

**37. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Gewerbegebiet Haßlinger Weg“
der Gemeinde Wagenfeld**

Entwurf

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

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



Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wagenfeld
Pastorenkamp 25
49419 Wagenfeld

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

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab April 2017

Delmenhorst, 26. September 2017

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Bestehende Planungen und Ziele der Änderung	7
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	7
2.2 Landschaftsplanung	7
2.3 Ziel der Planung	8
2.3.1 Zugrunde liegende Vorhaben	8
2.3.2 Ziele der Gemeinde	9
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	12
4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung	15
4.1 Rahmenbedingungen	15
4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	15
4.1.2 Verkehrsanbindung	16
4.1.3 Emissions- und Immissionssituation	16
4.1.4 Natur und Landschaft	16
4.1.5 Sonstige Rahmenbedingungen	17
4.2 Notwendigkeit der Planung	18
5. Flächendarstellung	19
5.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.2 Flächenbilanz	20
6. Auswirkungen der Planung	21
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	22
7.1 Verkehrserschließung	22
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	22
7.2.1 Wasser / Abwasser	22
7.2.2 Energie / Telekommunikation	23
7.2.3 Abfall / Altlasten	23
8. Eingriffsbeurteilung	24
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	24
8.2 Eingriffsbeurteilung	24
9. Bodenfunde	27
10. Verfassererklärung	27



Verfahrensablauf	27
Umweltbericht	28
U1. Einleitung	28
U1.1 Kurzdarstellung	28
U1.2 Ziele des Umweltschutzes	28
U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	29
U2.1 Bestandsaufnahme	29
U2.2 Prognose	30
U2.3 Vermeidung und Kompensation	31
U2.4 Alternativen	32
U3. Zusätzliche Angaben	32
U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnischwierigkeiten	32
U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen	32
U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32

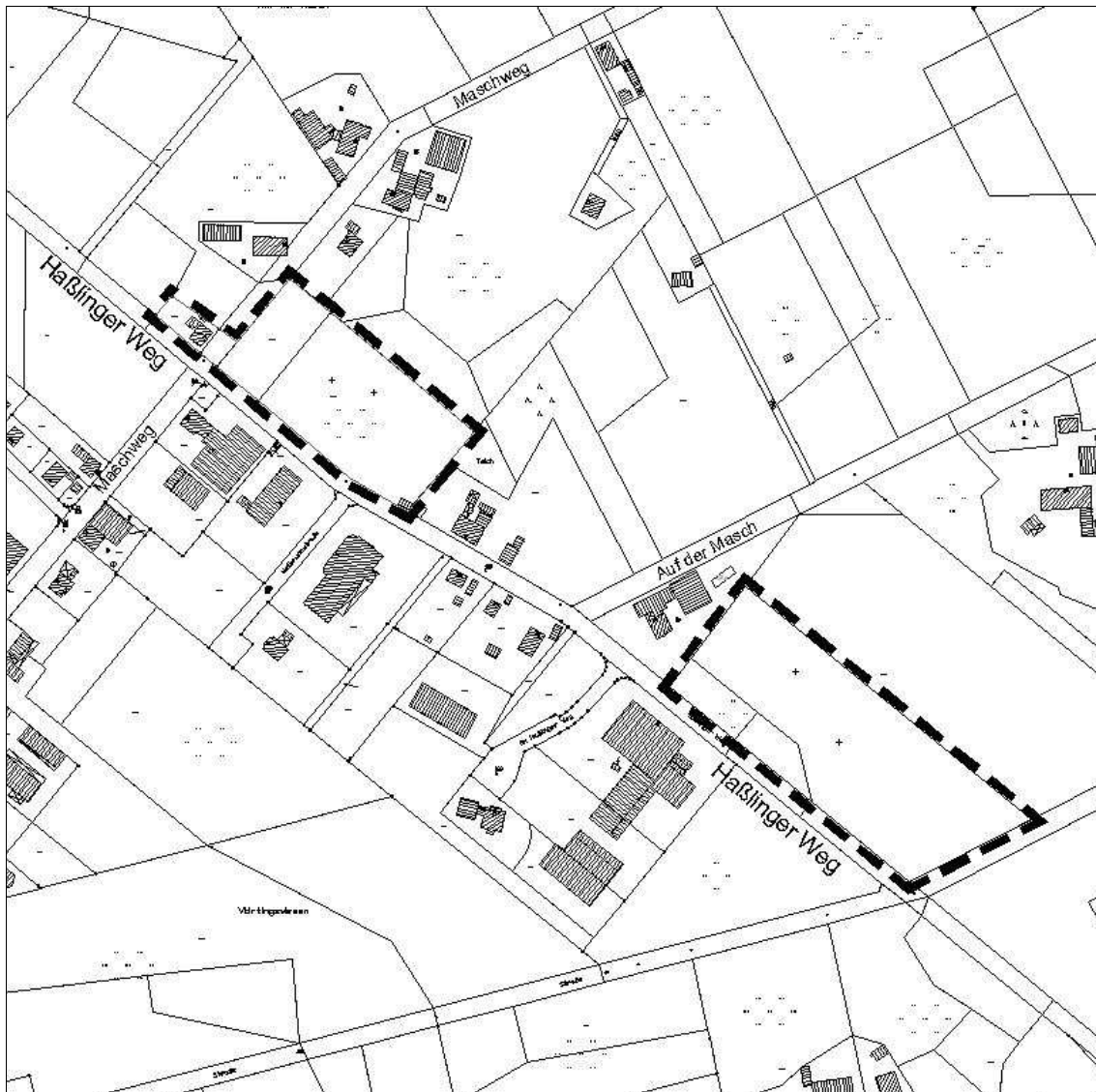


1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 37. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Haßlinger Weg“ liegt im Westen des Gemeindegebietes und am Nordostrand der Ortslage Wagenfeld. Er besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen, die sich beide auf der Nordseite direkt entlang des „Haßlinger Weges“ erstrecken. Der nördliche liegt beiderseits des „Maschweges“, der südliche zwischen den Gemeindestraßen „Auf der Masch“ und „Branntweinsweg“.

Das Plangebiet ist rd. 2,94 ha groß und liegt in der Flur der Gemarkung Wagenfeld. Der Nordteil umfaßt das bebaute Grundstück „Maschweg 21“, den angrenzenden Teil des Straßengrundstücks des Maschweges sowie die beiden anschließenden, unbebauten Grundstücke bis zur Nordgrenze des bebauten Grundstücks „Haßlinger Weg 40“. Der Südteil umfaßt das unbebaute Grundstück zwischen dem bebauten Grundstück „Auf der Masch 2“ und dem Straßengrundstück des Brantweinsweges.

Übersichtsplan o.M.



Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Haßlinger Weg“ allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 23.9.2004, zul.geä.am 20.7.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990, zul.geä.am 4.5.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990, zul.geä.am 4.5.2017.

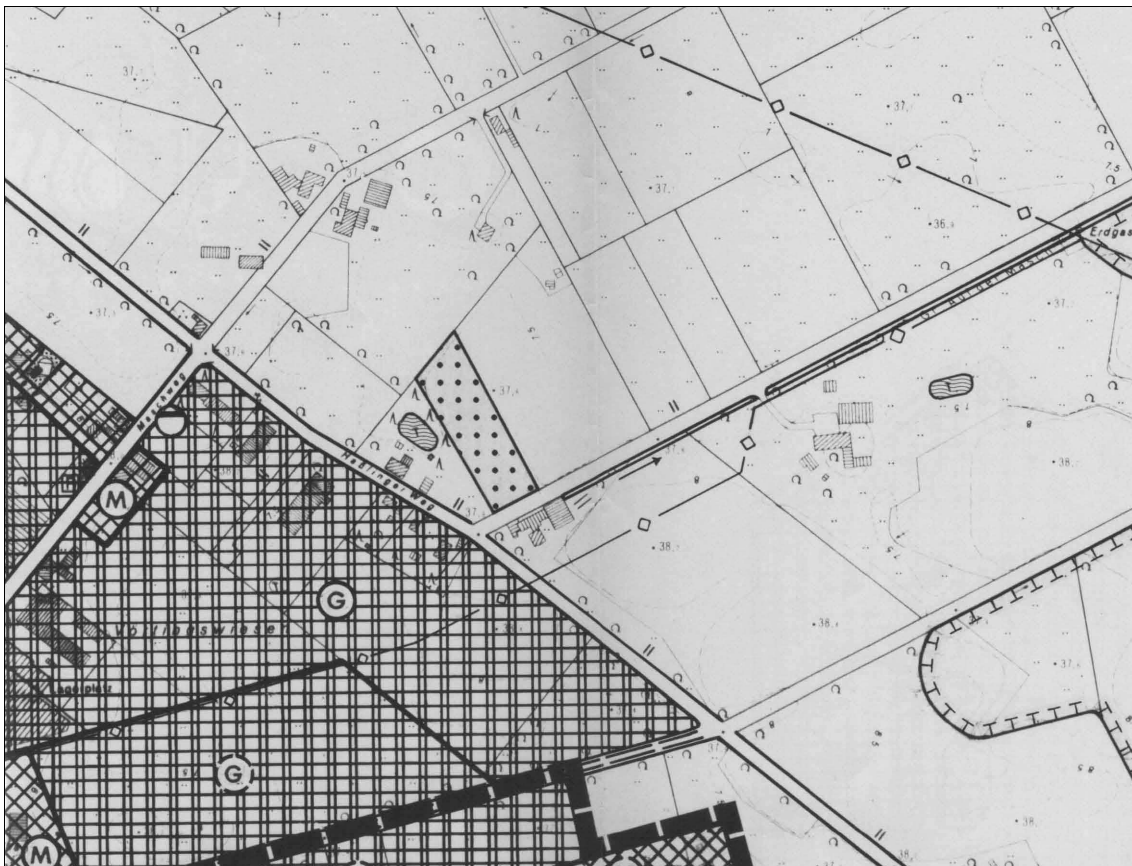


2. Bestehende Planungen und Ziele der Änderung

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.

In diesem wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung erfolgte gem. dem Flächennutzungsplanmaßstab, ohne eine weitere Differenzierung, genau wie viele andere bebaute Streusiedlungsflächen und kleine Siedlungen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen ist eine unterirdische Hauptgasleitung.

Die Gemeindestraße „Haßlinger Weg“ ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld nimmt in der Biotoptypenkartierung das damalige artenarme Intensivgrünland und die Baumreihen entlang der Straße auf. Die Baumreihen sind nur noch in Rudimenten vorhanden. Das Intensivgrünland ist nur teilweise erhalten geblieben, es ist zum größeren Teil in Acker und zu einem kleinen Teil in eine Lagerfläche umge-

wandelt worden.

Der Bereich der beiden ehemaligen Hofstellen zwischen den beiden Teilgeltungsbereichen ist ebenso wie das gegenüberliegende Gewerbegebiet als „Siedlungsrand“ mit teilweiser Eingrünung als Laub- und Nadelgehölzen aufgenommen. Der Gehölzbestand nordöstlich des Anwesens „Haßlinger Weg 40“ ist als „kleinflächiger Nadelwald-Jungbestand“ eingestuft. Er ist inzwischen dem Jungbestandsstadium entwachsen.

In der Bewertung nach Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist dem südlichen Teilgeltungsbereich keine besondere Bedeutung zugewiesen. Der nördliche Teilgeltungsbereich ist noch Teil eines „Bereiches mit Bedeutung für die Avifauna“. Diese Signatur überdeckt neben dem früheren Grünlandareal im Bereich Kiebitzmoor / Auf der Masch auch die Hofstellen in diesem Raum und reicht randlich nach Süden noch über den Haßlinger Weg hinaus in das bebaute Gewerbegebiet hinein. Die Signatur des avifaunistisch bedeutenden Bereiches ist also bereits während der Landschaftsplanung 1995 grob erfolgt. Eine avifaunistische Bedeutung ist heute weder in dem südlichen noch in dem nördlichen Teilgeltungsbereich noch in dem bebauten Gewerbegebiet gegeben.

Während der Landschaftsplanung standen direkt nordöstlich des nördlichen Teilgeltungsbereiches Kopfbäume, denen ein Pflegemangel und eine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften attestiert wurden. Die Kopfbäume existieren nicht mehr.

Der nördliche Teilgeltungsbereich wird als Ausläufer eines „durch Gehölze reichstrukturierten Grünlandes“ gesehen, welches aus lokaler Sicht ein wichtiger Bereich für das Landschaftsbild gewertet wurde. Da der Raum heute durch überwiegende Ackernutzung geprägt ist und viele Gehölzstrukturen (z.B. die Kopfbäume neben oder die Baumreihe im Plangebiet) weitgehend oder vollständig fehlen, trifft die Bewertung für die heutige Situation nicht mehr zu.

Am Haßlinger Weg entlang des südlichen Teilgeltungsbereiches wurde der damaligen Baumreihe eine prägende Bedeutung beigemessen. Da nur noch geringe Teile einer Baumreihe vorhanden sind, fehlt auch die vormals hohe Bedeutung.

2.3 Ziel der Planung

2.3.1 Zugrunde liegende Vorhaben

In Wagenfeld soll ein großes Fitnessstudio errichtet werden. Der Vorhabenträger hat ermittelt, daß nicht nur in Wagenfeld, sondern auch in der näheren Umgebung kein entsprechendes Angebot vorliegt und nach den einschlägigen Prognoseregeln mit einem erheblichen Kundenpotential zu rechnen ist. Es wurden unterschiedliche Standorte innerhalb der Ortslage geprüft. Sie erwiesen sich jedoch durchweg als wesentlich zu klein. Eine wegen ihrer Zentralität, des schon nicht unerheblichen Stellplatzbestandes und angenommener Synergieeffekte noch in Frage kommende Immobilie im Einmündungsbereich Mindener Straße – Hauptstraße wird bereits anderweitig nachgenutzt. In den vorhandenen Gewerbegebieten und gewerblichen Bauflächen war keine geeignete Fläche verfügbar. Deshalb will der Vorhabenträger das Fitnessstudio auf einer eigenen Fläche am Haßlinger Weg, die er nicht mehr für die Landwirtschaft zur Verfügung stellen will, realisieren. Der südliche Teilgeltungsbereich erweist sich dabei wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wohnsitz des Vorhabenträgers als besonders geeignet.

Auch der überwiegende Teil des nördlichen Teilgeltungsbereiches Fläche gehört dem Vorhabenträger. Auch diese will er der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stellen. Da er sie nicht für die Entwicklung des Fitneßstudios benötigt, kann die Gemeinde die Fläche erwerben und für die Ansiedlung eines anderen Gewerbebetriebes nutzen. Dies ist notwendig, denn die Gemeinde hatte im letzten Jahr Anfragen zweier ansiedlungswilliger Unternehmen, denen sie jedoch keine adäquate Fläche anbieten konnte.

Am Nordende des nördlichen Teilgeltungsbereiches hat sich auf dem seit langem bebauten Grundstück ein Kraftfahrzeugbetriebes entwickelt.

2.3.2 Ziele der Gemeinde

Die Gemeinde begrüßt die Entwicklung des Kfz-Betriebes und möchte den Standort im Streusiedlungsbereich unmittelbar neben dem vorhandenen Gewerbebereich planungsrechtlich fassen.

Die Gemeinde begrüßt die Ansiedlung eines Fitnessstudios möchte ihre Möglichkeiten nutzen, um die notwendigen Rahmenbedingungen für die Errichtung und Entwicklung des Betriebes zu schaffen. Nur durch eine entsprechende bauleitplanerische Fassung und die Schaffung von Baurecht ist es in der konkreten Situation möglich, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur“ zu wahren und die „Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ zu erreichen.

Die Gemeinde begrüßt es, daß sie durch den Zugriff auf den überwiegenden Teil des nördlichen Teilgeltungsbereiches einem weiteren Gewerbebetrieb die Ansiedlungsmöglichkeit geben kann.

Deshalb will die Gemeinde im Plangebiet Baurecht vorbereiten und schaffen, welches die Weiterentwicklung des ansässigen Kfz-Betriebes, die Errichtung des Fitnessstudios und die Ansiedlung eines weiteren Betriebes zuläßt.

Für diese angestrebte Entwicklung hat die Gemeinde keine anderweitigen Gewerbeflächen. Für den Kfz-Betrieb erklärt sich dies aus der aktuellen Nutzung und ihrer Standortgebundenheit. Hinsichtlich des zu errichtenden Fitnessstudios und des weiteren anzusiedelnden Betriebes ergibt es sich aus folgenden Umständen:

- Direkt gegenüber des südlichen Teilgeltungsbereiches liegt eine Fläche mit Baurecht. Dort ist Gewerbegebiet festgesetzt, grundsätzlich könnte dort das Fitnessstudio oder ein anderer Betrieb bauen. Direkt nordwestlich grenzt jedoch ein starker, kunststoffverarbeitender Betrieb an. Dieser hat keine andere räumliche Entwicklungsmöglichkeit als den noch freien Teil des Gewerbegebietes bis zum Brantweinsweg. Deshalb soll diese Fläche nicht für einen anderen Betrieb genutzt werden.
- Zwischen der Gewerbebebauung entlang dem Haßlinger Weg und dem Ortsbereich entlang der Hauptstraße liegen noch freie Flächen, die ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Diese werden jedoch für die Weiterentwicklung der Betriebe am Maschweg und der Heilbrunnstraße benötigt und stehen auch eigentumsrechtlich für andere Betriebe nicht zur Verfügung.

- Die Flächen beiderseits des Brantweinsweges zwischen dem Gewerbegebiet am Haßlinger Weg und dem Ortsbereich entlang der Hauptstraße sind als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie gehören eine starken gastronomischen Betrieb, der Entwicklungsflächen in erheblicher Größe nicht nur für diesen Nutzungszweck und im Zusammenhang damit benötigt, sondern der auch eine Brauerei gegründet hat und dafür weitere wesentliche Flächen braucht. Der Bereich am Brantweinsweg steht deshalb ebenfalls nicht anderweitig zur Verfügung.
- Die gewerblichen Bauflächen an anderer Stelle im Ortsgefüge sind zwei kleine Gewerbegebiete an der Gemeindestraße Meierhof beiderseits des Marktplatzes, das Gewerbegebiet hinter der Molkerei und das Gewerbegebiet sowie die Gewerbliche Fläche der Auburg-Quelle.
Erstere sind zu klein und teilweise schon bebaut.
Im Gewerbegebiet hinter der Molkerei steht nur noch ein Grundstück zur Verfügung. Es ist auch etwas größer als der Bereich am Marktplatz, reicht aber mit rd. 4.000 m² für den Bedarf des Fitnessstudios und der letzten nachfragenden Betriebe ebenfalls nicht aus.
Der Gewerbebereich der Auburg-Quelle hat sich bereits für den prosperierenden Betrieb als zu klein erwiesen; derzeit führt die Gemeinde parallel zu dieser 37. Flächenutzungsplanänderung auch die 36. zur Weiterentwicklung der Auburg-Quelle durch.
- Die Gewerbeflächen in den Siedlungsbereichen Bockeler Schweiz und Ströhen können die Anforderungen der ansiedlungswilligen Betriebe und des Fitnessstudios, die einen direkten Bezug zur Hauptortslage Wagenfeld suchen, nicht erfüllen. Überdies sind der Bereich des ehemaligen Kalksandsteinwerks sowie derjenige des Busbetriebes am Südrand von Ströhen und der Bereich an der Bahnlinie in Ströhen bereits belegt.
- Die Gewerbeflächen im Streusiedlungsbereich (Gebiet von ZF Friedrichshafen, ehemalige Patriot-Stellung, Bereich Mindener Straße / Lagerweg, Bereich Langer Berg, Kleinstandorte vorhandener Gewerbebetriebe sind ebenfalls bereits belegt.

In dieser Flächensituation möchte die Gemeinde in dem nordöstlichen, von Gewerbenutzung geprägten Ortsrandbereich der Hauptortslage Wagenfeld weitere Gewerbefläche anbieten. Dies erscheint auch im Hinblick auf die Nachfrage des letzten Jahres und zur Sicherung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation der Gemeinde geboten.

Dazu wird grundsätzlich eine größere Entwicklung entlang des gesamten Haßlinger Weges zwischen Sulinger Straße und Mindener Straße neben bzw. gegenüber dem bisherigen Gewerbegebiet angestrebt. Die Gemeinde möchte dabei die vorhandene Struktur ergänzen bzw. duplizieren und so

- die vorhandene Besiedelung und gegenüberliegende Vorprägung aufgreifen,
- die günstige Emissionssituation neben Gewerbegebiet und abseits der Wohngebiete nutzen,
- die geringe Bedeutung für Natur und Landschaft nutzen,
- einen neuen Ortsrand schaffen und

- die vorhandene Erschließung durch den Haßlinger Weg und durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen nutzen.

Diese Entwicklung ist also städtebaulich sehr geeignet und eigentumsmäßig längerfristig realistisch, weil bei einer großen Fläche der Landwirtschaftsbetrieb aufgegeben worden ist und für die anderen landwirtschaftlichen Flächen grundsätzlich Tauschflächen angeboten werden können. Aktuell sind jedoch nur die Flächen zwischen Maschweg und Branntweinsweg verfügbar. Dort wollen die Eigentümer die Flächen aus der bisherigen Nutzung nehmen und selbst für Gewerbeentwicklung nutzen bzw. sie der Gemeinde für diesen Nutzungszweck zur Verfügung stellen. Deshalb wird mit dieser 37. Flächennutzungsplanänderung nur der erste Schritt getan und werden nur die beiden Teilgeltungsbereiche beplant.

Dazu gibt die Gemeinde in der Abwägung der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstaben a), b) und c) BauGB den Belangen „a) der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ und „c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ den Vorrang vor „b) der Land- und Forstwirtschaft“.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Diepholz ist seit dem 22.12.2016 rechtskräftig. Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes Wagenfeld soll mit ihm harmonisieren, sie ist den Zielen der Raumordnung anzupassen.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt das Plangebiet mit der vorhandenen Bebauung sowie die umliegenden Flächen der Streusiedlung – überwiegend unter Aussparung der Hofstellen – als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft „aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“ dar. Die Vorsorgeausweisung für Landwirtschaft wird für sehr weite Teile des Wagenfelder Gemeindegebietes getroffen, darunter auch bebaute und versiegelte oder aus anderen Gründen nicht landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen. Daran wird deutlich, daß diese Ausweisung keinen Ausschluß kleiner nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen herbeiführen soll. Diese sehr breit angelegte Vorsorgedarstellung hat deshalb nicht ein derartiges Gewicht, daß sie jede andere Nutzung ausschliesse.

Andere zeichnerische Darstellungen werden für das Plangebiet nicht getroffen,

Textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind für die 37. Flächennutzungsplanänderung relevant:

„Im Landkreis Diepholz soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“ (Beschreibende Darstellung 1.1 04)

„Der ländliche Raum im Landkreis Diepholz soll sowohl mit seinen landwirtschaftlichen sowie seinen gewerblich- industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturraum mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass er zur Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft und Landwirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten kann.“ (Beschreibende Darstellung 1.1 05 Satz 1)

„Der Landkreis Diepholz soll zur Stärkung des ländlichen Raumes Impulsgeber für eine zukunftsfähige Regionalentwicklung sein und die Strukturentwicklung strategisch mit dem Ziel begleiten,

- *· insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld für wirtschaftliches Wachstum zu bieten,*
- *· die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft im Sinne eines nachhaltigen Landmanagements zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern,*
- *...*
- *die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie*
- *die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft im Sinne der Biodiversitätsstrategie des Bundes zu erhalten und zu verbessern.“* (Beschreibende Darstellung 1.1 05 Satz 4)

„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (Beschreibende Darstellung 2.1 01)

„Vor der Ausweisung von neuen Gewerbe- und Industriegebieten soll geprüft werden, ob vorhandene Altgewerbe- und Altindustriegebiete und Konversionsflächen genutzt werden können.

Im Landkreis Diepholz sollen die Standortvorteile für die gewerbliche Wirtschaft konsequent genutzt werden. Der Bestand an Unternehmen soll gesichert und durch bestmögliche Nutzung vorhandener Potenziale durch die Ansiedlung neuer Unternehmen sowie die Unterstützung von Existenzgründungen weiter entwickelt werden.“ (Beschreibende Darstellung 2.1 05)

Die Gemeinde Wagenfeld will mit dieser Flächennutzungsplanänderung den Bestand eines Unternehmens sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gründung eines Unternehmens schaffen sowie die Ansiedlung eines weiteren Unternehmens ermöglichen. Da-

für stehen ihr, wie oben schon beschrieben, keine Altgewerbe- oder Konversionsflächen und keine anderen Gewerbeflächen zur Verfügung. Sie nutzt deshalb das gute Standortpotential des Bereiches entlang des Gewerbegebietes Haßlinger Weg, entwickelt damit die gewachsene Ortsstruktur angemessen weiter und bereitet zugleich die gute, längerfristige städtebauliche Fortentwicklung vor.

Die vorgesehenen Nutzungen sind den Zielen der Raumordnung angepaßt.



4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung

4.1 Rahmenbedingungen

4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich von Wagenfeld und ist Teil einer großflächigen Streusiedlung, in der sich die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen unterschiedlich, teils zum ausschließlichen Wohnhaus, teils zum großen, intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsbetrieb, teils zum Gewerbebetrieb und teils zu Sondernutzungen entwickelten. Neben der Bebauung im Plangebiet sowie derjenigen zwischen den beiden Teilgeltungsbereichen wirkt vor allem das Gewerbegebiet auf der anderen Seite des Haßlinger Weges und damit der direkte Anschluß an die zusammenhängende Ortslage prägend.



Quelle: Geoweb Landkreis Diepholz

Im Plangebiet steht am Nordende ein Wohn- und Betriebsgebäude, welches mit einem Vollgeschoß und niedrigen Traufen die ortsübliche Kubatur eines Siedlungshauses aufweist. Nach Süden hin schließen die Straße „Maschweg“ und dann Intensivgrünland an. Am Süden des Nordteils ist eine Lager- und Grünfläche angelegt. Der Südteil ist nicht baulich, sondern vollständig als Acker genutzt.

Außerhalb des Plangebietes stehen zwischen beiden Teilgeltungsbereichen zwei ehemalige Höfe mit Hauptgebäuden in der ortstypischen Bauernhauskubatur und mehreren, teilweise großen Nebengebäuden. Sie sind optisch durch dichte Eingrünung gegenüber den beiden Teilgel-

tungsbereichen abgeschirmt. Markant und direkt prägend ist die zusammenhängende, gewerbliche Bebauung auf den gegenüberliegenden Grundstücken südlich des Haßlinger Weges.

4.1.2 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt an den Gemeindestraßen „Haßlinger Weg“, „Maschweg“ und „Branntweinsweg“. Alle drei sind im bzw. neben dem Plangebiet mit einer hinreichend breiten Asphaltfahrbahn ausgebaut. Das Straßengrundstück des funktional besonders wichtigen Haßlinger Weges ist mit knapp 12 m so breit, daß auch ein weiterer Ausbau räumlich möglich ist.

Der Haßlinger Weg mündet im Norden in die Kreisstraße K 42 „Sulinger Straße“ und im Süden in die Landesstraße L 343 „Mindener Straße“. Er bildet so eine – mittlerweile ausgebaute und relativ leistungsfähige – Querspange zwischen diesen beiden regional bedeutsamen Straßen. Das Plangebiet hat bereits damit einen guten Anschluß an das klassifizierte Straßennetz und ist hinreichend leistungsstark verkehrlich angebunden.

Zusätzlich liegt der Nordteil des Plangebietes an der Gemeindestraße „Maschweg“ bzw. beinhaltet sogar einen Teil davon. Diese Straße verläuft auf einem kurzen Stück entlang von Landwirtschaftsfläche und ansonsten ausschließlich entlang von Gewerbegebiet. Sie mündet im Süden nach ca. 440 m in die Bundesstraße B 239 „Hauptstraße“.

Das Plangebiet hat somit eine gute Anbindung. Auch die Erfordernisse des Gewerbeverkehrs können erfüllt werden.

4.1.3 Emissions- und Immissionssituation

Das Plangebiet ist bisher nicht emissionsrelevant. Der Kfz-Betrieb am Nordende des Plangebiets ist emissionsarm, da er nur Verkehrsemissionen und diese auch nur in geringem Umfang verursacht. Die – bis auf den wenig befahrenen und ebenfalls emissionsarmen Nordteil der Gemeindestraße „Maschweg“ – landwirtschaftliche Nutzung der anderen Teile des Geltungsgebietes führt lediglich zu den ortsüblichen, geringen Emissionen von Geräuschen und Gerüchen sowie ggf. von Stäuben aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung, Düngung und Ernte.

Die Immissionssituation ist von den Verkehrsimmissionen des Haßlinger Weges und den Gewerbeimmissionen aus dem gleichnamigen Gewerbegebiet gekennzeichnet. Beide Emissionsquellen könnten grundsätzlich relativ stark sein, beide sind jedoch schwach. Der Haßlinger Weg funktioniert zwar als Querspange zwischen Mindener und Sulinger Straße, gleichwohl ist der Verkehrsstrom relativ gering. Das Gewerbe auf der Südseite des Haßlinger Weges emittiert im wesentlichen geringen Verkehrslärm. In das Plangebiet wirken deshalb nur geringe Immissionen.

4.1.4 Natur und Landschaft

Der nördliche Teilgeltungsbereich besteht im Nordteil aus bebauten Grundstücken. Der Nordzipfel ist mit einem Wohn- und Nebengebäuden bebaut, die Freiflächen sind zu wesentlichen Teilen als Zufahrten und Aufstellflächen versiegelt, der Rest als Rasen unterhalten.

Anschließend folgt das mit dem Maschweg bebaute Straßengrundstück. Neben der asphaltierten Fahrbahn liegt intensiv unterhaltener Straßenrandbereich ohne Bäume.

Südlich schließt eine als Grünland intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche an. Die wenigen, kleinen Einzelbäume stehen nicht im Plangebiet, sondern auf dem benachbarten Straßengrundstück. Ein kleiner Teil der Fläche wird als Lager genutzt.

Der Südteil des Plangebietes ist vollständig als Acker intensiv genutzt.

Bäume oder andere Gehölze, die eine Bedeutung als Brutstandort haben könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wiesenbrüter wurden bei Begehungen im Mai 2017 nicht beobachtet. Eine avifaunistische Bedeutung ist weder in dem südlichen noch in dem nördlichen Teilgelungsbereich gegeben.

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

4.1.5 Sonstige Rahmenbedingungen

Im Norden des südlichen Teilgelungsbereiches verläuft die Gashochdruckleitung „14.10 Wagenfeld II“ mit dem Kabel „K-14.10 Wagenfeld II“. Sie hat einen Schutzstreifen von je 4 m beiderseits der Leitungssachse. Die Leitung ist in den Plan übernommen; ihre Darstellung nach Lage und Verlauf sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie durch den Betriebsführer WIHO Barnstorf, Rechterner Straße 16, 49406 Barnstorf, Telefon: 05442 / 20 211, bei einem Einweisungstermin in der Örtlichkeit bestätigt werden.

Die Gashochdruckleitung ist durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten rechtlich gesichert und in einem 8 m breiten Schutzstreifen verlegt. Nach dem Wortlaut der zur Leitungssicherheit eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sind innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung von Gebäuden sowie leitungsgefährdende Einwirkungen (z.B. durch Baustellenverkehr (Schwerlastverkehr), Niveauänderungen, das Unterschreiten der Erdüberdeckung von 1,0 m zur Oberkante der Erdgasleitung oder das Pflanzen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern) untersagt. Die Leitungstrasse muss für Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen jederzeit zugänglich sein.

Deshalb sind alle relevanten Vorhaben und Maßnahmen im Leitungsschutzbereich frühzeitig mit der Eigentümerin Nowega GmbH, Abteilung Technik/Grundstücksrecht, Nevinghoff 20, 48147 Münster, Telefon: 0251 77746-500, abzustimmen. Außerdem ist der Betriebsführer WIHO Barnstorf, Rechterner Straße 16, 49406 Barnstorf, Telefon: 05442 / 20 211, über die Durchführung solcher Vorhaben und Maßnahmen im Leitungsschutzbereich frühzeitig, mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten, zu benachrichtigen.

An Grenzen des Geltungsbereichs verlaufen Gräben als Gewässer III. Ordnung. Die Unterhaltung kann von öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus erfolgen.

4.2 Notwendigkeit der Planung

Der Bedarf für diese Planung resultiert aus den folgenden Zielen:

- der akut ansiedlungswillige Betrieb soll vor Ort auf dem eigenen Grundstück errichtet werden dürfen,
- der kleine vorhandene Betrieb soll eine planungsrechtliche Fassung erhalten,
- die Gemeinde will angesichts der immer wieder vorgetragenen Verlagerungs- und Ansiedlungsinteressen wenigstens etwas Gewerbefläche vorhalten.
- Dadurch sollen Arbeitsplätze und Steuerkraft erhalten und vermehrt bzw. gestärkt werden und damit zur Sicherung und Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes (s. § 1 Abs. 6 Nrn. 8 a und 8 c BauGB) in der Gemeinde Wagenfeld beigetragen werden.
- Der geeignete und erschlossene Raum entlang des Haßlinger Weges soll genutzt werden, damit wird Bedarf für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen an anderer Stelle grundsätzlich gemindert.
- Die Möglichkeit, bereits bebaute bzw. von Nachbarbebauung geprägte Grundstücke im Zusammenhang mit dem siedlungsstrukturellen Schwerpunkt Gewerbegebiet bauleitplanerisch zu fassen, soll genutzt werden.

5. Flächendarstellung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt direkt neben dem Ortsrand in der ´unbeplanten´, streubesiedelten Kulturlandschaft, deren bisherige Besiedelung sowohl Wohnen als auch Gewerbe umfasst. Die Dominanz durch das gegenüberliegende Gewerbegebiet verstärkt die Prägung in Richtung Gewerbe. Der oben dargelegt Nutzungsbedarf, das konkrete Interesse und das daraus entwickelte Nutzungsziel richten sich auf Gewerbe.

Dem wird planerisch dadurch entsprochen, daß das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Damit wird die Entwicklung des kleinen, ansässigen Betriebes im Norden baulitplanerisch vorbereitet. Im Süden kann der ansiedlungswillige Betrieb bauen und in der Mitte kann die Gemeinde mindestens einem weiteren Betrieb Bauland bereitstellen.

In der Gewerblichen Baufläche ist das Betriebsleiterwohnen, das in Wagenfeld regelmäßig vorhanden ist und häufig die Keimzelle der gewerblichen Entwicklung bildete, weiterhin möglich. Es wird mit Blick auf die Anforderungen und Gepflogenheiten des örtlichen Gewerbes in Wagenfeld und der Region auch als notwendig erachtet.

Dies soll jedoch nicht dazu führen, bereits auf der Flächennutzungsplanebene ein Gewerbegebiet auszuweisen und per textlicher Darstellung Betriebsleiterwohnen zuzulassen. Eine solche Detaillierung würde nicht zum Regelungsmaßstab der Flächennutzungsplanung passen.

Ebensowenig maßstabsgerecht wäre eine Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandel. Die Flächennutzungsplanung stellt Gewerbliche Baufläche dar und der Bebauungsplan-Entwurf setzt als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. In diesem Gebietstyp sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie nicht als Einkaufszentren, Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO den Sondergebieten bzw. den Kerngebieten vorbehalten sind. Durch die Ausweisung von Gewerbegebiet erfolgt also der Ausschluß von großflächigem Einzelhandel und Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen (z.B. Einkaufszentrum). Unterhalb dieser Schwelle der Großflächigkeit will die Gemeinde keine Regelungen treffen. Grund sind die Vielgestaltigkeit des stationären und die Entwicklung des internetbasierten Einzelhandels. Die Gemeinde sieht keine relevanten Risiken, daß eine (nach dem jetzigen Planstand nicht ausgeschlossene) nicht-großflächige Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich die Einzelhandelssituation in Wagenfeld beeinträchtigt. Vielmehr sieht sie, daß sich die Einzelhandelssituation Wagenfelds seit vielen Jahren – auch ohne Bebauungsplan im Geltungsbereich – wesentlich verändert. Sollte eine kleinflächige und entsprechend wenig wirksame Teilnutzung im Plangebiet zu einer weiteren Veränderung führen, kann dies nicht nur Nach-, sondern auch Vorteile für die Versorgungs- und für die Wirtschaftsstruktur haben. Die Gemeinde gibt deshalb den Chancen den Vorrang vor den Risiken und belässt den geringen Entwicklungsspielraum hinsichtlich des Einzelhandels, den die Gewerbeflächenausweisung bietet.

Die Darstellung einer mit rd. 2,9 ha immer noch relativ kleinen Baufläche aus den o.g. Gründen notwendig. Sie führt zu einer organischen Ergänzung der Siedlungsstruktur, weil Bebauung von einigem Gewicht in diesem Bereich bereits vorhandenen ist und weil die benachbarte Nutzung und Struktur der Ortslage schon massiv vorprägt. Außerdem erspart die Flächendarstellung

Planungen und Baulandausweisung an anderer Stelle, die notwendig wäre, um die Wirtschaftsentwicklung anderweitig und anderseitig eventuell gewährleisten zu können.

5.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	2,94 ha
		Summe 2,94 ha



6. Auswirkungen der Planung

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

- Mit der Weiterentwicklung des schon vorgeprägten Bereiches zu einem Gewerbegebiet wird eine zu geringen Teilen bebaute und vollständig von Nachbarbebauung geprägte Fläche genutzt.
- Einem ansässigen Betrieb wird die Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.
- Einem ansiedlungswilligen Betrieb wird die Existenzmöglichkeit räumlich vorbereitet. Damit wird zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.
- Für mindestens einen weiteren Betrieb wird Baumöglichkeit vorbereitet. Damit wird zu den räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- Die Ausweisung trägt zu einer organischen Entwicklung der Ortslage Wagenfeld bei.
- Die vorhandene Erschließung wird effektiver genutzt. Es wird kein Bedarf für neue Erschließungsmaßnahmen gesehen.
- Hinsichtlich der vorhandenen gewerblichen Nutzung auf der südwestlichen und der landwirtschaftlichen Freiraumnutzung auf der nordöstlichen Seite des Plangebietes ergeben sich keinerlei Immissionskonflikte.
- Zu den bebauten Nachbargrundstücken im Außenbereich, denen ein Schutzanspruch analog zu Dorfgebieten zusteht, können Immissionskonflikte durch entsprechende emissionsbegrenzende Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden werden.
- Das Plangebiet ist nur geringen, ortsüblichen Immissionen aus der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ausgesetzt. Die Immissionen, die aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft stammen, sind hinzunehmen.
- Das Plangebiet liegt rd. 500 m von einem Betrieb mit Rinderhaltung und Biogasanlage entfernt und ist keinen erkennbaren, von dort stammenden Immissionen ausgesetzt.
- Die Gemeindestraße „Haßlinger Weg“ entlang des Plangebietes dient zunehmend als Querspange, die den Verkehrsstrom Mindener Straße – Sulinger Straße aufnimmt. Allerdings ist das Aufkommen insgesamt relativ gering und die Verkehrslärmbelastung für eine Gewerbliche Baufläche nicht relevant.
- Es ist kein zusätzlicher Aufwand der öffentlichen Hand notwendig, da die Erschließung bereits vollständig vorhanden ist.
- Die Versiegelung bleibt in einem verträglichen, ortsüblichen Rahmen. Die eventuelle Inanspruchnahme von Grund und Boden an anderer Stelle wird vermieden.
- Es werden keine wertvollen Bereiche für Natur und Landschaft beansprucht.

7. Verkehr / Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch den Haßlinger Weg erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße, die zunehmend als Verbindung zwischen den freien Strecken einer Landes- (Mindener Straße) und einer Kreisstraße (Sulinger Straße) genutzt wird. Außerdem gibt es über den „Maschweg“ eine günstige Anbindung an die Bundesstraße (Hauptstraße). Deshalb ist das Plangebiet gut an das klassifizierte Straßennetz angebunden.

Der Haßlinger Weg hat eine Asphaltfahrbahn, die zwar relativ schmal ist, aber bisher den Verkehr trotz der Querspangenfunktion gut aufnehmen kann. Daher wird davon ausgegangen, daß auch die Zusatzbelastung durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet, die sich auf den vorhandenen, kleinen Betrieb, den ansiedlungswilligen Betrieb „Fitneßstudio“ und voraussichtlich nur einen weiteren Betrieb beschränkt, aufgenommen werden kann. Im übrigen ist das Straßengrundstück mit knapp 12 m so breit, daß auch ein weiterer Ausbau räumlich möglich ist.

Zusätzlich erschließen die Gemeindestraßen „Maschweg“ und „Branntweinsweg“ Teile des Plangebietes. Auch sie sind in dem Abschnitt neben dem Plangebiet jeweils mit einer Asphaltfahrbahn ausgebaut und hinreichend leistungsfähig.

Die schon vorhandene Bebauung im Plangebiet (Maschweg 17) hält weniger als 3 m Abstand zu den Straßengrundstücken des Haßlinger Weges und des Maschweges ein. Dasselbe gilt für das Haus „Haßlinger Weg 40“ und Nebengebäude im Bereich „Haßlinger Weg 35“ und „37“ im Bezug auf den Haßlinger Weg sowie für die Nebengebäude des Anwesens „Auf der Masch 2“ im Bezug auf die Straße „Auf der Masch“. Weitere Bebauung entlang dieser Straßen ist also lediglich eine Fortsetzung einer bisher schon vorhandenen Struktur. Da das Straßengrundstück breit ist, ergeben sich auch keine ungebührlichen Belastungen der vorhandenen, straßennahen Bebauung.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

7.2.1 Wasser / Abwasser

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung ist im Zusammenhang mit den vorhandenen baulichen Anlagen bereits durch die öffentliche Hand vorgenommen worden. Die künftige, zusätzliche gewerbliche Bebauung kann durch Anschluß an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser auf den unbebauten Grundstücken versickert bislang augenscheinlich problemlos auf den Grundstücken. Über die Niederschlagswasserbeseitigung des bereits bebauten Grundstücks liegen bislang keine hinreichenden Datengrundlagen vor.

Das künftig anfallende unbelastete und gering belastete Niederschlagswasser von zusätzlich versiegelten Flächen soll im Plangebiet versickert werden, weil mindestens im überwiegenden Teil der geplanten Gewerblichen Baufläche sachlich wegen der Eigenart des Gewerbes – Fitneßstudio – regelmäßig keine gewerbetypisch beeinflussten Niederschlagswässer anfallen.

Wegen des relativ geringen Grundwasserflurabstandes kommt die Versickerung gemäß dem für die Herstellung und den Betrieb von Versickerungsanlagen maßgebenden technischen Regelwerk DWA- A 138 nur in Form einer flachgründigen Versickerung über begrünte Flächen oder über Mulden in Frage. Grundsätzlich stehen auch künftig hinreichend Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung, da gem. den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes die Grundflächenzahl auf 0,6 beschränkt und durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 10% überschritten werden soll.

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

Die Behandlung gewerbetypisch beeinflusster Niederschlagswässer, die z.B. auf Hofflächen anfallen können, ist ebenfalls vorab mit der Unteren Wasserbehörde zu klären.

7.2.2 Energie / Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Bei Tiefbauarbeiten ist auf Niederspannungs-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der elektrischen Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Der Versorgungsträger ist i.d.R. nach vorheriger Rücksprache bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

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

7.2.3 Abfall / Altlasten

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, geregelt. Das Plangebiet ist über den Haßlinger Weg ausreichend für die Andienung mit dem Müllfahrzeug erschlossen.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen bekannt.

Sollten sich bei der weiteren Planung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

8. Eingriffsbeurteilung

8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet in der „Wagenfelder Talsandplatte“. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind in diesem Raum fluviatile Feinsande. Es handelt sich um ein ebenes, grundwassernahes, überwiegend entwässertes Talsandgebiet mit anmoorigen und schwach podsolierten Gleyböden.

Die potentielle, natürliche Vegetation ist die des Stieleichen-Birken-Waldes.

Im Plangebiet ist das Gelände eben. Es wird durch Gräben entwässert.

Das Plangebiet liegt als streubesiedelter Bereich in der streubesiedelten Landschaft unmittelbar am Ortsrand. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- Lagerfläche mit geringer Bedeutung,
- Ziergarten mit geringer Bedeutung sowie
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- intensiv unterhaltene Straßenrandvegetation mit geringer Bedeutung,
- Ziergärten mit fremden und heimischen Gehölzen mit geringer und mittlerer Bedeutung sowie
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung, die Gehölzstrukturen auf den bebauten Grundstücken, das Gewerbegebiet und die intensive Landwirtschaft geprägt.

8.2 Eingriffsbeurteilung

In der Flächennutzungsplanänderung werden 2,94 ha Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit dieser Darstellung werden üblicherweise Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Auf einem kleinen Teil dieser Fläche ist durch die Bebauung des Grundstücks Maschweg 17 und der Straße „Maschweg“ der Eingriff in Natur und Landschaft bereits seit langem vollzogen. Ebenfalls vorhanden ist ein Eingriff auf einer kleinen Fläche neben dem Grundstück Haßlinger Weg 40, auf der vormals ein Gebäude stand und die als Lagerfläche genutzt wird.



Auf 1,05 ha Intensivgrünland und 1,73 ha Acker wird jedoch ein Eingriff vorbereitet. Er umfaßt nach den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes die Versiegelung von bis zu 1,83 ha. Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust von intensiv genutztem Grünland und Acker neben einem Gewerbegebiet und bebauten Grundstücken auf unstrukturierten, großflächigen Flurstücken.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse betroffen.

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

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die gewerbliche Bebauung neben einem Gewerbegebiet und bebauten Grundstücken auf unstrukturierten, großflächigen Flurstücken reletiv wenig beeinträchtigt.

Der Vermeidung von Eingriffen dienen

- die Auswahl der Fläche neben einem Gewerbegebiet und bebauten Grundstücken auf unstrukturierten, großflächigen Flurstücken,
- die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Vermeidung öffentlicher Erschließungsmaßnahmen und
- die Nutzung von Intensivgrünland ohne besondere Bedeutung und ohne Bedeutung für Wiesenvögel sowie von Acker, dem regelmäßig eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft beigemessen wird.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird kaum durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert.

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

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes in Anlehnung an das Osnabrücker Modell

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Intensivgrünland	1,05 ha	1,1 WE/ha	1,16 WE
Acker	1,73 ha	0,8 WE/ha	1,38 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			2,54 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biototyp gem. den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Bebaute und versiegelte Fläche	1,83 ha	0 WE/ha	0 WE
unversiegelte Freifläche im Gewerbegebiet mit Randeingrünung und Durchgrünung mittels heimischer und standortgerechter Gehölze	0,95 ha	0,8 WE/ha	0,76 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			0,76 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	2,54 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	0,76 WE
Kompensationsdefizit	1,78 WE

Der Eingriff wird im Plangebiet nur zu einem geringen Teil kompensiert. Deshalb wird die Kompensation durch Anrechnung auf den Kompensationspool „Gehölzpflanzung am Bockeler Berg“ gewährleistet. Diese Pflanzung sind dem Landkreis bekannt, sie ist realisiert und gesichert; eine zeichnerische Darstellung ist daher entbehrlich. Das durch diese Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Kompensationsdefizites wird in der Bilanz des Kompensationspools berücksichtigt und dies der UNB vorgelegt werden.

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.

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

Delmenhorst, 26. September 2017

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am die Aufstellung der 37. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Haßlinger Weg“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am beschlossen. Der Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegt. Am hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 37. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Haßlinger Weg“ festgestellt.

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

Wagenfeld, den

Bürgermeister

Umweltbericht

U1. Einleitung

U1.1 Kurzdarstellung

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird ein bereits teilweise bebauter Bereich am Ortsrand neben bebauten Grundstücken als gewerbliche Baufläche mit einer Gesamtgröße von 2,93 ha darstellt.

Mit der Weiterentwicklung des schon vorgeprägten Bereiches zu einem Gewerbegebiet werden zwei erschlossene, teilbebaute und von Bebauung geprägte Flächen genutzt und ein vorhandener Betrieb bauleitplanerisch gefasst, einem ansiedlungswilligen Betrieb die angestrebte und benötigte Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet und Raum für mindestens einen weiteren Betrieb geschaffen. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

Die Flächennutzungsplandarstellung stellt kein Maß der baulichen Nutzung dar

In dem bereits mit einem Betrieb, mit einer Straße und mit einer Lagerfläche bebauten Bereich wird kein Eingriff vorbereitet. Auf insgesamt 2,78 ha bisheriger Intensivgrünland- und Ackerfläche wird ein Eingriff durch gewerbliche Bebauung und Versiegelung vorbereitet. Eine geringe Teilkompensation im Plangebiet wird ebenfalls mit der Darstellung vorbereitet. Das Kompensationsdefizit ist im Kompensationspool am Bockeler Berg bereits ausgeglichen.

Der Standort liegt direkt an der Ortslage Wagenfeld auf der Nordostseite des „Haßlinger Weges“ gegenüber des gleichnamigen Gewerbegebietes im streubesiedelten Außenbereich.

Das Gebiet wird landschaftlich durch das Gewerbegebiet, die Streubebauung, deren Eingrünung, die weitere umliegende Streubesiedelung und die intensive Landwirtschaft dominiert.

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
NBauO	Niedersächsische Bauordnung

Boden:



BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz

NBodSchG Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Wasser:

WHG Wasserhaushaltsgesetz

NWG Niedersächsisches Wassergesetz

Luft / Schall:

BImSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

TA-Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Naturschutz:

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

NAGBNatSchG Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

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

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß die Bauflächen teilweise auf bereits bebauten Grundstücken und ansonsten zwischen bebauten Grundstücken und neben einem Gewerbegebiet dargestellt werden. Die Flächen sind schon vollständig erschlossen. Sie haben weder für Arten und Lebensgemeinschaften noch für das Landschaftsbild eine besondere Bedeutung. Die Bauflächendarstellung vermeidet Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte bereits durch die Standortwahl und die Eigenart des Gewerbes.

U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“

U2.1 Bestandsaufnahme

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet in der „Wagenfelder Talsandplatte“. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind in diesem Raum fluviatile Feinsande. Es handelt sich um ein ebenes, grundwassernahes, überwiegend entwässertes Talsandgebiet mit anmoorigen und schwach podsolierten Gleyböden.



Die potentielle, natürliche Vegetation ist die des Stieleichen-Birken-Waldes.

Im Plangebiet ist das Gelände eben. Es wird durch Gräben entwässert.

Das Plangebiet liegt als streubesiedelter Bereich in der streubesiedelten Landschaft unmittelbar am Ortsrand. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- Lagerfläche mit geringer Bedeutung,
- Ziergarten mit geringer Bedeutung sowie
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- intensiv unterhaltene Straßenrandvegetation mit geringer Bedeutung,
- Ziergärten mit fremden und heimischen Gehölzen mit geringer und mittlerer Bedeutung sowie
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung, die Gehölzstrukturen auf den bebauten Grundstücken, das Gewerbegebiet und die intensive Landwirtschaft geprägt.

U2.2 Prognose

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird neben der Ordnung des bereits bebauten Bereiches die Ansiedlung zweier Gewerbebetriebe vorbereitet.

Die Entwicklung wird Lagerfläche, Intensivgrünland und Acker beanspruchen, die von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Die Nachbargrundstücke werden nicht beeinträchtigt werden.

Es werden keine ungebührlichen Emissionen und keine Immissionskonflikte erwartet.

Die Errichtung gewerblicher Bebauung verstärkt die bauliche Prägung des Ortsrandbereiches, das Landschaftsbild wird dadurch in dem teilbesiedelten Bereich neben dem Gewerbegebiet relativ wenig beeinträchtigt.

Bei Verzicht auf die Realisierung der mit der Planung vorbereiteten Maßnahme muß damit gerechnet werden, daß der vorhandene Betrieb sich nicht weiterentwickelt. Der ansiedlungswillige Betrieb kann nicht in Wagenfeld bauen und wird an anderer Stelle errichtet. Für weitere Betriebe wäre ebenfalls kein Platz, diese würden dann ebenfalls an anderer Stelle gebaut. Dann bleibt die bauliche Situation in dem besiedelten Bereich unverändert. Die positiven Arbeitsplatz- und Steuereffekte für die Gemeinde entfallen. Flächen für Arbeitsplätze werden an anderer Stelle in Anspruch genommen.



U2.3 Vermeidung und Kompensation

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und der bebauten Flächen sowie der gewerblichen Vorprägung sind wichtige vermeidende Planungsüberlegungen und Planungsinhalte. Sie sind an diesen Standort gebunden.

In der Flächennutzungsplanänderung werden Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit solchen Darstellungen werden üblicherweise Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird kaum durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert.

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

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes in Anlehnung an das Osnabrücker Modell

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Intensivgrünland	1,05 ha	1,1 WE/ha	1,16 WE
Acker	1,73 ha	0,8 WE/ha	1,38 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			2,54 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp gem. den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Bebaute und versiegelte Fläche	1,83 ha	0 WE/ha	0 WE
unversiegelte Freifläche im Gewerbegebiet mit Randeingrünung und Durchgrünung mittels heimischer und standortgerechter Gehölze	0,95 ha	0,8 WE/ha	0,76 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			0,76 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	2,54 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	0,76 WE
Kompensationsdefizit	1,78 WE

Der Eingriff wird im Plangebiet nur zu einem geringen Teil kompensiert. Deshalb wird die Kompensation durch Anrechnung auf den Kompensationspool „Gehölzpflanzung am Bockeler Berg“ gewährleistet.

U2.4 Alternativen

Es sind keine geeigneten Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen ersichtlich, um das Planungsziel zu erreichen.

U3. Zusätzliche Angaben

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

Geprüft wurde die Darstellung eines teilbesiedelten Bereiches als Gewerbliche Baufläche.

Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 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.

