruktur entstanden, die einen neuen Rahmen für den Bereich am Nordrand des Kernortes Ströhen bildet und hier neue Entwicklungen ermöglicht.

### Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Mit dieser Planung erfährt der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld seine sechste Änderung.

### **3. Entwicklung aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994**

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Diepholz liegt im Entwurf von 1990 vor. Er wurde aus dem Landesraumordnungsprogramm 1982 unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Fachplanungen entwickelt. Seit 1994 ist ein neues LROP in Kraft, aus dem die Regionalen Raumordnungsprogramme zu entwickeln sind. Dementsprechend befindet sich das RROP des Landkreises Diepholz derzeit in Überarbeitung. Im folgenden werden raumordnerische Aussagen aus dem bisherigen Entwurf genannt, von denen angenommen wird, daß sie im künftigen RROP ebenfalls wieder Gültigkeit haben werden und mit denen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Wagenfeld harmonisieren soll bzw. an die sie anzupassen ist.

#### **Entwicklung der Raumstruktur**

*Die räumliche Struktur des Landes soll so entwickelt werden, daß in allen Teilräumen bestmögliche Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Bevölkerung in Stadt und Land erhalten oder geschaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse hergestellt werden.*

Die Gemeinde Wagenfeld liegt im ländlichen Raum. Hier herrscht ein deutlich geringeres Arbeitsplatzangebot als in anderen Räumen. Es wird angestrebt, die Verhältnisse denen anderer Räume anzunähern.

*Die Siedlungsstruktur des Landes soll bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Die Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, die Wohn- und Arbeitsstätten sollen möglichst räumlich gebündelt werden.<sup>1</sup>*

Eine Bündelung von Wohn- und Arbeitsstätten führt häufig zu erheblichen Synergievorteilen. Teilweise stößt sie jedoch an Schwellenwerte oder Belastungsgrenzen bei der Raumbeanspruchung. Soweit die örtlichen Rahmenbedingungen es zulassen, soll eine Bündelung erfolgen.

#### **Wirtschaftsstruktur**

*Im Planungsraum sind zusätzliche Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe- und Dienstleistungsbereich zu schaffen. Für störende Gewerbestandorte sind im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Flächen auszuweisen.*

*Zur Stärkung der Wirtschaftskraft des ländlichen Raumes sind bestehende Arbeitsplätze soweit wie möglich zu sichern und zusätzliche Arbeitsplätze auch hier einzurichten, soweit sie der Landwirtschaft insgesamt strukturell förderlich sind.*

---

<sup>1</sup> Landkreis Diepholz: RROP - Entwurf 1990; A 1, S.9

*Der noch zu erwartende Zuwachs im Dienstleistungsbereich soll stärker im ländlichen Raum geschaffen werden.*

In Ströhen sind bereits in erheblichem Umfang Gewerbeflächen ausgewiesen worden, um Arbeitsplätze zu erhalten und zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen. Diese liegen in der Hauptsache etwas vom Kernort abgesetzt. Es bestehen Interessen, verträgliches Gewerbe unmittelbar im und am Kernort zu etablieren. Dabei wird die Funktionsmischung angestrebt.

### **Schlußfolgerungen für Wagenfeld**

Die Gemeinde Wagenfeld liegt im ländlichen Raum in relativ großer Entfernung von Mittel- und Oberzentren. Sie ist Grundzentrum und weist die hierfür notwendigen zentralen Einrichtungen auf. Die Versorgungssituation ist derzeit gut, die Ausstattung der Gemeinde mit Arbeitsplätze ist im Hinblick auf die Rahmenbedingungen, insbesondere die Lage, befriedigend. In der Gemeinde steht Wohnbauland zur Verfügung bzw. ist in Vorbereitung.

Gleichwohl muß die Gemeinde weiterhin erhebliche Anstrengungen unternehmen, um diesen befriedigenden Stand zu halten und nach Möglichkeit zu verbessern. Sie muß Angebote machen, die den Interessen der unterschiedlichen Investoren und Bauherren entsprechen. Außerdem muß sie die Siedlungsstruktur entsprechend den lokalen Gegebenheiten organisch weiterentwickeln und die besonderen örtlichen Potentiale nutzen.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dient dazu, die räumlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Arbeitsplätzen und von Wohnraum in attraktiver Lage mit unmittelbarem Anschluß an den Kernort herzustellen und die Dorfstruktur weiter zu entwickeln und Streusiedlungsteile zu integrieren.

### **Fazit**

Im Hinblick auf diesen raumordnerischen Rahmen ist es angemessen und sinnvoll,

- die gemischte Baufläche entlang der Mindener Straße weiterzuentwickeln,
- die Ausstattung Ströhens mit Arbeitsplätzen und
- die Ausstattung Ströhens mit Wohnbaumöglichkeiten in Funktionsmischung mit dem Arbeiten weiter zu verbessern.

## **4. Anlaß und Ziel, Rahmenbedingungen und Begründung der Planung**

Die Gemeinde Wagenfeld beabsichtigt, mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes am Nordrand des Kernortes Ströhen

- ansiedlungswilligen Betrieben geeignete Bauflächen anzubieten,
- unmittelbar arbeitsplatznahes Wohnen zu ermöglichen,
- die Mischstruktur entlang der Mindener Straße fortzusetzen und
- den ortsbildprägenden Althof zu integrieren und die Möglichkeit zu eröffnen, diesen gestalterisch wertvollen Gebäudebestand durch eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung zu sichern.

### **4.1 Anlaß und Ziele der Planung**

In Ströhen haben sich durch die städtebaulichen Entwicklungen der letzten beiden Jahre neue Rahmenbedingung für die Weiterentwicklung der Ortsstruktur ergeben. Entscheidend ist, daß mit der großen Gewerbeentwicklungszone im Bereich „Mindener Straße/Lagerweg“ der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung nicht mehr im Bereich „Bahnhof“, sondern etwas weiter vom Kernort weg liegt. Deshalb ergibt sich auf lange Sicht mehr Gestaltungsraum am Nordrand des Kernortes.

Dieser Gestaltungsraum soll nun in einem ersten Schritt genutzt werden. Der Mischbereich des Ortszentrums, der sich entlang der Mindener Straße zieht, soll nach Norden erweitert werden. Dadurch gelingt es, weitere Teile der Streusiedlungsbebauung einzubinden. Dabei soll jedoch eine deutliche Grünzäsur zum Gewerbebereich an der Bahn beibehalten werden.

Weiteres, wichtiges Ziel ist, den Althof, der ortstypisch und ortsbildprägend ist, einer tragfähigen Nutzung zuzuführen und seine Erhaltung und fachgerechte Renovierung zu unterstützen.

Dies alles korreliert mit dem Interesse eines jungen Zimmereibetriebes, sich in Ströhen an der Mindener Straße anzusiedeln. Das Grundstück steht für diese Nutzung zur Verfügung. Damit ergeben sich optimale Möglichkeiten, die städtebaulichen Ziele der Gemeinde umzusetzen.

### **4.2 Rahmenbedingungen**

#### **4.2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur**

Der Verfahrensbereich liegt am Nordrand der Ortslage Ströhen. Er bildet die Verlängerung der Mischstruktur entlang der Mindener Straße, die jetzt mit einem Tischlereibetrieb endet und der mit den Gebäuden Mindener Straße 166 und 168 und dem Althof „In der Bleiche 6“ Streusiedlungsteile folgen. Die beiden Anwesen an der Mindener Straße sind bewohnt, der Althof steht bereits seit mehreren Jahren leer.

Nördlich an das Verfahrensgebiet schließt sich ein landwirtschaftlich genutzter Freibereich entlang des „Ströher Grabens“ als Grünzäsur an. Darauf folgt der gewerblich und gemischt genutzte Bereich entlang der Bahn. Der Westteil dieses Bereiches hat eine hohe Eignung für gewerbliche Nutzung, ist verfügbar und für die Gewerbeentwicklung vorgesehen.

#### **4.2.2 Verkehrsanbindung**

Die Gemeindestraße „In der Bleiche“ bildet die Verkehrsanbindung für das Plangebiet. Die Mindener Straße kommt als klassifizierte Straße außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt nicht als direkte Erschließung des Geltungsbereichs in Betracht. Private Zufahrten vom Plangebiet auf die Landesstraße sind nicht zulässig.

Die Gemeindestraße ist nur schmal ausgebaut. Sie dient bislang nur als Erschließung des Althofes, eines weiteren Hofes östlich der Straße und der fünf Häuser am Bahnhof. Eine weitere, breiter ausgebaute Erschließung für diesen Bereich am Bahnhof ist die Bahnhofstraße. Die Gemeindestraße „In der Bleiche“ kann bei der geringen Belastung trotz des schmalen Ausbaus auch die Erschließung des Geltungsbereichs dieser Flächennutzungsplanänderung verkraften. Im übrigen ist das Straßengrundstück so breit, daß auch ein Ausbau bis hin zu einer Verdoppelung der Fahrbahnbreite möglich wäre. Der Ausbau auf 5,5 m Breite ist im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die Mindener Straße auf einer Länge von 50 m erforderlich.

#### **4.2.3 Immissionssituation**

##### **Verkehrs- und Betriebsemissionen**

Der Geltungsbereich wird wesentlich von den Verkehrsemissionen der Mindener Straße beeinflusst. Er ist wegen seiner vorgesehenen Nutzung als gemischte Baufläche bzw. Mischgebiet in gewissem Maße empfindlich gegen diese Verkehrsimmissionen.

Die Geschwindigkeit auf der Landesstraße ist auf 50 km/h begrenzt. Dadurch wird nicht nur der Nähe der außerörtlichen Bebauung an dieser Straße und im direkt angrenzenden Ortsbereich mit den entsprechenden Sicherheitsanforderungen Rechnung getragen, sondern es werden auch die Verkehrsemissionen spürbar gegenüber der freien Strecke reduziert. Gleichwohl wird das Plangebiet von Verkehrsemissionen der Landesstraße berührt.

Nach den Daten des Straßenbauamtes Nienburg (Straßenverkehrszählung 1995 - Hochrechnungsergebnisse -) liegt der durchschnittliche tägliche Verkehr bei 2.607 Fahrzeugen. Der Schwerlastverkehr hat einen Anteil von 11,7%. Die mittlere stündliche Verkehrsstärke wird tags mit 156 Fahrzeugen und einem LKW-Anteil von 13,3% und nachts mit 26 Fahrzeugen und einem LKW-Anteil von 16,7% angegeben. Nach einer groben Immissionsabschätzung nach DIN 18005 liegt die Belastung am Rand der überbaubaren Fläche im Plangebiet bei 59,2 dB(A) tags und bei 51,4 dB(A) nachts. Der zweite Wert liegt über dem Soll von 50 dB(A). Passive Schutzmaßnahmen für neue oder erheblich umgebaute Wohngebäude, die ja im Mischgebiet allgemein zulässig sind, sind gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erst bei Immissionsbelastungen  $\geq 61$  dB(A) erforderlich. Bei Belastungen unter 61 dB(A) wird ein ausreichender Schallschutz für die Innenräume bereits durch die aus wärmeschutztechnischen Gründen erforderliche Bauweise erzielt. Die Schallreduzierung, die für ein ungestörtes Wohnen im Gebäude

erforderlich ist, wird also schon durch die Dämmung erreicht, die aufgrund der Wärmeschutzverordnung notwendig ist.

Das Plangebiet wird nicht nur von Immissionen erreicht, es kann selbst emittieren. In der vorgesehenen gemischten Baufläche bzw. im Mischgebiet können Betriebe und Anlagen errichtet werden, die nicht wesentlich stören und die damit noch mit Wohnen verträglich sind. Diesen Störgrad hält die vorgesehene Zimmerei ein. Nach Aussage des Vorhabenträgers werden die Zimmereiarbeiten an durchschnittlich zwei Tagen in der Woche in einer geschlossenen Halle durchgeführt, in der übrigen Zeit werden die Arbeiten auf Baustellen erledigt. Derselbe Störgrad ist bereits heute dem Althof zuzumuten, er gilt überdies für die beiden Anwesen Mindener Straße 166 und 168 auf der anderen Straßenseite und er gilt für das südlich angrenzende Mischgebiet. Hier steht überdies bereits eine Tischlerei, so daß sich hier gerade keine empfindliche Nutzung (wie z.B. massiertes Wohnen im Mischgebiet) etabliert hat. Wegen der geringen Empfindlichkeit der Nachbarnutzungen werden hinsichtlich der Emissionen des auszuweisenden Mischgebietes keine Immissionskonflikte befürchtet.

#### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Die an das Plangebiet nördlich, östlich und teilweise südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Hier wird auch gelegentlich organischer Dünger aufgebracht. Die dann daraus resultierenden, temporären Geruchsmissionen im Plangebiet sind hinzunehmen. Bei einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind diese gelegentlichen Geruchsmissionen ortsüblich und zumutbar. Sie bewirken keine wesentliche Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und erlauben keine Nutzungsbeschränkungen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft.

#### **4.2.4 Sonstige Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet liegt im "Erlaubnisfeld Dümmersee-Uchte" und hierin im "Teilgebiet Uchte" der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Celle. Es handelt sich dabei um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

### **4.3 Begründung der Planung**

Der Bedarf für diese Planung resultiert nicht aus einer abstrakten Berechnung notwendiger Flächen. Grundsätzlich sind im Bereich der Ortslage Ströhen gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen vorbereitet. Sie sind auch teilweise verfügbar. Der Bedarf ergibt sich aus den konkreten Eigenschaften des Plangebietes und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Die Ziele der Gemeinde sind oben bereits dargelegt. Sie lassen sich kurzfristig umsetzen, weil bereits ein junger Zimmereibetrieb Interesse an dem Standort angemeldet hat, die Fläche zur Verfügung steht und durch die Ansiedlung die fachgerechte Renovierung und dauerhafte Erhaltung des ortsbildprägenden Althofes gesichert wird.

## 5. Flächendarstellung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemischte Baufläche wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Sie nimmt den Hauptteil der Fläche ein. Lediglich im Randbereich zur Mindener Straße, wo eine Bebauung wegen des notwendigen Abstandes zur Straße nicht möglich ist, wird auf die Darstellung von Baufläche verzichtet.

Es wird Mischnutzung angestrebt als Fortsetzung der bisherigen Mischstruktur entlang der Mindener Straße. Diese Nutzung verträgt sich mit der baulichen Umgebungsnutzung im Süden und Westen. Sie ermöglicht auch langfristig die Weiterentwicklung des Siedlungskörpers Ströhen zwischen der Straße „In der Bleiche“ und den Wohnbauflächen „Im weißen Falsch“. Sie schafft einen - durch die beibehaltene Grünzäsur strukturierten - Übergang zum Gewerblichen Bereich entlang der Bahn. Konkret ermöglicht sie die Ansiedlung eines bereits interessierten Zimmereibetriebes und von Wohnen, das neben diesem Betrieb noch zulässig sein soll.

### 5.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Randbereich der Mindener Straße ist einer Bebauung wegen des notwendigen Abstandes zur Landesstraße nicht zugänglich. Er grenzt an einen tiefen Graben. Eine direkte Erschließung über die Mindener Straße ist nicht möglich, die Erschließung dieses Randbereiches müsste über die (teilweise erhebliche) gesamte Grundstückstiefe hinweg erfolgen. In diesem Kontext geht das Interesse an einer intensiven Eingrünung des Areals, einer Abschirmung gegenüber der Landesstraße und an einer Entwicklung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet den sehr eingeschränkten baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Range vor.

Deshalb wird dieser Randbereich als Maßnahmenfläche dargestellt. Der Bebauungsplan bestimmt die Ausgestaltung der Fläche.

### 5.3 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	0,95 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,28 ha
		Summe 1,24 ha

## 6. Auswirkungen der Planung

Als Auswirkungen der Darstellung von gemischter Baufläche und von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird das Erreichen der o.a. städtebaulichen Ziele erwartet:

- Eröffnen der Möglichkeit, neue Betriebe anzusiedeln und neue Arbeitsplätze zu schaffen,
- Realisierung verträglicher Funktionsmischung durch arbeitsnahes Wohnen,
- Nutzung der attraktiven Lage und der vorhandenen Erschließung über die Straße „In der Bleiche“,
- Weiterentwicklung der bestehenden Mischstruktur nach Norden und Anbindung bzw. Integration von Streusiedlungsteilen,
- Beibehaltung der Grünzäsur zum Gewerbebereich am Bahnhof,
- Schaffung von Möglichkeiten, den ortsbildprägenden Althof einer tragfähigen Nutzung zuzuführen, ihn fachgerecht instand zu setzen und langfristig zu erhalten und
- intensive Eingrünung entlang der Mindener Straße und Aufwertung dieses Bereichs durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- Es sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig. Die Umgebung (Tischlerei, zwei bewohnte Anwesen auf der Westseite der Mindener Straße mit mehr als 40 m Abstand zur gemischten Baufläche) hat ebenfalls Misch- bzw. Dorfgebietsstatus und wird nicht unzulässig beeinträchtigt,
- Der Verkehr auf der Straße „In der Bleiche“ wird etwas stärker, der vorhandene Einmündungsbereich ist jedoch gut einsehbar, die Geschwindigkeit ist auf 50 km/h beschränkt, weitere Zufahrten auf die Landesstraße sind unzulässig. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße werden nicht beeinträchtigt.
- Das Plangebiet wird, abgesehen von der Hofstelle, als Intensivgrünland genutzt. Es wird kein wichtiger Bereich für Natur und Landschaft in Anspruch genommen. Vielmehr werden auf Teilflächen Maßnahmen zur Aufwertung ergriffen.

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

### **7.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der gemischten Baufläche ist über die bestehende Gemeindestraße "In der Bleiche" gesichert. Sie ist für die vorhandene und absehbare, geringe Belastung hinreichend ausgebaut. Überdies ist das Straßengrundstück hinreichend breit und würde einen umfangreichen Ausbau zulassen. Sie mündet in die Hauptverkehrsstraße Ströhens, die Mindener Straße (L 343).

Die Anlage direkter Grundstückszufahrten auf die Mindener Straße ist unzulässig. Dies wird gesichert durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan, die sich schon aus dem Entwicklungsgebot gem. der diesbezüglichen Flächennutzungsplandarstellung ergibt. Dies wirkt sich auch auf den Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die Landesstraße aus, auch hier ist auf der Länge von ca. 20 m wegen der Maßnahmenfläche keine Zufahrt möglich. Dadurch wird ein hinreichender, ungestörter Aufstellbereich für ausfahrende Fahrzeuge gesichert.

Entlang der Mindener Straße ist darüber hinaus die Bauverbotszone zu beachten.

### **7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Der Bereich entlang der Mindener Straße ist bereits an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme der Gemeinde Wagenfeld angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des neuen Mischgebietes sind somit gewährleistet.

#### **Wasser / Abwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die EVB. Es sind hinreichende Versorgungskapazitäten vorhanden.

Das anfallende Schmutzwasser kann durch Erweiterung des vorhandenen Netzes mit Anschluß an den Kanal in der Mindener Straße der zentralen Kläranlage in Wagenfeld zugeführt und dort behandelt werden. Die Kläranlage hat hinreichende Kapazitätsreserven und kann das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

Die Oberflächenentwässerung ist im Hinblick auf einen größtmöglichen Gewässerschutz, den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffeinträgen sowie die Vermeidung der weiteren Erhöhung von Abflußspitzen vorzusehen. Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt unter Berücksichtigung des Verschmutzungsgrades. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse sind zu erkunden. Für unbelastetes sowie schwach und mäßig belastetes Oberflächenwasser sind die Möglichkeiten der Versickerung weitestmöglich zu nutzen.

Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung voraussichtlich zu. Nach Inaugenscheinnahme handelt es sich um sandigen Untergrund, in dem das Regenwasser augenscheinlich versickert. Allerdings ist der Grundwasserflurabstand in nassen Perioden gering. Anhand des Wasserstandes im tiefen „Ströher Graben“ an der Mindener Straße ist die Versickerung voraussichtlich gleichwohl möglich.

In dieser Situation wird voraussichtlich Versickerungsfläche in erheblichem Umfang notwendig sein. Dafür stehen allein schon außerhalb der Baugebietsfläche in der Maßnahmenfläche mehr als 2.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Außerdem soll das Baugebiet entsprechend der angrenzenden Struktur relativ locker bebaut werden, so daß auch innerhalb des Baugebietes umfangreiche Freiflächen zur Verfügung stehen werden, auf denen die dezentrale Versickerung betrieben werden kann.

Eine Vorbehandlung von gegebenenfalls anfallendem, stark belasteten Niederschlagswasser ist im Einzelfall in Abstimmung mit der Wasserbehörde festzulegen.

#### **Energie/Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch Erweiterung des vorhandenen Netzes der HASTRA gewährleistet. An den Einmündungen der Grundstückszufahrten in die Straße „In der Bleiche“ ist auf vorhandene Anlagen und Leitungen besonders zu achten. Die Erschließung soll möglichst frühzeitig mit den Versorgern abgestimmt werden.

Die Gasversorgung kann durch die Erweiterung des Netzes der EVB erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Dümmersee-Uchte“, Teilgebiet „Uchte“ der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Celle. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Es wird davon ausgegangen, daß die Dt. Telekom als Lizenznehmer der Klassen 2 und 3 nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Telekommunikationsgesetz beabsichtigt, das Baugebiet mit Telekommunikationsleitungen zu versorgen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und für die Abstimmung mit den anderen Ver- und Entsorgungsträgern sollen der geplante Beginn und Ablauf von Erschließungsarbeiten den jeweiligen Maßnahmenträgern so früh wie möglich schriftlich mitgeteilt werden. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

#### **Abfall / Altlasten**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, durchgeführt.

Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Sollen im Zuge von Erdarbeiten oder anderen Maßnahmen Hinweise auf Altablagerungen oder problematische Altstandorte gefunden werden, so sind diese zu prüfen und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde beim Landkreis Diepholz anzuzeigen.

## **8. Eingriffsbeurteilung**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Planung einzubeziehen und zu beachten. Nach § 1 Abs. 5 Ziff. 4 und 7 BauGB sind öffentliche und private Belange untereinander gerecht abzuwägen, wozu auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gehören.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „In der Bleiche“ stellt gemischte Baufläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anstelle von Fläche für die Landwirtschaft dar.

### **8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft**

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der Wagenfeld-Ströher Talsandplatte.

Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind in diesem Raum fluviatile Feinsande. Auf diesem Untergrund entwickelten sich im Plangebiet aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes anmoorige und podsolierte Gleye, die eine geringe bis mittlere Fruchtbarkeit aufweisen.

Im Planungsgebiet ist das Gelände eben.

Der Graben an der Mindener Straße führt fast ständig, der an der Straße „In der Bleiche“ führt nicht ständig Wasser.

Im Plangebiet sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich nach Aufgabe der menschlichen Nutzung auf den feuchten Gley-Podsol-Böden ein feuchter Stieleichen-Birkenwald ansiedeln.

Das Plangebiet wird fast vollständig als artenarmes Intensivgrünland genutzt. Lediglich die Althofstelle selbst und ihr direktes Umfeld (Zufahrt, befestigter Hofbereich) sind nicht landwirtschaftlich genutzt. Nordlich und östlich der Hofstelle an der Gebietsgrenze stehen einige alte, z.T. starke Stieleichen, die unbedingt erhalten werden sollten.

Das Landschaftsbild wird durch die intensive Landwirtschaft, die ortstypische und ortsbildprägende Hofstelle und die sie umgebende Eichengruppe sowie durch die Bebauung an der Mindener Straße geprägt.

### **8.2 Eingriffsbeurteilung**

Der Bauleitplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Deshalb muß er auch den Ausgleich vorbereiten. In der Eingriffsbeurteilung wird der Eingriff ermittelt und bewertet und der entsprechende Ausgleich vorgeschlagen. Die Eingriffsbeurteilung ist der Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Durch die Bebauung wird Intensivgrünland versiegelt. Im Gegenzug wird das Gebiet randlich eingegrünt und teilweise mit Bäumen bepflanzt. In der Summe ergibt sich aus diesen eingreifenden und ausgleichenden Maßnahmen im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von rd. 400 Werteinheiten gem. dem „Osnabrücker Modell“.

Ein Zukauf einer externen Flächen zur Realisierung des Restkompensationsbedarfs von 440 WE ist für den Vorhabenträger kaum möglich. Eine Verringerung des Eingriffs durch Verkleinerung des Baugebietes ist wegen Zuschnitt und Bedarf nicht sinnvoll. Eine Eingriffsverminderung durch Änderung der Planungsparameter ist nicht möglich, weil mit den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes die Versiegelung des Mischgebietes bereits minimiert ist. So wird beispielsweise völlig auf die Anlage von Straßen verzichtet, die Erschließung erfolgt privat und ist Teil der anzurechnenden Grundfläche.

Die Kompensationsmöglichkeiten im Mischgebiet sind ausgeschöpft. Hier hat die Gemeinde im parallel aufgestellten Bebauungsplan erhebliche wertsteigernde Maßnahmen festgesetzt. Weitere Maßnahmen im Mischgebiet oder Vergrößerungen der Maßnahmenfläche würden die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen und das städtebauliche Ziel in Frage stellen. So bliebe nur die Zuordnung des Kompensationsdefizits zu einer anderen, externen Kompensationsfläche. Dazu müßte aber ein erheblicher administrativer Aufwand bis hin zur vertraglichen Sicherung der Kompensationsmaßnahmen und zur Entschädigung etc. betrieben werden. Dieser Aufwand ist deutlich höher als der Wert der Kompensation. Bei dem geringen Restdefizit von 440 WE (weniger als 4% des Gesamtkompensationsbedarfs) ist dieser Aufwand nicht gerechtfertigt, deshalb wird darauf verzichtet.

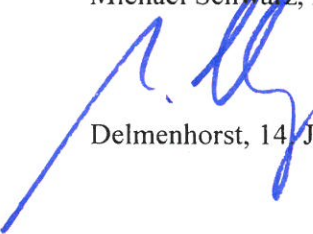
## 9. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung sowie der Gemeindeverwaltung zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis Diepholz anzuzeigen.

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 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.



Delmenhorst, 14. Juni 2001

