

# **48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Markt-Zentrum II“ der Gemeinde Wagenfeld**

**Endfassung**

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

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



## Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wagenfeld  
Pastorenkamp 25  
49419 Wagenfeld

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

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab März 2022

Delmenhorst, 25.4.2023

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren	5
2. Bestehende Planungen und Ziele der Raumordnung	7
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	7
2.2 Landschaftsplanung	9
2.3 Raumordnung	10
3. Ziel der Planung	12
3.1 Zugrunde liegendes Vorhaben	12
3.2 Ziele der Gemeinde	13
4. Rahmenbedingungen der Planung	15
4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	15
4.2 Verkehrsanbindung, Infrastruktur	16
4.3 Immissionssituation	17
4.4 Natur und Landschaft	17
5. Flächendarstellung	19
5.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.2 Flächenbilanz	20
6. Auswirkungen der Planung	21
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	26
7.1 Verkehrserschließung	26
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	26
8. Eingriffsbeurteilung	28
9. Bodenfunde	28
10. Verfassererklärung	29
Verfahrensablauf	29
Umweltbericht	30
U1. Einleitung	30
U1.1 Kurzdarstellung	30
U1.2 Ziele des Umweltschutzes	31



U2.	Beschreibung und Bewertung der „erheblichen Umweltauswirkungen“	32
U2.1	Beschreibung und Prognose des Umweltzustandes	32
U2.1.1	Boden, Fläche, Relief	32
U2.1.2	Wasser	33
U2.1.3	Klima / Luft	34
U2.1.4	Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz	35
U2.1.5	Menschliche Gesundheit	37
U2.1.6	Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter	38
U2.1.7	Wechselwirkungen	39
U2.2	Vermeidung und Kompensation	39
U2.3	Alternativen	41
U2.4	„Erhebliche Nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB	41
U3.	Zusätzliche Angaben	42
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten	42
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	42
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	42
U3.4	Quellen	42



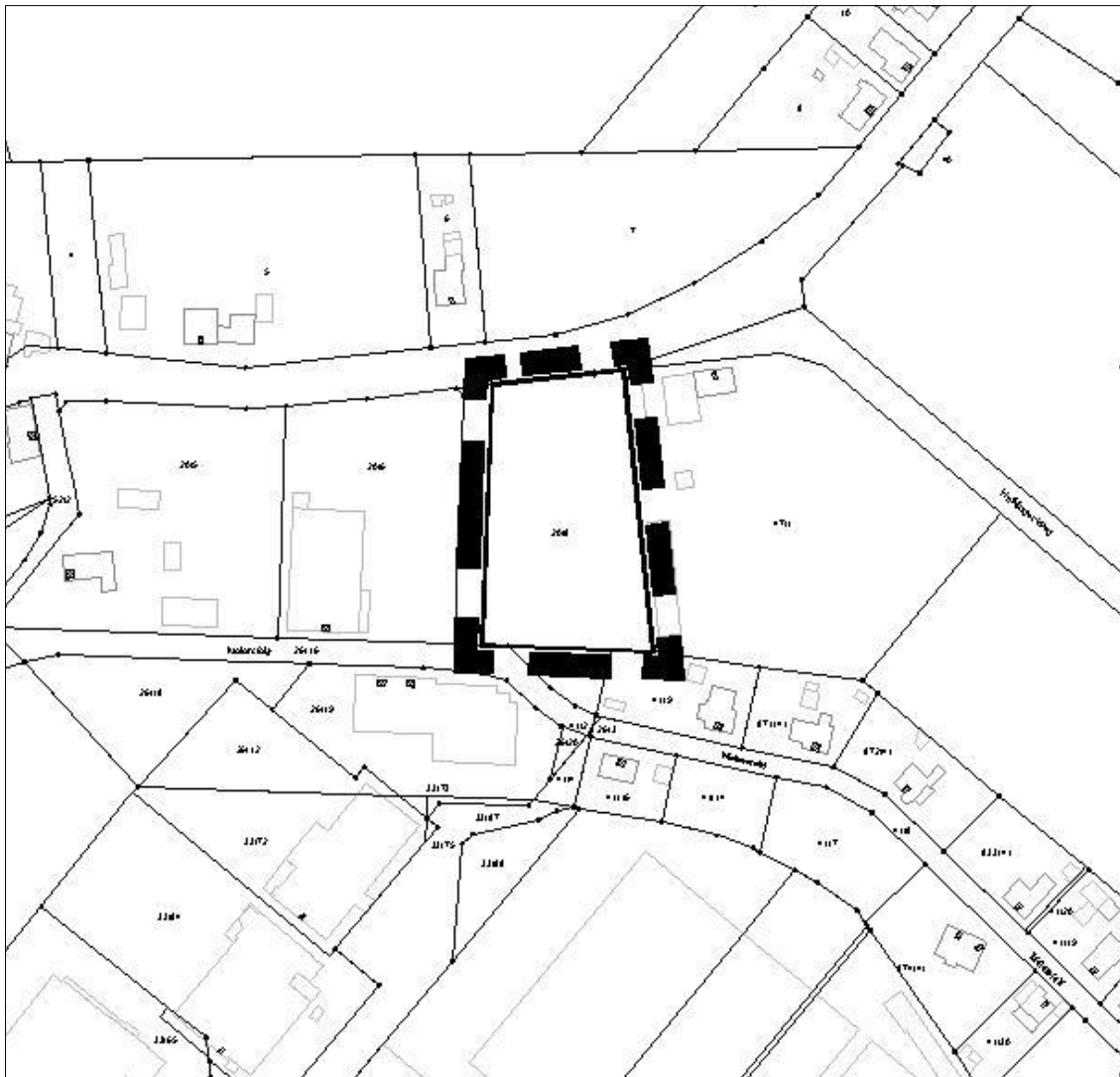
## 1. Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren

Der Geltungsbereich dieser 48.Flächennutzungsplanänderung „Markt-Zentrum II“ liegt am Nordrand der Ortslage Wagenfeld nördlich des Marktplatzbereiches zwischen dem Aldi-Markt und dem Anwesen „Sulinger Straße 8“ auf der Südseite der Sulinger Straße.

Das Plangebiet ist rd. 0,55 ha groß und liegt in der Flur 11 der Gemarkung Wagenfeld. Es umfaßt das Flurstück Nr. 20/8 und bildet das Gegenstück zum Aldimarkt an der Nordzufahrt zum Markt-Zentrum.

Mit dieser Lage und Erschließung ist es Teil des Einkaufszentrums um den Marktplatz Wagenfeld. Der Bereich ist im Einzelhandelskonzept als Entwicklungsfläche für großflächigen Einzelhandel mit Zentrumsbedeutung deklariert und vorgesehen. Östlich davon erstreckt sich das Grundstück einer ehemaligen Hofstelle bis weit entlang des Haßlinger Weges, für deren Darstellung als Baufläche kein Interesse bekannt geworden ist und kein Bedarf gesehen wird. Vielmehr soll in dieser Flächennutzungsplanänderung ausschließlich die Weiterentwicklung des Einzelhandelsbereiches „Markt-Zentrum“ vorbereitet werden.

Übersichtsplan o.M.



Der Bebauungsplan für das Vorhaben soll gem. § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Plangebiet ist zwar fast dreiseitig von Bebauung umgeben, aber diejenige auf der Ostseite ist bauleitplanerisch nicht gefasst und kann als Außenbereichsfall gesehen werden, der erst durch den geplanten Baumarkt eingebunden wird. Auch auf der Nordseite ist die Prägung durch das schräg gegenüberliegende Haus nicht sonderlich stark. Daher spricht wesentliches gegen die Durchführung der Planung im Beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Planung wird daher im 'Normalverfahren' mit Flächennutzungsplanänderung, Umweltbericht und Eingriffskompensation durchgeführt.

Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Markt-Zentrum II“ allein folgenden Gesetzgebungen bzw. Verordnungen des Bundes zur Bauleitplanung:

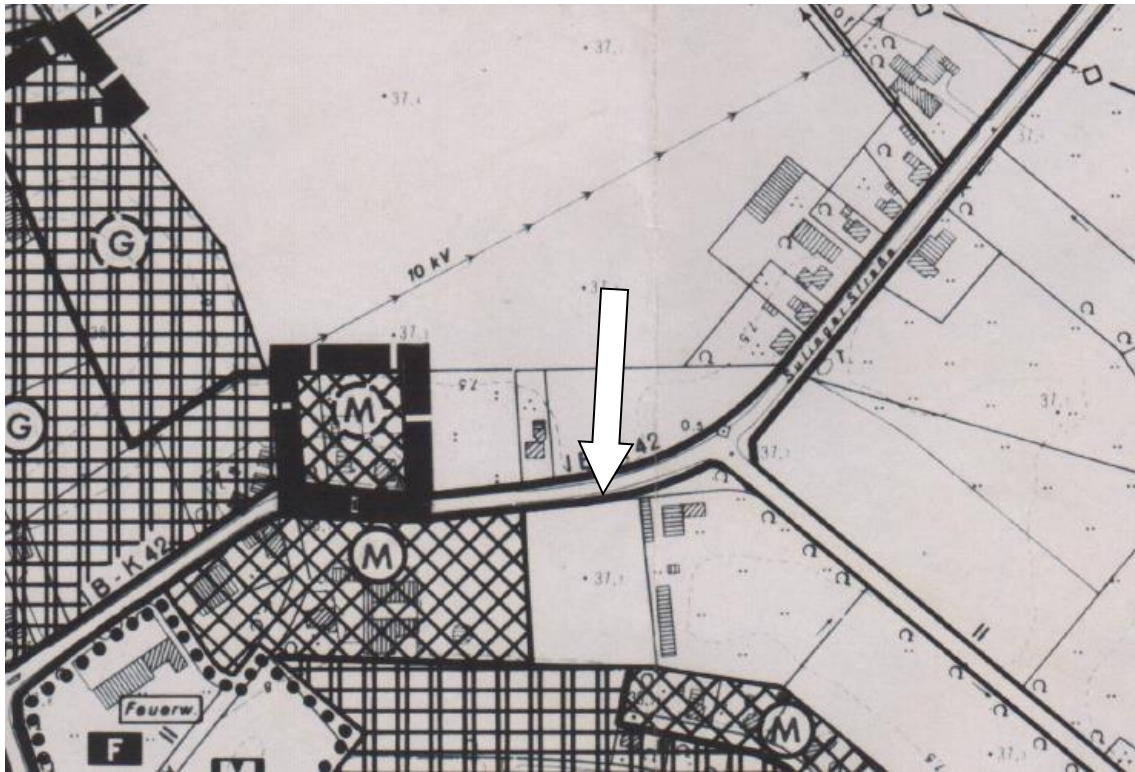
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 3.11.2017, zul.geä.am 20.7.2022
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 21.11.2017, zul.geä.am 14.6.2021
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990, zul.geä.am 4.5.2017.



## 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.



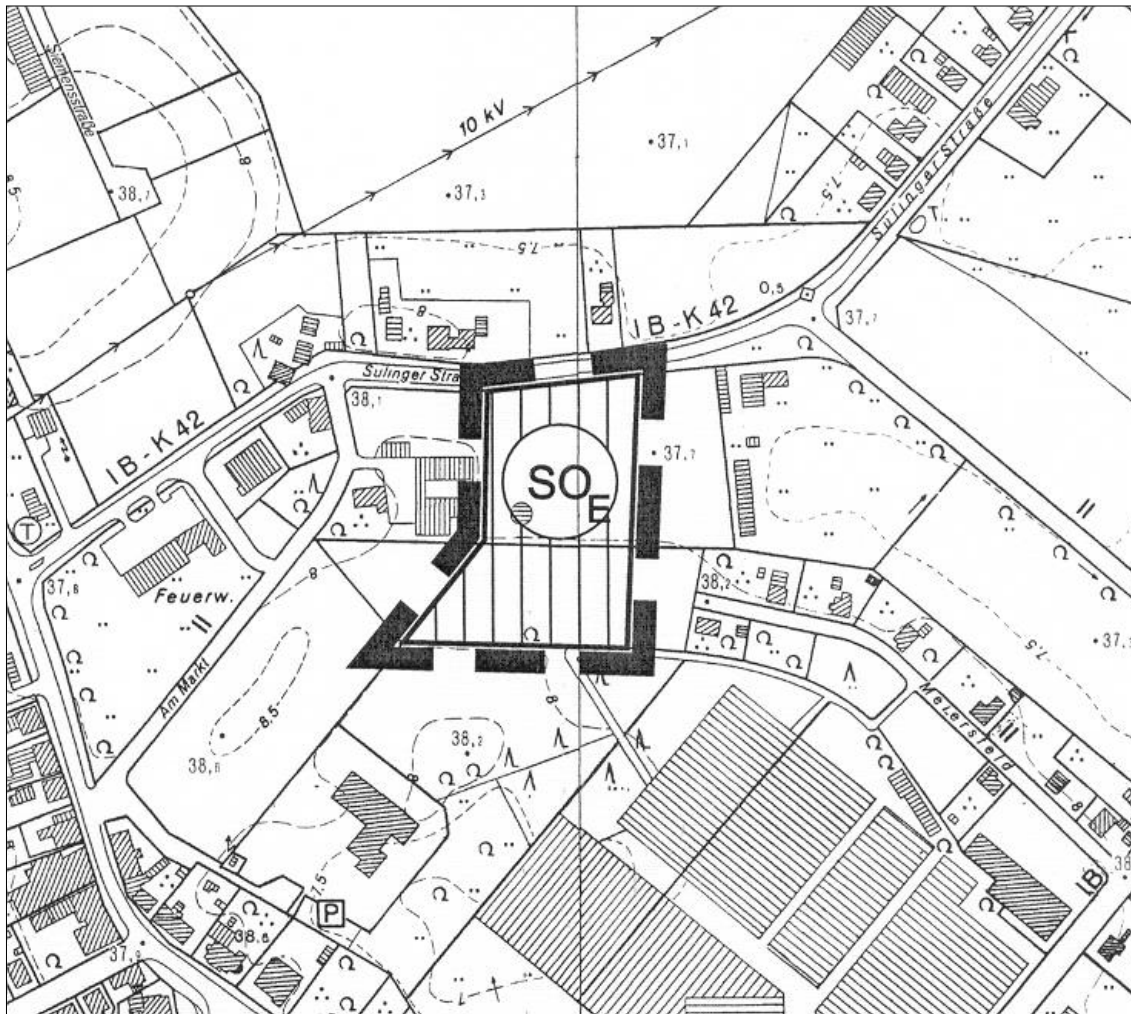
Auszug aus der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes

In diesem wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet ebenso wie die nördliche und östliche Nachbarfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich und südöstlich folgte Mischbaufläche und südlich Gewerbliche Baufläche. Diese wiederum leitet über in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

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

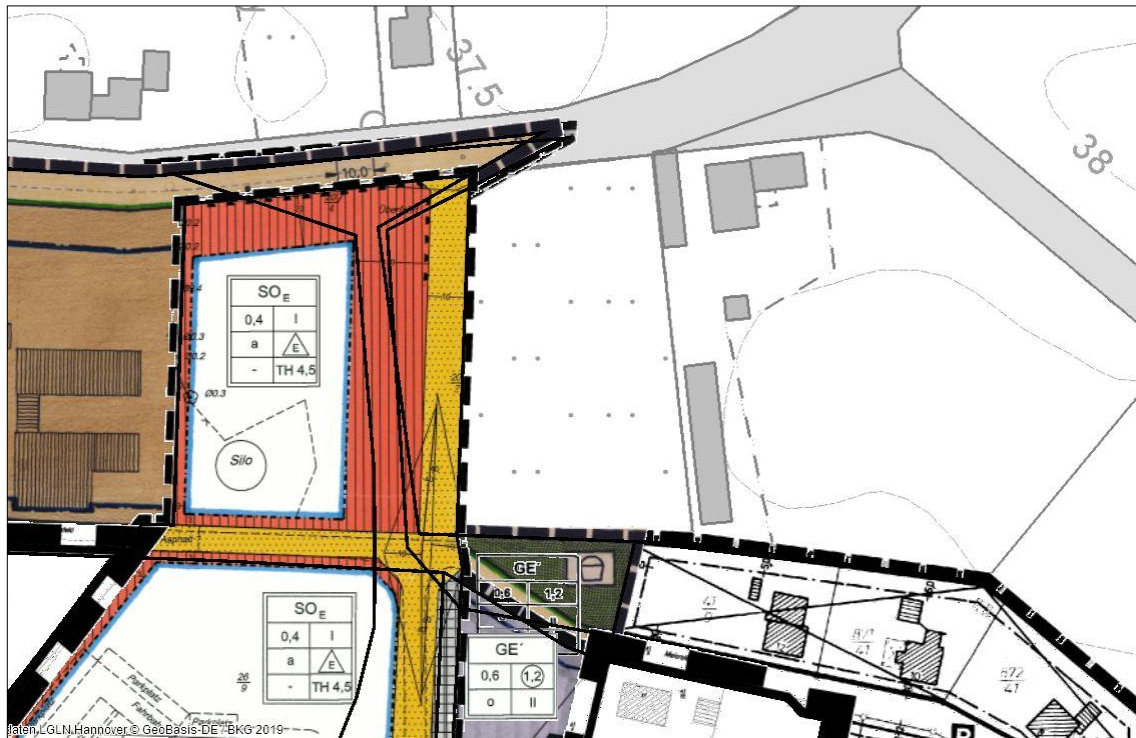
Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi aus dem Bereich Wollwerke geschaffen und weitere Einzelhandelsentwicklungen vorbereitet.



### 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nach dem aktuellen Stand der rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplanung ist das Plangebiet also weiterhin Fläche für die Landwirtschaft, dieselbe Darstellung findet sich nördlich und östlich. Südöstlich liegt die Bebauung entlang der Straße Meiersfeld als Gemischte Baufläche, daran schließt die Gewerbliche Baufläche im Bereich der Wollwerke an. Südwestlich und westlich erstreckt sich das Sondergebiet „Einkaufszentrum“, im Nordwesten und seit jüngster Zeit im Norden liegt Mischbaufläche.

Mittels mehrerer Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen ist im Bereich Marktplatz Baurecht für ein Einkaufszentrum geschaffen worden. Es reicht in Form des Aldi-Marktes bis zur Sulinger Straße.



Zusammenschau der Bebauungspläne (aus Geoweb Landkreis Diepholz)

Dadurch ist das Plangebiet dieser 48. Flächennutzungsplanänderung auf der Süd- und der Westseite durch Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gerahmt und damit bauplanungsrechtlich durch das Markt-Zentrum vorgeprägt.

## 2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld beschreibt das Plangebiet in seiner Biototypenkartierung als Acker. Benachbart ist „Junger Siedlungsbereich mit Ziergärten, Rasenflächen und jungem Gehölzbestand aus meist standortfremden Arten“. Letzteres entspricht im wesentlichen auch dem heutigen Stand, ersteres ist überholt, da das Plangebiet derzeit als Intensivgrünland genutzt bzw. unterhalten wird.

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

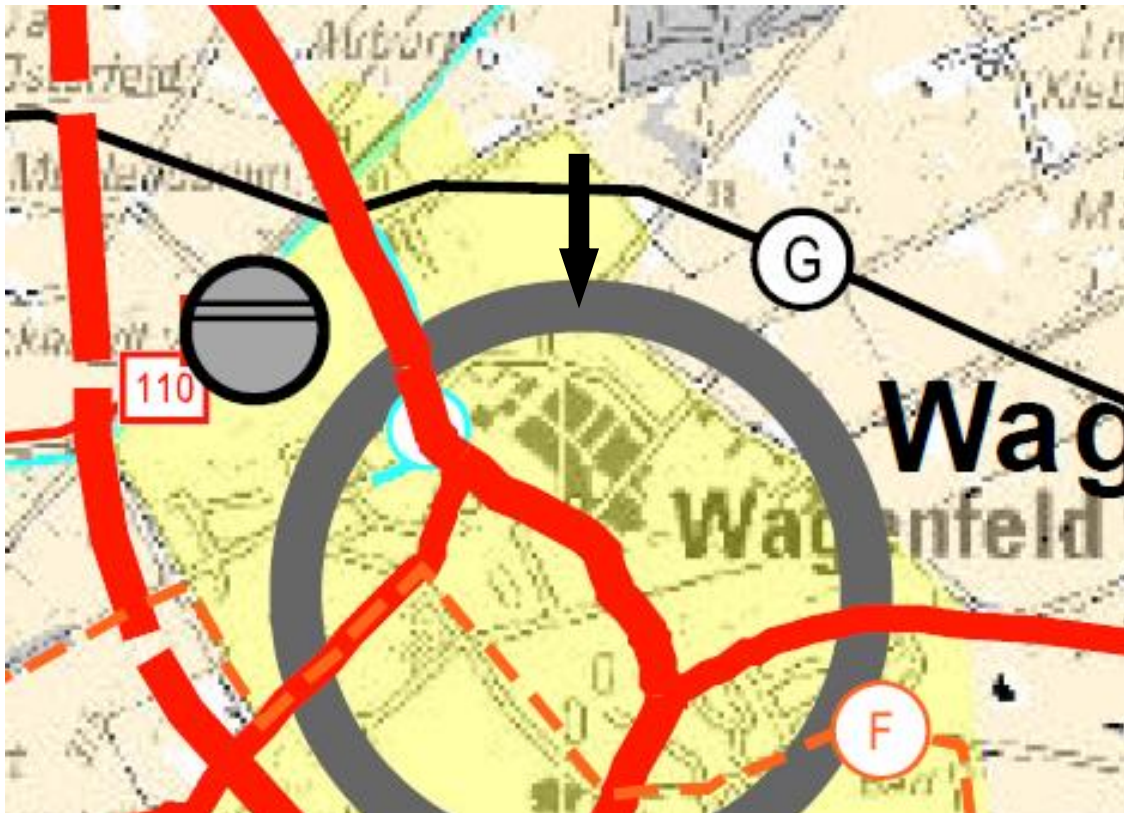
In der Bewertung nach Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften wurde dem Bereich keine besondere Bedeutung beigemessen. Lediglich einige weiter westlich, schon nördlich der Sulinger Straße stehenden, alten Eichen wurden als bedeutend klassifiziert. Auch diese damalige Bewertung ist im wesentlichen 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 48. 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. Siedlungs- und raumstrukturell ist die Planung daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Weitere Darstellungen im Gebiet oder seiner Nachbarschaft sind nicht getroffen.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016

Das RROP setzt Wagenfeld als Grundzentrum fest. Dieses hat eine zentralörtliche Versorgungsfunktion für seine Einwohner und den engen Verflechtungsbereich. Mit dieser Funktion steht die Weiterentwicklung großflächigen Einzelhandels grundsätzlich in Einklang, wenn sie, wie die IHK formuliert, die „raumordnerischen Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)“ einhält, also das Integrations-, Konzentrations- und Kongruenzgebot erfüllt sowie das Beeinträchtigungsverbot beachtet.

In Kap. 6 „Auswirkungen der Planung“ wird dargelegt, daß diese Ge- und Verbote beachtet sind.

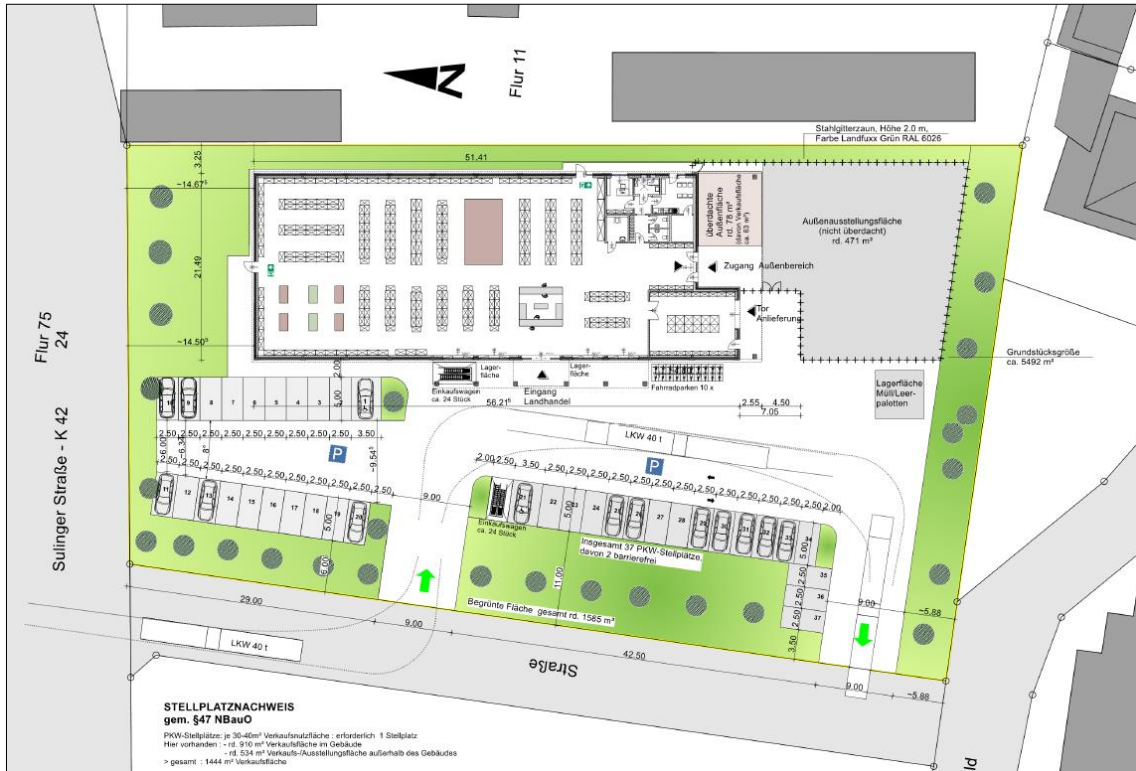
Den allgemeineren und abstrakteren, textlichen Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, zu Freiraumstruktur, zum Umweltschutz und zur Erholung in Wagenfeld wird mit der vorgesehenen Bauflächendarstellung einer erschlossenen und fast vollständig von Bebauung umgebenen und geprägten Fläche direkt neben dem bauleitplanerisch gefassten Teil des Siedlungskörpers entsprochen. Die vorgesehene Nutzung ist den Zielen der Raumordnung angepaßt.



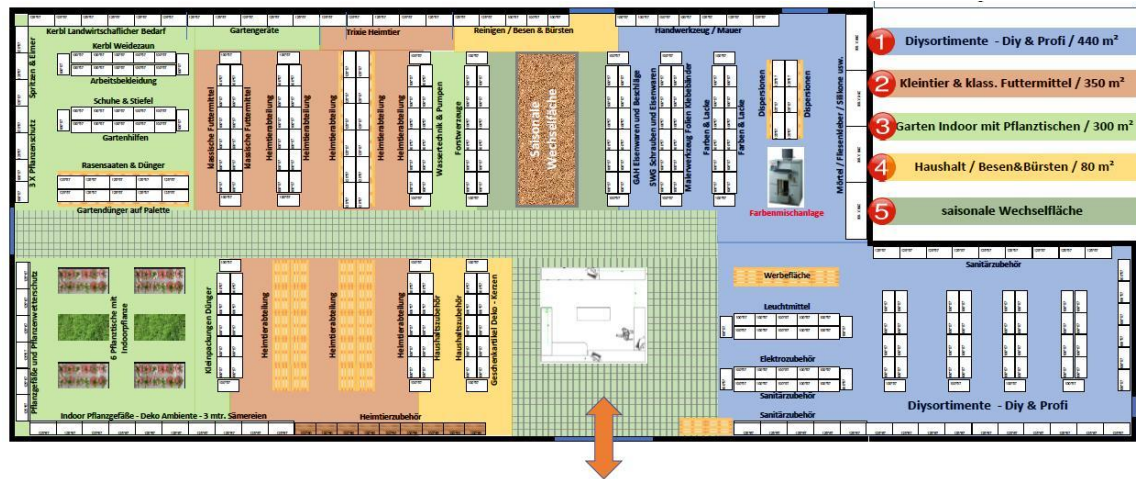
### 3. Ziel der Planung

#### 3.1 Zugrunde liegendes Vorhaben

Ein örtlicher Vorhabenträger beabsichtigt, im Plangebiet in Wagenfeld einen Landfluxx-Markt zu errichten.



Der vorläufige Vorhabensplan mit Stand 3.3.2022 sieht folgende Aufteilung und Sortimente vor:



Die in der Zeichnung genannten „DiysSortimente – Diy & Profi“ bezeichnen die Gesamtheit des „Do it yourself-Sortimentes“ mit den Warengruppen Handwerkszeug, Eisenwaren, Schrauben, Malerbedarf, Farben und Lacke, Dispersionen, Maurerbedarf, Fliesenlegerbedarf, Leuchtmittel, Elektrozubehör und Sanitärzubehör. Dieses Sortiment soll auf 440 m<sup>2</sup> angeboten werden.

Kleintier- und klassische Futtermittel mit 350 m<sup>2</sup>, Garten Indoor mit Pflanztischen mit 300 m<sup>2</sup> sowie Haushalt / Besen & Bürsten mit 80 m<sup>2</sup> erklären sich selbst.

Die saisonalen Wechselflächen sind in die Sortimentsverkaufsflächen einbezogen. Sie sollen das jeweilige Warenangebot gem. saisonalen Schwerpunkten präsentieren, z.B. Frühlingssortiment bei Gartenbedarf.

Südlich sollen ca. 740 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Blumen, Pflanzen und Gartenbedarf im Freien errichtet werden. Der Parkplatz ist auf der Westseite vorgesehen.

Das Gebäude soll folgende Ansichten haben, wobei diejenigen zu den öffentlichen Straßen im Norden und im Westen relevant sind, während angesichts der geringen Trauf- und Firsthöhe von der Süd- und insbesondere der Ostseite keine städtebauliche Relevanz besteht:



### 3.2 Ziele der Gemeinde

Die Gemeinde wertet das Vorhabensgrundstück als Teil der Ortslage. Sie erachtet es als bisher zu geringwertig genutzt und sieht – ebenso wie der Eigentümer – ein wichtiges und attraktives Bebauungspotential. Die Gemeinde begrüßt es, daß der Eigentümer das Vorhaben „Ansidlung

*eines Landfuhr-Marktes, der Artikel aus den Bereichen Bau- und Gartenmarkt sowie Tiernahrung und Haushaltswaren anbietet, in geringem Umfang ergänzt um regional erzeugte Lebensmittel“ auf seinem Grundstück realisieren will.*

Mit dem Vorhaben soll das Markt-Zentrum weiter gestärkt und das Versorgungsangebot in Wagenfeld im Segment Baumarkt/Pflanzen/Tierbedarf gestärkt werden. Damit wird zur Schließung der Bedarfslücke beigetragen, die mit dem Einzelhandelskonzept dokumentiert wurde.

Deshalb will die Gemeinde das notwendige Baurecht, welches die Weiterentwicklung des Versorgungsangebotes ermöglicht, schaffen und mit dieser 48. Flächennutzungsplanänderung auf dem Vorhabensgrundstück durch eine ergänzende Baufächendarstellung vorbereiten.

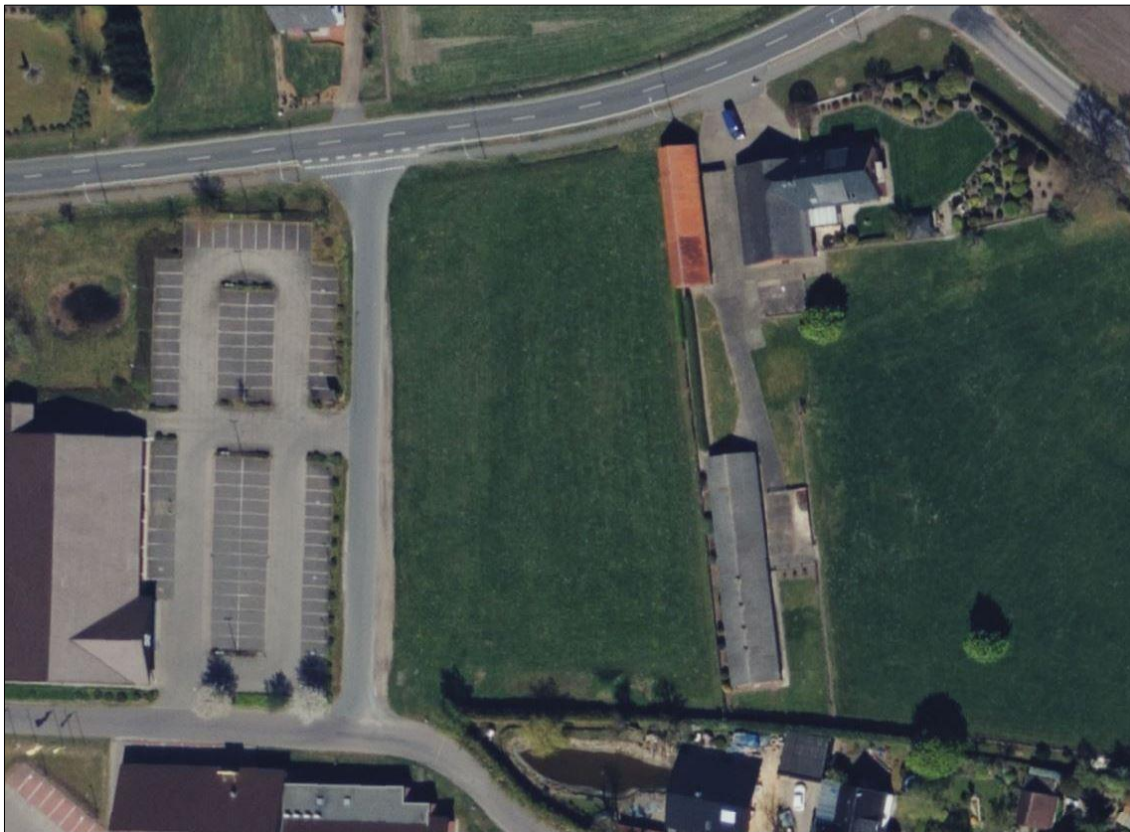
Dem stehen die Belange der Landwirtschaft nicht entgegen, da die Fläche allseitig zwischen Straßen und Baugebieten liegt, daher bei intensiver Nutzung konfliktrichtig ist, sich somit auch nicht für Sonderkulturen eignet, für allgemeine landwirtschaftliche Zwecke mit 0,5 ha aber sehr klein und wenig wirtschaftlich und der Eigentümer an einer Fortsetzung der geringwertigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht interessiert ist. Außerdem spricht gegen eine überwiegende Relevanz der Landwirtschaftsbelange, daß diese Fläche im „zentralen Siedlungsgebiet“ (gem. RROP) der Gemeinde und dort wiederum im „zentralen Versorgungsbereich“ (gem. Einzelhandelskonzept) liegt und einer der letzten „Potenzialflächen“ für die Entwicklung der Wagenfelder Versorgungsstruktur ist. Vor diesem Hintergrund geht die angemessene bauliche Nutzung dieser siedlungsstrukturell und funktional besonders wertvollen Fläche der Landwirtschaftsnutzung im Range vor.



## 4. Rahmenbedingungen der Planung

### 4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt am Nordrand der zentralen Ortslage Wagenfeld. Das Plangebiet ist intensiv unterhaltene Grünfläche und wird bisher nicht baulich genutzt. Westlich und südwestlich schließen das Sondergebiet Einkaufszentrum mit dem Aldi-Markt sowie Drogerie und Bekleidungs Sortimenten und anschließend Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter an. Südöstlich liegen der Mischgrundstücke entlang der Straße „Meiersfeld“, hier reihen sich die Einzelhäuser entlang der Straße auf. Nordwestlich liegen die Mischgrundstücke auf der Nordseite der Sulinger Straße, die mit Einzelhäusern und Hausgruppen bebaut sind. Im Osten grenzt eine ehemalige Hofstelle im Außenbereich an.



Luftbild aus Geoweb Lk. Diepholz

Als nördlicher Teil des Ortskerns ist das Gebiet gut in die zentrale Ortsstruktur eingebunden. Der Kraftfahrverkehr wird über die Kreisstraße „Sulinger Straße“ oder die Gemeindestraße „Meiersfeld“ bzw. den öffentlichen Teil des Marktplatzes geführt. Der Fuß- und Radverkehr kann besonders attraktiv über das Markt-Zentrum und den Marktplatz, über „Meiersfeld“ oder über den Fuß- und Radweg entlang der Südseite der Sulinger Straße erfolgen, um neben den Einkaufsmöglichkeiten im Bereich Markt auch das öffentliche und private Einkaufs- und Dienstleistungsangebot an der Hauptstraße und der Oppenweher Straße zu nutzen. So besteht auch die Verknüpfung mit dem gemeindlichen Angebot an Schul-, Sozial und Sporteinrichtungen.

## 4.2 Verkehrsanbindung, Infrastruktur

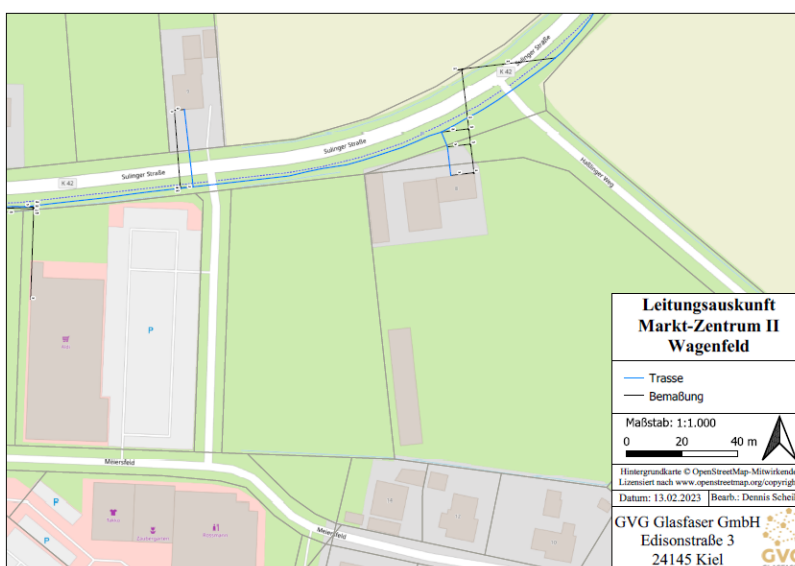
Direkt nördlich entlang des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung die Kreisstraße K 42 „Sulinger Straße“. Die Ortstafel steht schon weit vorher und das Plangebiet liegt weit innerhalb der Ortsdurchfahrt, so daß die zulässige Geschwindigkeit auf 50 km/h beschränkt ist. Die Geschwindigkeitsbeschränkung wird i.d.R. auch aufgrund der benachbarten Kurve und der beiden, von Süden kommenden Straßeneinmündungen „Meiersfeld“ direkt neben dem Plangebiet sowie „Haßlinger Weg“ ca. 50 m weiter östlich eingehalten bzw. unterschritten.

Das Plangebiet wird aber nicht direkt durch die Sulinger Straße erschlossen, sondern seit alters her von Süden durch die alte Straße „Meiersfeld“ bzw. seit einigen Jahren auf von Westen her durch deren neuen Teil, welcher das Markt-Zentrum nach Norden mit der Sulinger Straße verbindet.

Diese neue Straße hat verkehrsgerechten Anschluß an die Kreisstraße. Sie dient nicht nur als nördliche Anbindung des Markt-Zentrums, sondern auch als direkte Erschließung des Aldi-Marktes. Für diese Zwecke ist sie hinreichend leistungsfähig und kann auch eine Einzelhandels-einrichtung im Plangebiet erschließen.

Die Fuß- und Radwegebeziehung zum Ortskern verläuft auf der Südseite der Sulinger Straße. Über diesen Weg ist auch der sichere fußläufige Anschluß an die Bushaltestelle und damit den ÖPNV gesichert. Nicht separat für Fußgänger und Radfahrer geführt, aber ebenfalls attraktiv ist die Nutzung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen im Bereich des Markt-Zentrums und des Marktplatzes, die auch direkt zum ÖPNV-Halt an der Hauptstraße führen.

Im Straßengrundstück der Mindener Straße und somit außerhalb des Plangebietes verläuft eine Telekommunikationsleitung der GVG Glasfaser GmbH, die in der nachfolgenden Skizze blau dargestellt ist. Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind die Schutzanweisungen der Betreiberin zu beachten.



### **4.3 Immissionsituation**

Landwirtschaftliche Immissionen können sowohl von umliegenden Hofstellen als auch aufgrund der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten. Soweit der Gemeinde bekannt, liegt kein relevanter landwirtschaftlicher Emittent in der Nähe des Plangebietes. Die beiden nächsten, offensichtlich tierhaltenden Landwirtschaftsbetriebe liegen nördlich bzw. nordöstlich in je deutlich mehr als 500 m Abstand. Dort werden jeweils Rinder gehalten, im Nordosten wird außerdem Biogas produziert. Die Bewirtschaftung steht jeweils im Einklang mit den Belangen der Wohngebiete in Neustadt, die deutlich näher an den Betrieben liegen als das Plangebiet. Relevante nachteilige Auswirkungen dieser Landwirtschaftsbetriebe auf das Plangebiet und das hier vorgesehene Vorhaben „Landfuxx-Markt“ mit seiner vergleichsweise geringen Schutzbedürftigkeit sind nicht ersichtlich..

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

Im Plangebiet treten Lärmmissionen 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 Schallmissionen 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. Der Schutzbedarf der Einzelhandelseinrichtung ist, selbst wenn man die ausnahmsweise zulässige Errichtung von Betriebsleiterwohnen unterstellt, noch geringer und liegt auf Gewerbegebietsniveau. Ein Immissionskonflikt ist daher nicht ersichtlich.

Andere Emittenten sind im Gebiet oder in seiner Umgebung nicht vorhanden. Das südlich benachbarte Gewerbegebiet mit den Wollwerken und das nordwestlich benachbarte Gewerbegebiet sind jeweils durch ein vorhandenes Mischgebiet vom Plangebiet getrennt und immissionsmäßig bisher unproblematisch. Sollte sich dort eine emissionsträchtigere 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.

Als maßgebliche Immissionsorte liegen Wohngebäude im Mischgebiet südlich des Plangebietes an der Straße „Meiersfeld“ und nördlich des Plangebietes auf der anderen Seite der Sulinger Straße sowie im Außenbereich östlich des Plangebietes.

### **4.4 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist als Intensivgrünland sowie als landwirtschaftliche Lagerfläche mit einer hohen Erdmiete genutzt. Auf ersterem wachsen neben Süßgräsern Löwenzahn und Spitzwegerich

sowie in geringem Maße auch weitere Kräuter wie Wilde Möhre und Vogelmiere. Am Straßenrand finden sich darüber hinaus Klee, Rainfarn, Schafgarbe, Gänseblümchen und Storchenschnabel. Der Erdhaufen ist mit Gr. Brennessel und Ackerkratzdistel bewachsen.

Die Lage des kleinen Grundstücks mit jeweils zweiseitiger Straßen- und Hochbebauung, die artenarme Grünlandausprägung und das Fehlen jeglicher Gehölze und Störstellen sowie die intensive Bewirtschaftung bzw. Unterhaltung der Fläche bewirken, daß keine relevanten Vorkommen von Tierarten beobachtet wurden.

Die nördliche Nachbarfläche ist eine Kreisstraße, die westliche eine Gemeindestraße; auf beiden herrscht eine nicht unerhebliche Verkehrsfrequenz, so daß sie durchaus als Barrieren wirken. Überdies schließen dann im Norden Mischbebauung und im Westen ein Einkaufszentrum an. Im Süden wird die Nachbarfläche als Mischgrundstück genutzt, auf dem neben erheblichen baulichen Anlagen auch ein strukturreicher Garten mit etlichen Gehölzen und einem Teich liegen. Dieser Bereich ist vom Plangebiet allerdings durch eine (sogar blick-)dichte Einfriedung abgeschottet. Auf der Ostseite grenzen Garten und Hoffreifläche (Rasen, Zufahrtsflächen) an, allerdings ist auch diese Plangebietsgrenze überwiegend durch direkt benachbarte bauliche Anlagen bestimmt, so daß auch dort kein relevanter Artenaustausch gegeben ist.



## 5. Flächendarstellung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist Teil des Einzelhandelsareals um den Marktplatz und somit Teil des zentralen Versorgungsbereiches von Wagenfeld, großflächiger Einzelhandel grenzt im Westen und Südwesten an. Im Einzelhandelskonzept ist es als Potenzialfläche gekennzeichnet. Nach den städtebaulichen Grundüberlegungen der Gemeinde soll es für die Weiterentwicklung des Markt-Zentrums genutzt werden. Diese geplante Entwicklung ist mit den Belangen der beiden anderen Nachbarnutzungen, nämlich den Mischbebauungen am Meiersfeld und an der Sulinger Straße, verträglich.

Deshalb wird das Plangebiet gem. den Grundzielen und den Vorhabensbezogenen Zielen der Gemeinde in das Markt-Zentrum einbezogen und als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dargestellt. Damit wird ermöglicht, auf der Fläche Baurecht für den vorgesehenen LandfuXX-Markt zu schaffen.

Konkret vorgesehene im Plangebiet ist ein „Bau- und Gartenmarkt“. Allerdings ist das Plangebiet Teil des Markt-Zentrums und liegt direkt neben Aldi, Takko und Rossmann. Die städtebauliche Situation ist deshalb nicht die eines einzelnen Bau- und Gartenmarktes, sondern diejenige eines solchen Marktes als Teil einer Agglomeration, des Einkaufszentrums „Markt-Zentrum“ in Wagenfeld. Dieses ist in den bisherigen Bebauungsplänen als „SO<sub>E</sub>“ ausgewiesen. Wegen des Zusammenhanges wird die Bezeichnung auch in die aktuelle Flächennutzungsplanänderung übernommen. Damit wird der Gefahr begegnet, daß eine Bezeichnung als Bau- und Gartenmarkt die städtebauliche Situation nicht wiedergäbe und irreführte.

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 oder der Schutzanspruch benachbarter Mischbebauung, 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.

In den Begründungen zu dieser Flächennutzungs- und zur parallel laufenden Bebauungsplanänderung sind wortgleich aufgeführt, daß DIY auf 440 m<sup>2</sup>, Tierbedarf auf 350 m<sup>2</sup>, Garten „indoor“ auf 300 m<sup>2</sup> und Haushalt / Besen / Bürsten auf 80 m<sup>2</sup> vorgesehen sind. Die Daten entstammen dem Sortimentsplan, der auf S. 12 / S. 11 der Begründungsentwürfe (FnpÄ / Bp) abgedruckt ist. Dieser enthält keine Angabe über die Verkaufsfläche im Freien für Garten „outdoor“; diese war jedoch vom Verfasser des Marktkonzeptes mit ca. 500 m<sup>2</sup> angegeben worden.

Der neuere Lageplan (ebenfalls S. 12 / S. 11 der Begründungen) enthält für dieses Gartensegment im Freien zeichnerisch bereits 549 m<sup>2</sup> Fläche. Außerdem war dafür eine Größe von ca. 740 m<sup>2</sup> genannt worden, was mit der Darstellung der oben schon angesprochenen „Lagerflächen“ neben dem Eingang sowie dem Flächenpotential im Süden korrespondiert. Deshalb ist im parallel laufenden Bebauungsplan die Verkaufsfläche im Freien für Blumen/Pflanzen/Garten auf bis zu (umgerechnet) 762 m<sup>2</sup> zugelassen.

## 5.2 Flächenbilanz

<b>Bisherige Darstellung</b>	<b>Darstellung in der Änderung</b>	<b>Größe ca.</b>
Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebiet Einkaufszentrum	0,55 ha
		Summe 0,55 ha



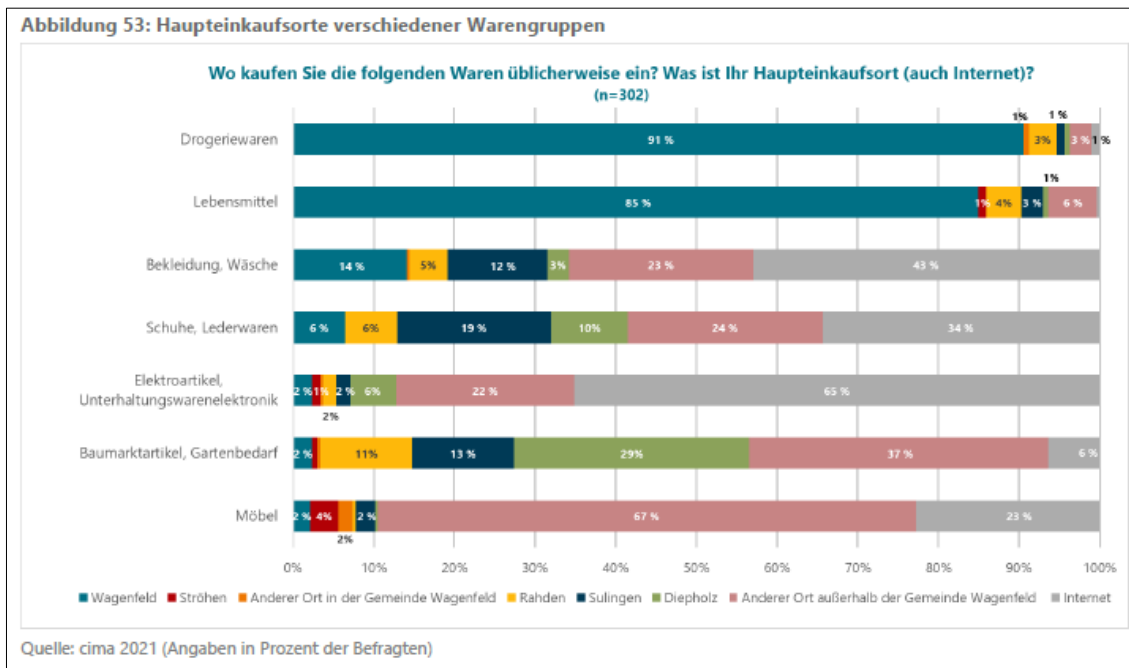
## 6. Auswirkungen der Planung

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

- Mit der Darstellung des Sondergebietes wird im Plangebiet die Schaffung von Baurecht vorbereitet, damit dort die Errichtung und der Betrieb eines Bau- und Gartenmarktes ermöglicht werden kann. Damit wird zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung vor Ort beigetragen.
- Die Attraktivität Wagenfelds für seine Bürger wird gesteigert.
- Der Druck zur Errichtung eines entsprechenden Versorgungsangebotes an anderer, weniger günstiger Stelle wird genommen.
- Planungsrechtlich wird die bebaute und zur Ortslage gezählte, aber noch im Außenbereich liegende Fläche in den Siedlungskörper eingebunden.
- Siedlungsstrukturell wird eine untergenutzte Freifläche der sinnvollen baulichen Nutzung zugeführt.
- Die vorhandene Erschließung wird effektiver genutzt.

Die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sind positiv, die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Ge- und Verboten zum Großflächigen Einzelhandel ist gegeben. Dies ergibt sich aus der Betrachtung der *„raumordnerischen Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)“* vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes Wagenfeld (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wagenfeld, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 04.03.2022); dieses Konzept ist im Auftrag der Gemeinde für die Gemeinde erarbeitet und vom Rat am 29.3.2022 einstimmig beschlossen worden, es ist somit eine städtebauliche Planungsgrundlage und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB „insbesondere zu berücksichtigen“:

- *„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)“* (LROP 2.3 03 Satz 1). Als Maßstab für die Einhaltung des Kongruenzgebotes gilt gem. LROP 2.3 03 Satz 5, *„wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“*  
Im Einzelhandelskonzept Wagenfeld (s.o.) ist in Abb. 11 das Nachfragepotenzial der Gemeinde Wagenfeld für *„Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel“*, also das in dieser Bauleitplanung hauptsächlich in Rede stehende Sortiment, auf 3,4 Mio € beziffert. Dem steht gem. Abb. 12 ein Umsatz in Wagenfeld von 1,9 Mio € gegenüber; der Bedarf wird nur zu gut der Hälfte (56%) vor Ort gedeckt. Noch deutlicher sieht die Unterdeckung im Bereich Elektroartikel, Unterhaltungselektronik aus, von dem das Segment Elektrozubehör im Vorhaben relevant ist; der Bedarf wird nur zu einem Drittel (35%) vor Ort gedeckt. Dies korrespondiert auch mit dem Ergebnis der Bürger- und Kundenbefragung, nach der ein erheblicher Bedarf in diesem Einkaufssegment besteht (s. nachfolgende Abbildung aus dem o.a. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wagenfeld, S. 76).



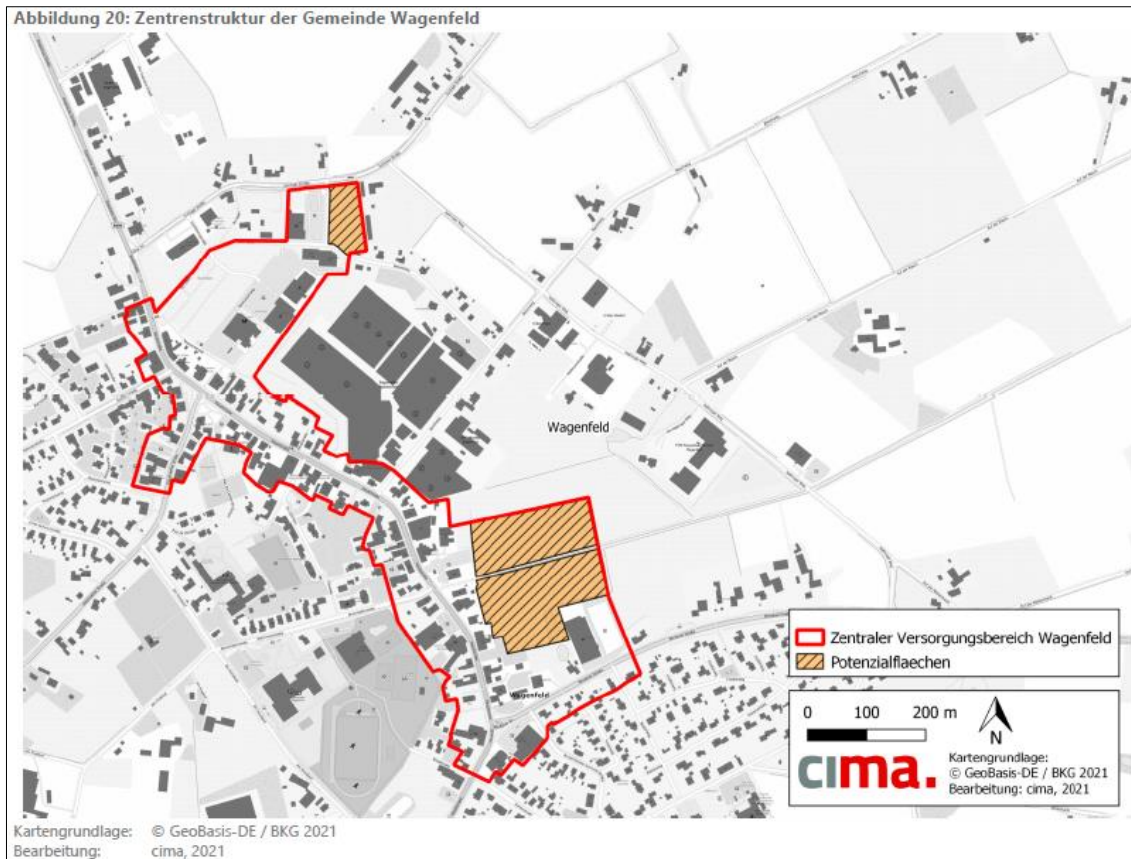
- Vor dem Hintergrund des ungedeckten örtlichen Bedarfs von 1,5 Mio € Umsatz im Bereich Baumarkt, Pflanzen, Zooartikel ist ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot unwahrscheinlich.

Für diese Einschätzung spricht auch die Stellungnahme der IHK Hannover vom 20.5.2022 zum Vorentwurf dieser Planung: „Nach unserer Einschätzung können mit der vorgesehenen Ansiedlung die kongruenzbezogenen Vorgaben des LROPs gerade noch einhalten werden.“

Schließlich spricht für diese Einschätzung auch, daß alle Nachbargemeinden beteiligt wurden und alle entweder durch Nichtabgabe einer Stellungnahme oder expressis verbis keine Bedenken gegen die Bauleitplanung geäußert haben.
- Das LROP regelt auch in die Ortslagen hinein die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben: „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“ Da das Plangebiet Teil des zentralen Siedlungsgebietes ist, ist diese Vorgabe des LROP erfüllt.

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).“ (LROP 2.3 04 und 05 Satz 1)

Wie das o.a. Einzelhandelskonzept nachweist, liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (s. nachfolgende Abbildung aus dem o.a. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wagenfeld, S. 38). Bei dem geplanten Sortiment handelt es sich, gem. dem Einzelhandelskonzept im wesentlichen um nicht-zentrenrelevantes Sortiment.



- Als weiteres spricht das LROP ein „Abstimmungsgebot“ (LROP 2.3 07 Satz 1) aus, welches die Gemeinden schon aufgrund des Bauplanungsrechts im Rahmen der Bauleitplanung regelmäßig und quasi automatisch erfüllen. Hier ergab die Beteiligung der Nachbarkommunen zum Vorentwurf dieser Bauleitplanung, daß keine Bedenken bestehen.
- Schließlich formuliert das LROP noch das „Beeinträchtungsverbot“: „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.

Angesichts des von den Bürgern und Kunden deutlich geäußerten sowie des fachgutachterlich festgestellten Bedarfs an den Sortimenten, die mit dem hier bauleitplanerisch vorbereiteten Landfuxx-Markt angeboten werden sollen, wird ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsgebot nicht erwartet. Vielmehr wird erwartet, daß der Mangel behoben, die Versorgungsstruktur in Wagenfeld besser ausgeglichen und die verbrauchernahe Versorgung der Wagenfelder Bevölkerung verbessert wird.

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wagenfeld, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 04.03.2022 ist Bestandteil dieser Begründung und unter *file:///d:/Eigene/Downloads/cima\_bericht\_einzelhandelskonzept\_fuer\_die\_gemeinde\_wagenfeld\_04.03.2022-1.pdf* zur Verfügung.

Ein Fachgutachten oder eine fachliche Stellungnahme zur Untermauerung der oben getroffenen Feststellungen ist nicht erforderlich.

- Ein Bedarf dafür ist dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wagenfeld nicht zu entnehmen. Dort heißt es auf S. 54 *„Ansiedlungen und Erweiterungen groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind in dem zentralen Versorgungsbereich Ortskern Wagenfeld möglich und bedürfen ggf. einer nachzuweisenden Verträglichkeit.“* Dies kann durch Bezug auf die Feststellungen des Einzelhandelskonzeptes und / oder andere Quellen geschehen, *„ein Fachgutachten bzw. eine fachliche Stellungnahme“* ist dort als Voraussetzung nicht genannt.
- Das Einzelhandelskonzept spricht für die Notwendigkeit des Bau- und Gartenmarktes und seine Vereinbarkeit mit dem Kongruenzgebot; die Raumordnungsbehörde selbst bestätigt in ihrer Stellungnahme im Zuge der Öffentlichen Auslegung, *„dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit dem o.g. Sortiment den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes entspricht“*.
- Die IHK sieht das Kongruenzgebot schon in der Frühzeitigen Beteiligung *„gerade noch eingehalten“* und hat diese Einschätzung in der Öffentlichen Auslegung bestätigt.
- Keine einzige Nachbargemeinden hat irgendwelche Bedenken vorgetragen.
- In der frühzeitigen Beteiligung und in der öffentlichen Auslegung hat auch kein Bürger, kein Einzelhandelsbetrieb, keine Behörde und kein Träger öffentlicher Belange Bedenken vorgetragen, auch die Untere Raumordnungsbehörde nicht.
- Es liegt kein Hinweis auf einen Verstoß gegen das Kongruenzgebot vor, sondern das Einzelhandelskonzept und weitere Indizien für dessen Einhaltung.

Daher wird auf ein Fachgutachten oder eine fachliche Stellungnahme verzichtet

Im Vorhabensplan ist im Grundriß mit Stand 8.11.2022 neben dem Eingang eine Lagerfläche angegeben. Es ist grundsätzlich möglich, daß dort Lagerung, z.B. temporäre Lagereung von Transportmaterial, stattfinden wird. Allerdings ist eine höherwertige Nutzung direkt neben dem Eingang wahrscheinlich.

Sollten dort künftig Pflanzen und weitere Gartenmarktartikel ausgestellt und für die Kunden erreichbar, also dann Teil der Verkaufsfläche werden, so kann dies noch im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen; jedoch wäre der städtebauliche Vertrag entsprechend zu ändern.

Negative Auswirkungen der Planung hinsichtlich anderer wesentlicher städtebaulicher Belange werden nicht erwartet:

- Der straßennahe Bereich wird von verkehrsbedingten Immissionen beeinträchtigt. Die geplante Nutzung hält den Straßenrandbereich in Form der Bauverbotszone frei. Überdies ist

sie wenig empfindlich gegenüber Straßenlärm. Dies gilt sogar hinsichtlich des nicht völlig ausgeschlossenen Betriebsleiterwohnens.

- Als maßgebliche Immissionsorte liegen Wohngebäude im Mischgebiet südlich des Plangebietes an der Straße „Meiersfeld“ und nördlich des Plangebietes auf der anderen Seite der Sulinger Straße sowie im Außenbereich östlich des Plangebietes. Die Bebauung am Meiersfeld ist nicht nur etwas vom Plangebiet abgesetzt, sondern auch durch eine dichte bauliche Einfriedung abgeschottet. Weiterer Abstand zu störenden Bestandteilen der geplanten Sondernutzung sind durch die Anordnung der Stellplätze und des Eingangsbereiches sowie der Anlieferung vorgesehen, wie der o.a. Vorhabensplan nachweist. Die Mischnutzung im Norden ist durch die Sulinger Straße vom Plangebiet getrennt, auch im Randbereich der Straße ist kein störender Nutzungsteil vorgesehen. Diese sind vielmehr auf die Westseite, zur Gemeindestraße und zum Parkplatz des Lebensmitteldiscounters hin orientiert.
- Es werden nur ein deutlich baulich beeinflusstes Grundstück mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft beansprucht.
- Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße werden nicht beeinträchtigt, da das Grundstück bereits über die Gemeindestraße erschlossen ist.



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

### **7.1 Verkehrserschließung**

Entlang der Nordkante des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 42 „Sulinger Straße“ innerhalb der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt.

Entlang der Westkante des Plangebietes verläuft eine Gemeindestraße, die u.a. als Zufahrt zum anliegenden Lebensmitteldiscounter und um Markt-Zentrum insgesamt genutzt ist. Sie hat verkehrsgerechten Anschluß an die Kreisstraße.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße. In der verbindlichen Bauleitplanung wird gesichert, daß zum einen keine Zufahrt auf die Kreisstraße hin erfolgt und daß zum anderen auch der einmündungsnahen Abschnitt der Gemeindestraße bis etwa auf Höhe der ersten Zufahrt zum Lebensmitteldiscounter von Zufahrten frei bleibt.

Die Fuß- und Radwegerschließung 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**

Neben dem 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 auf den angrenzenden Grundstücken 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 Anschlüsse an diese Netze sichergestellt werden. Da zwei Nachbargrundstücke bereits ebenfalls durch großflächigen Einzelhandel genutzt sind, ergeben sich keine besonders weitergehenden bzw. neuen Anforderungen an die Infrastrukturnetze und an die Müllentsorgung.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bereiches, für den der Generalentwässerungsplan eine öffentliche Regenwassersammlung darstellt, denn der entsprechende Bereich, welcher die Mischnutzung entlang „Meiersfeld“ umfasst, endet an der Südostecke des Plangebietes. Dort beginnt nach der Entwässerungsplanung ein Graben, welcher nach jüngeren Karten auch im Südteil des Plangebietes verlaufen soll, dort aber nicht ausgeprägt ist.

Für die Oberflächenentwässerung von baulich genutzten Grundstücken außer Wohngrundstücken besteht eine generelle Erlaubnispflicht nach § 8,10 WHG. Die Planung einer Rückhalteanlage für Niederschlagswasser mit gedrosselter Ableitung in die gemeindliche Regenwasserkanalisation bedarf der Prüfung durch die Untere Wasserbehörde (UWB) im Zusammenhang mit ihrer Aufgabe der sogenannten Gewässeraufsicht gem. § 100 WHG.

Grundsätzlich strebt die Gemeinde die Versickerung des versickerbaren Niederschlagswassers an. Im Plangebiet wird z.B. Wasser Dachflächen anfallen und voraussichtlich nur gering belastet sein. Es kann wegen der Bodenverhältnisse grundsätzlich versickert werden, wegen des geringen Grundwasserflurabstandes von 0,4 – 0,8 m nur auf Flächen oder in sehr flachen Mulden und grundsätzlich über eine bewachsene und belebte Bodenschicht. Dieses Prinzip ist auf benachbarten Grundstücken im Markt-Zentrum bereits erfolgreich realisiert worden. Deshalb sieht die Gemeinde dies auch im Plangebiet vor. Wegen des geringen Grundwasserflurabstandes bzw. des daraus resultierenden erheblichen Flächenbedarfs lässt sie jedoch angesichts der großen notwendigen Flächen für die bauliche Nutzung auch zu, daß Niederschlagswasser auf dem Grundstück rückgehalten und gedrosselt dem Entwässerungssystem zugeführt wird.

Die Entscheidung wird somit der Vorhabensebene überlassen. Der Gemeinde ist bekannt, daß der Vorhabenträger zwischenzeitlich ein Fachbüro u.a. mit der Planung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung beauftragt hat; Ergebnisse liegen ihr aber zur Entwurfsfassung dieser Bauleitplanung noch nicht vor.

Für die o.a. wasserbehördliche Prüfung sollen die notwendigen Planungsdokumente der Versickerungs- oder Regenrückhalteanlagen möglichst frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) eingereicht werden, spätestens jedoch als separate Unterlagen zeitgleich bzw. zusammen mit den Bauantragsunterlagen. Die UWB hat darauf hingewiesen, daß im Bereich der geplanten Versickerungsanlage die tatsächlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse und damit die planungsrelevanten Parameter „Bemessungs-Kf-Wert“ gemäß dem techn. Regelwerk DWA-A 138 und „mittlerer höchster Grundwasserstand“ durch eine Vor-Ort-Untersuchung eines Fachbüros feststellen zu lassen sind. Auch muß in der wasserrechtlichen Antragsplanung neben der Bemessung der Anlagen gemäß dem DWA-A 138 ein qualitativer Nachweis gemäß Merkblatt DWA-M 153 enthalten sein.

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 ein kleines, intensiv unterhaltenes, allseitig von Straßen bzw. Bebauung umgrenztes Grundstück. Damit handelt es sich um eine Fläche ohne besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und ohne besondere Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Diese 48. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet nur eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor. Allerdings bereitet sie mit der voraussichtlichen Versiegelung eine deutlich mehr als nur unerhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor. Deshalb wird im Umweltbericht eine Eingriffsbeurteilung durchgeführt. Der – mit der geringen Größe des Plangebietes korrespondierende geringe Kompensationsbedarf kann innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft sowie innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gedeckt werden, die der rechtswirksame Flächennutzungsplan sehr umfangreich darstellt. Eine weitere Kompensationsvorbereitung ist daher auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung 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 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 25. April 2023

## **Verfahrensablauf**

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am 29.03.2022 die Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 13.12.2022 beschlossen. Der Entwurf hat vom 13.02.2023 bis 15.03.2023 öffentlich ausgelegen. Am 25.04.2023 hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wagenfeld in seiner Sitzung am 25.04.2023 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlußfassung vorgelegen.

Wagenfeld, den

Bürgermeister

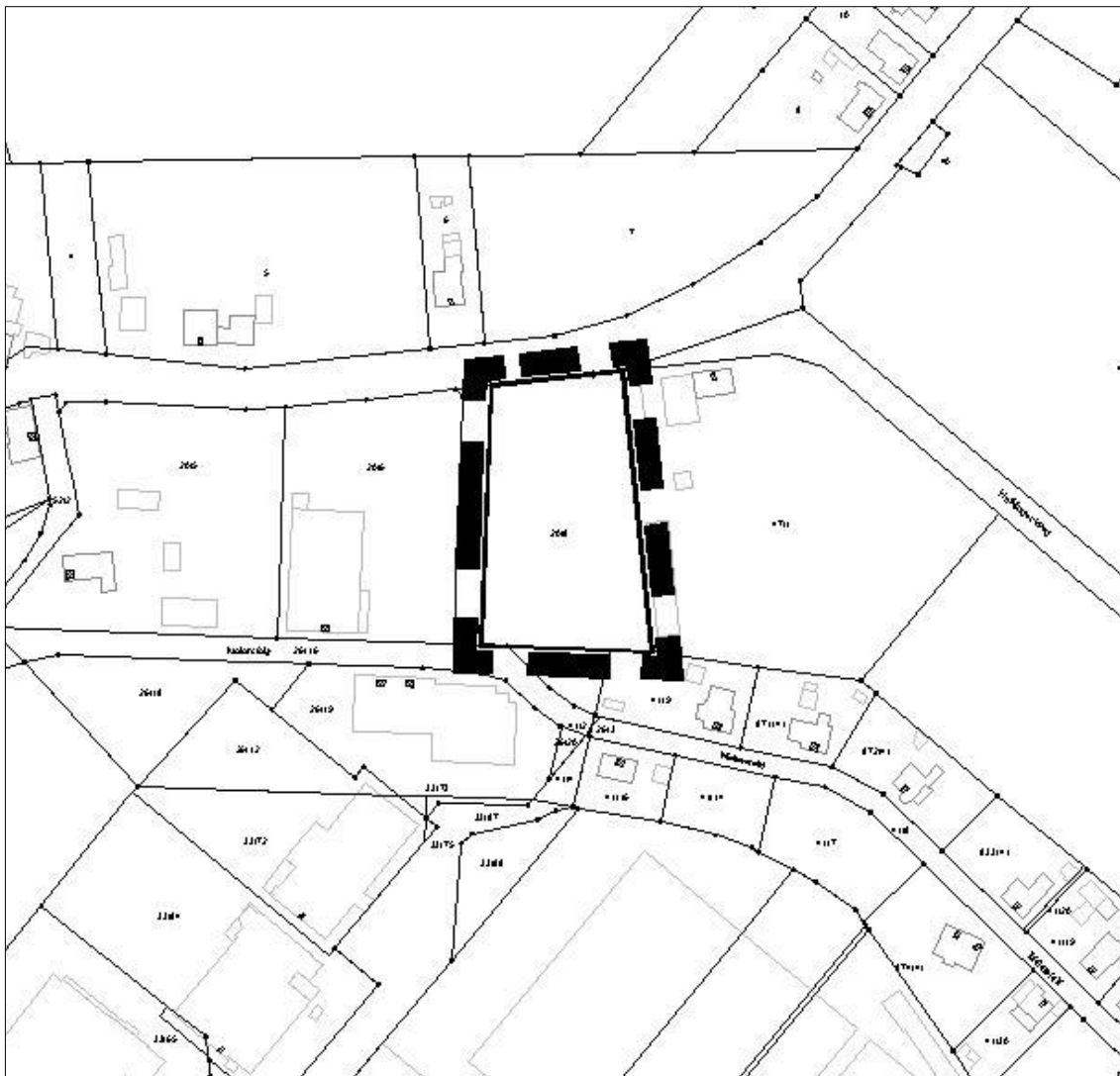


## Umweltbericht

### U1. Einleitung

#### U1.1 Kurzdarstellung

Mit der 48. Flächennutzungsplanänderung wird auf 0,55 ha Intensivgrünland ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dargestellt. Der Geltungsbereich liegt am Nordrand des Siedlungskörpers Wagenfeld südlich der Sulinger Straße neben dem Aldi-Markt.



Übersichtsplan o.M.

Das Plangebiet soll genutzt werden, um einen Bau- und Gartenmarkt „Landfuxx-Markt“ mit im wesentlichen Baumarktsortiment, Pflanzen und Tierbedarf zu errichten.

Die Gemeinde wertet das Vorhabensgrundstück als Teil der Ortslage und des Marktzentrums, als baulich geprägt und gut für den Nutzungszweck geeignet. Deshalb will die Gemeinde das notwendige Baurecht durch eine entsprechende Baugebietsdarstellung vorbereiten.

## **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 dem noch verfügbaren Teil des Markt-Zentrums neben Aldi, Roßmann & Co 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. Auch der Eingriff in Natur und Landschaft ist wegen der geringwertigen Bestandssituation und der vorhandenen Erschließung vergleichsweise gering.

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 Nutzung des von Bebauung umgebenen 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, im Südteil liegt lediglich eine Erdmiete, die nicht Teil der natürlichen Topographie ist.

Das Plangebiet ist teilweise temporär als Lagerfläche und im übrigen als Grünland intensiv genutzt bzw. unterhalten. Auf diesen Flächen ist der Boden über lange Zeit eingeebnet und bearbeitet sowie durch Düngung und Kalkung in seiner Chemie verändert worden. Außerdem findet

aufgrund der intensiven Bewirtschaftung bzw. Unterhaltung ein beschleunigter Humusauf- und -abbau statt. Dadurch wurde ein gut durchwurzelbarer, fruchtbarer Oberbodenhorizont geschaffen.

Es sind keine Hinweis auf Altablagerungen bekannt.

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

Die mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Nutzung durch einen Bau- und Gartenmarkt wird zu einer Überbauung eines Teiles des Plangebietes führen, dabei wird Boden versiegelt oder zumindest verdichtet. Der andere Teil des Plangebietes ist freizuhalten und zu begrünen, dabei wird der Boden gegenüber der bisherigen Bewirtschaftung / Unterhaltung nicht verändert bzw. kann sich im Bereich anzupflanzender Gehölze künftig ungestörter entwickeln.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder es wird in anderer Weise landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt oder es wird auf der Grundlage einer Privilegierung gem. § 35 BauGB gebaut oder das Gelände fällt brach oder es wird mit Gehölzen bepflanzt ... . 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 südöstlich hinter der Bebauung „Meiersfeld“ beginnt 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 Nutzung bzw. Unterhaltung des Grünlandes in das Grundwasser ausgegangen, weil auf landwirtschaftlichen Flächen erfahrungsgemäß sowohl Dünger als auch bei Bedarf Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Inwieweit dies und die gem. der allgemein verbreiteten Meinung unterstellte Verlagerung in das Grundwasser zutrifft ist offen.

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

Die mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Nutzung als Landfuhr-Markt wird zu einer Überbauung eines Teiles des Plangebietes führen. Dabei wird Boden versiegelt oder zumindest verdichtet, so daß dort weniger oder gar kein Niederschlagswasser versickern kann. Dieses Wasser ist jedoch gem. den Festsetzungen des parallel laufenden Bebauungsplanes, so-

weit es unbelastet oder gering belastet ist, so weit wie möglich im Plangebiet über eine bewachsene und belebte Bodenschicht zu versickern. Also ändert sich für die Grundwasserneubildung nichts relevantes.

Tendenziell kann von einer Verringerung unterstellter Stoffeinträge ausgegangen werden, da der Freiflächenanteil gegenüber der heutigen Nutzung geringer wird und damit auch die Fläche, auf der Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Andererseits werden auf den Freiflächen eines Einkaufszentrums erfahrungsgemäß durchaus Mengen an solchen Mitteln je Flächeneinheit verwendet, die in der Landwirtschaft schon wegen der Wirtschaftlichkeit weit unterschritten werden bzw. bei weitem nicht zulässig sind.

Sollte, was anstelle der Versickerung ebenfalls zulässig ist, ein wesentlicher Teil des Regenwassers als Brauchwasser genutzt werden, kommt es zwar nicht unter dem Plangebiet als Grundwasser an, verringert aber dann die Grundwasserentnahme in der Bockeler Schweiz.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder es wird in anderer Weise landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt oder es wird auf der Grundlage einer Privilegierung gem. § 35 BauGB gebaut oder das Gelände fällt brach oder es wird mit Gehölzen bepflanzt ... Da die möglichen Entwicklungen ohne Durchführung der Planung so unterschiedlich sind, ist eine vernünftige Prognose, ist eine vernünftige Prognose der Entwicklung des Schutgutes 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 relativ nahe heranreichende 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 allenfalls in sehr geringem Maße durch die Bewirtschaftung.

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

Die Realisierung der künftig zulässigen Versiegelung im Plangebiet führt tendenziell zu einer Erhöhung der Durchschnittstemperatur und Verringerung der Luftfeuchte. Diesem Effekt entgegen wirkt die Begrünung des Parkplatzes mit Bäumen, die im parallel laufenden Bebauungsplan vorgeschrieben ist, sowie die Pflege des Pflanzensortiments im Außenbereich des Marktes.

Durch die künftige Nutzung kann aus dem Plangebiet mehr CO<sub>2</sub> emittieren als bisher. Ob das passiert, ist jedoch offen. Wird das Plangebiet z.B. künftig mit Fernwärme zu versorgt, entfällt dementsprechend die Emission aus konventioneller Gebäudebeheizung und Warmwasserbereitung. Werden in relevantem Umfang Heizsysteme auf Grundlage regenerativer Energien ge-

nutzt, sind die Auswirkungen noch spekulativer: eine biomassebasierte Heizung führt zum Eintrag von Biomasse in das Plangebiet und entsprechend erhöhtem CO<sub>2</sub>- und Rauchgasausstoß, während eine strombasierte Wärmepumpe bei Normalversorgung aus dem Netz zu einem verstärkten CO<sub>2</sub>- und Schadstoffausstoß an Kraftwerksstandorten führt und bei Elektroversorgung aus regenerativen Quellen zu fast gar keinen Emissionen.

CO<sub>2</sub> und Luftschadstoffe werden aus dem Verkehr entstehen, der bei der Realisierung der geplanten Einkaufsnutzung zu erwarten ist. Dies gilt allerdings nur, wenn vor Ort Fahrzeuge mit Gas-, Diesel- oder Ottokraftstoff betrieben werden. Für andere Fahrzeugantriebe (Elektro, Wasserstoff) ergibt sich je nach Energiequelle eine Vermeidung oder eine Verlagerung der Emissionen. Angesichts der vielen Variablen ist auch die diesbezügliche „Prognose“ letztlich spekulativ.

Ggf. werden an und auf dem Marktgebäude so viele Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie installiert und so wenig Energie verbraucht oder vielleicht auch eine Anlage zur CO<sub>2</sub>-Abscheidung gebaut, daß die bauliche Gebietsnutzung ´entlastend auf das Klima wirkt´.

Insgesamt sind alle diese „Prognosen“ bestenfalls qualitativ der (gesetzlich geforderten) Erwähnung wert, denn quantitativ ist schon aufgrund der sehr geringen Größe des Geltungsbereiches und damit der dort zulässigen Nutzung und damit der dort eventuell auftretenden Wirkungen belanglos.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder es wird in anderer Weise landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt oder es wird auf der Grundlage einer Privilegierung gem. § 35 BauGB gebaut oder das Gelände fällt brach oder es wird mit Gehölzen bepflanzt ... . 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 als Intensivgrünland sowie als landwirtschaftliche Lagerfläche mit einer hohen Erdmiete genutzt. Auf ersterem wachsen neben Süßgräsern Löwenzahn und Spitzwegerich sowie in geringem Maße auch weitere Kräuter wie Wilde Möhre und Vogelmiere. Am Straßenrand finden sich darüber hinaus Klee, Rainfarn, Schafgarbe, Gänseblümchen und Storchenschnabel. Der Erdhaufen ist mit Gr. Brennessel und Ackerkratzdistel bewachsen.

Die Lage des kleinen Grundstücks mit jeweils zweiseitiger Straßen- und Hochbebauung, die artenarme Grünlandausprägung und das Fehlen jeglicher Gehölze und Störstellen sowie die intensive Bewirtschaftung bzw. Unterhaltung der Fläche bewirken, daß keine relevanten Vorkommen von Tierarten beobachtet wurden.

Die nördliche Nachbarfläche ist eine Kreisstraße, die westliche eine Gemeindestraße; auf beiden herrscht eine nicht unerhebliche Verkehrsfrequenz, so daß sie durchaus als Barrieren wirken. Überdies schließen dann im Norden Mischbebauung und im Westen ein Einkaufszentrum an. Im Süden wird die Nachbarfläche als Mischgrundstück genutzt, auf dem neben erheblichen baulichen Anlagen auch ein strukturreicher Garten mit etlichen Gehölzen und einem Teich liegen. Dieser Bereich ist vom Plangebiet allerdings durch eine (sogar blick-)dichte Einfriedung abgeschottet. Auf der Ostseite grenzen Garten und Hoffreifläche (Rasen, Zufahrtsflächen) an, allerdings ist auch diese Plangebietsgrenze überwiegend durch direkt benachbarte bauliche Anlagen bestimmt, so daß auch dort kein relevanter Artenaustausch gegeben ist.

Es liegen keine Hinweise vor auf das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen, Moose, Flechten und Pilze oder 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. Auch die Brut von Vogelarten kann ausgeschlossen werden, denn für gehölzbrütende Arten fehlen die Gehölze und für bodenbrütende Arten ist das kleine Plangebiet neben Straßen, außerhalb stehenden Bäumen und benachbarten Gebäuden unattraktiv-

Sollten bis zu einer späteren baulichen Nutzung im Plangebiet Gehölze gepflanzt oder privilegierte Gebäude errichtet worden sein, so gilt:

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**

Wenn der geplante Bau- und Gartenmarkt realisiert wird, dann entfällt in der Bauphase ein Teil des Grünlandes und wird kurzfristig zur offenen Bodenfläche bzw. zur Baustelle. Anstelle von Gräsern werden nach der jeweiligen Bauphase in den überbauten Bereichen Gebäude und Verkehrsflächen neue Habitatstrukturen, z.B. für Fledermäuse oder Nischen-/Höhlenbrüter oder z.B. für Moose und Flechten sowie für Ritzenvegetation bilden. Auf den Freibereichen werden mit den anzupflanzenden Gehölzen sowie den absehbaren einjährigen Pflanzen, Stauden und Gräsern im Freibereich weitere Strukturen für unterschiedliche Tierarten geschaffen. Der Strukturreichtum wird gegenüber dem bisherigen artenarmen Intensivgrünland voraussichtlich erhöht, was sich voraussichtlich u.a. in einem höheren Nahrungs- und Siedlungsangebot für Insekten bemerkbar machen wird.

Im Gegenzug entfällt durch Versiegelung und Überbauung Lebensraum für die Arten, die sich auf dem Intensivgrünland aufhalten, wie z.B. Laufkäufer, Spinnen etc.. Aber auch dies hat für andere Arten Vorteile, wie das Beispiel von Sandbienen in Pflasterfugen anschaulich machen mag. Ob diese dann wirklich neuen Lebensraum haben, hängt wiederum von der Haltung des Marktbetreibers und seiner Mitarbeiter ab; während die einen die Ansiedlung noch fördern, nutzen die anderen Insektengifte.

Insgesamt dürfte die Zahl der Tier- und Pflanzenarten mit Realisierung der Planung ebenso zunehmen wie die Anforderungen an die Toleranz dieser Arten gegenüber Störungen durch die Nutzer des Gebietes. Die verdrängten Arten des Intensivgrünlandes finden in der Umgebung, z.B. im Bereich nordöstlich des Plangebietes, gleichartige Flächen, die als Lebensraum dienen können.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder es wird in anderer Weise landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt oder es wird auf der Grundlage einer Privilegierung gem. § 35 BauGB gebaut oder das Gelände fällt brach oder es wird mit Gehölzen bepflanzt ... . Daher können die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften nicht vernünftig prognostiziert werden.

## **U2.1.5 Menschliche Gesundheit**

### **Bestand**

Im Plangebiet wirkten bisher wegen des Verkehrs auf der Sulinger Straße und der Gemeindestraße Meiersfeld Immissionen, während es selbst für die Nachbarnutzungen nicht emissionsrelevant war.

Aus der Umgebung wirken ansonsten lediglich die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet. Relevante Immissionen aus Tierhaltung sind der Gemeinde nicht bekannt.

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

Die Verkehrsimmissionen sind nicht so stark, daß sie für die künftige Nutzung als Bau- und Gartenmarkt relevant wären, weder für die dort Arbeitenden noch für die Kunden. Dasselbe gilt für die Immissionen, die temporär aus der landwirtschaftlichen Nutzung umliegender Flächen resultieren können.

Als maßgebliche Immissionsorte liegen Wohngebäude im Mischgebiet südlich des Plangebietes an der Straße „Meiersfeld“ und nördlich des Plangebietes auf der anderen Seite der Sulinger Straße sowie im Außenbereich östlich des Plangebietes. Die Bebauung am Meiersfeld ist nicht nur etwas vom Plangebiet abgesetzt, sondern auch durch eine dichte bauliche Einfriedung abgeschottet. Weiterer Abstand zu störenden Bestandteilen der geplanten Sondernutzung sind durch die Anordnung der Stellplätze und des Eingangsbereiches sowie der Anlieferung vorgesehen, wie der o.a. Vorhabensplan nachweist. Die Mischnutzung im Norden ist durch die Sulinger Straße vom Plangebiet getrennt, auch im Randbereich der Straße ist kein störender Nutzungsteil

vorgesehen. Diese sind vielmehr auf die Westseite, zur Gemeindestraße und zum Parkplatz des Lebensmitteldiscounters hin orientiert.

Ob dies überhaupt künftig eine Rolle spielt, hängt wiederum davon ab, wie sich der künftige Kunden- und Lieferverkehr 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.

Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze ist jedenfalls so, daß auch bei emittierenden Fahrzeugen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit nicht erwartet werden.

### **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.

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

### **Bestand**

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch Straßen, die benachbarten Bebauungen mit ihren Parkplatzflächen, begrünten Freiflächen und Gärten sowie durch die weitere Ortslage, die umliegende Streusiedlungsbebauung und die intensive Landwirtschaft geprägt.

Im Zuge der Bebauung der allseits angrenzenden Flächen mit Straßen, Häusern, Einkaufszentren usw. sind umfangreiche Erdarbeiten erfolgt. Das Plangebiet selbst ist seit sehr langer Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt worden. Gleichwohl sind keine archäologischen Funde bekannt geworden.

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

Durch die Bebauung des kleinen Plangebietes wird die schon gegebene bauliche und siedlungsstrukturelle Prägung weiter verfestigt.

Grundsätzlich können archäologische Funde gemacht werden.

### **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 Verschmelzungsverbot gem. §§ 9 und 10 NBauO erfolgt. Im übrigen wird der parallel laufende Bebauungsplan als vorhabenbezogener Plan aufgestellt. Dies bereits vorliegenden und in die Planunterlagen integrierten Ansichten des Gebäudes weisen nach, daß eine lage- und ortsangepasste Bebauung erfolgt.

## **U2.1.7 Wechselwirkungen**

### **Bestand**

Bisher herrscht das übliche Wirkungsgefüge der Faktoren Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere und Bewirtschaftung auf dem intensiv bewirtschafteten bzw. unterhaltenen Grundstück, den angrenzenden bebauten Grundstücken und den angrenzenden Straßen.

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 den Bau- und Gartenmarkt wird sich das bisherige Wirkungsgefüge des Bereiches um das Markt-Zentrum verfestigen und nur wenig verändern. Es wird voraussichtlich weniger biogenes Material aus dem Gebiet verbracht und mehr sonstiges Material in das Gebiet transportiert.

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

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

Das Entstehen kumulierender Wirkungen mit anderen Plangebieten 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**

Der Vermeidung von Eingriffen dienen

- die Auswahl der Fläche am Markt-Zentrum als Teil des Siedlungsgefüges,

- die Auswahl der Fläche, die allseitig von Straßen und von Bebauung umgeben und deshalb sowohl baulich geprägt als auch von freier Landschaft abgeschnitten ist,
- die Nutzung der vorhandenen und vollständiger Verzicht auf neue Verkehrserschließung,
- die Nutzung von artenarmem Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Minimierung von Eingriffen dienen

- die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf dem Sondergebietsgrundstück und
- die Versickerung von Niederschlagswasser.

Dem Ausgleich im Gebiet dient

- die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen auf Stellplatzflächen.

Trotz der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bewirkt die Realisierung der Planung im Sinne der Entwicklung eines Bau- und Gartenmarktes auf einer als Intensivgrünland genutzten Fläche voraussichtlich eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie eine nicht sonderlich relevante Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Dies wird in der folgenden Bilanzierung quantifiziert:

**Ermittlung des Eingriffsflächenwertes des Gebietes im bisherigen Zustand vor der Sondernutzung in Anlehnung an das Osnabrücker Modell**

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Artenarmes Intensivgrünland (GIw), teilweise temporäre Lagerfläche, zwischen bebauten Grundstücken und Straßen	0,55	1,1 WE/ha	0,605 WE
<b>Der Eingriffsflächenwert des Gebietes vor der Wohnnutzung beträgt</b>			<b>0,605 WE</b>

**Ermittlung des Kompensationswertes des vollständig bebauten Sondergebietes**

Biotoptyp gem. den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Bebaute und versiegelte Fläche (GRZ 0,4 zzgl Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 im Sondergebiet)	0,44 ha	0 WE/ha	0 WE



unversiegelte Freifläche im Sondergebiet mit Durchgrünung mittels heimischer und standortgerechter Bäume auf Stellplatzflächen	0,11 ha	1,0 WE/ha	0,11 WE
<b>Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt</b>			<b>0,11 WE</b>
<b>Kompensationsbilanz des Plangebietes der 48. Flächennutzungsplanänderung</b>			
Eingriffsflächenwert des Gebietes vor der Wohnnutzung			0,605 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Wohngebietes			0,110 WE
<b>Kompensationsdefizit</b>			<b>0,495 WE</b>

Der Eingriff wird im Plangebiet nur zu sehr geringen einem Teil kompensiert, es bleibt ein Defizit von 0,495 Werteinheiten.

Deshalb wird die Vollkompensation extern geleistet und gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ihre Durchführung per städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert.

Die Gemeinde überwacht, daß die Kompensation dauerhaft ist. Weitere Überwachungen sind nicht vorgesehen.

### U2.3 Alternativen

Das Plangebiet ist eine von zwei Potenzialflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Wagenfeld und der einzige im Bereich des Markt-Zentrums. Die von der Gemeinde begrüßte Ergänzung des Markt-Zentrums durch einen Bau- und Gartenmarkt ist – schon aufgrund der landsraumordnerischen Zwänge – an den Standort gebunden. Wegen der mangelnden Alternativen wäre eine Alternative zur 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 eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ 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 48. Flächennutzungsplanänderung ein relativ kleiner Bau- und Gartenmarkt vorbereitet wird, der voraussichtlich geringere Frequenzen hat als benachbarte Teile des Markt-Zentrums. Gleichzeitig ist er weiter von Gewerbebebauung entfernt als diese. Biogasanlagen sind noch wesentlich weiter entfernt. Auslöser für oder eine besondere Empfindlichkeit gegenüber schweren Unfälle und Katastrophen sind nicht ersichtlich.

### **U3.           Zusätzliche Angaben**

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

Bei der Umweltprüfung zur Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft als Sondergebiet 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

