

**5. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
„Gewerbegebiet Am Reuterhof“  
der Gemeinde Wagenfeld**

**Urschrift**

**Michael Schwarz**  
**Raum- und Umweltplaner**

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



## Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wagenfeld  
Hauptstraße 16  
49419 Wagenfeld

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

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab März 1999

Delmenhorst, 28. März 2001

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Präambel und Verfahrensvermerke	4
1. Räumlicher Geltungsbereich	7
2. Bestehende Rechtsverhältnisse	10
3. Entwicklung aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994	12
4. Anlaß und Ziel, Rahmenbedingungen und Begründung der Planung	14
4.1 Anlaß und Ziel der Planung	14
4.2 Rahmenbedingungen	14
4.2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	14
4.2.2 Verkehrsanbindung	15
4.2.3 Immissionssituation	16
4.2.4 Natur und Landschaft	17
4.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen	18
4.3 Begründung der Planung	18
4.3.1 Bedarfsproblematik	18
4.3.2 Standortproblematik	19
4.3.3 Standortalternativen	20
5. Flächendarstellung	21
5.1 Art der baulichen Nutzung	21
5.2 Maß der baulichen Nutzung	21
5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
5.4 Flächenbilanz	22
6. Auswirkungen der Planung	23
6.1 Siedlungsstruktur und Gewerbeentwicklung	23
6.2 Immissionsproblematik	23
6.3 Möglichkeiten für eine Ortsumgehung	23
6.4 Natur und Landschaft	24
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	25
7.1 Verkehrserschließung	25
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	25
8. Eingriffsbeurteilung	27
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	27
8.2 Eingriffsbeurteilung	27
9. Bodenfunde	29
10. Verfassererklärung	29

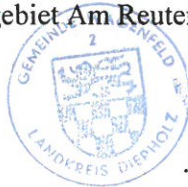


## Präambel und Verfahrensvermerke

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 / § 72 Abs 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diese 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Am Reuterhof“, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 09.05.2000 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.08.00 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



Der Bürgermeister  
in Auftrage  


### Planunterlagen

#### Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M. 1 : 5.000  
Vervielfältigungsgenehmigung vom 19.2.1999  
GB Nr. 99706-6 / 1 F

Barnstorf, den 1.1. Sep. 2001

  
Planverfasser



Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den .....

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 05.12.00 dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 19.01.01 bis 19.02.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



Der Bürgermeister  
Im Auftrage

*[Signature]*

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Am Reuterhof“ und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den .....

### Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Am Reuterhof“ und des Erläuterungsberichtes zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wagenfeld, den .....

### Feststellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Am Reuterhof“ nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 18.03.01 beschlossen.

Wagenfeld, den 03. SEP. 2001



Der Bürgermeister  
Im Auftrage

*[Signature]*

### Genehmigung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Am Reuterhof“ ist mit Verfügung <sup>204.50/21101.2-5-</sup> (AZ.: 5x/7/03.....) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme-~~ ~~der durch~~ ..... ~~kennlich gemachten Teile~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Hannover, den 24.06.2003  
Höhere Verwaltungsbehörde



Bezirksregierung Hannover  
Im Auftrage

*[Signature]*

### Beitrittsbeschuß

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

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Am Reuterhof“ hat wegen der  
Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntge-  
macht.

Wagenfeld, den .....

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet  
Am Reuterhof“ ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 10.09.03 im Amtsblatt Nr. 19/2003  
bekanntgemacht worden.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Am Reuterhof“ ist damit am  
10.09.03 wirksam geworden.

Wagenfeld, den 26.03.04



Der Bürgermeister  
Im Auftrage

*[Handwritten signature]*

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ge-  
werbegebiet Am Reuterhof“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim  
Zustandekommen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 14.10.2004



Der Bürgermeister  
Im Auftrage

*[Handwritten signature]*

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Gewerbegebiet Am Reuterhof“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 14.10.2010



Der Bürgermeister  
Im Auftrage

*[Handwritten signature]*

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Am Reuterhof“ der Gemeinde Wagenfeld liegt in der Gemarkung Wagenfeld im Norden der Ortslage Wagenfeld beiderseits der Bundesstraße 239. Er umfaßt zwei Teilbereiche, den östlichen zwischen der Gemeindestraße „Am Reuterhof“ und der Wagenfelder Aue mit rd. 4,8 ha sowie den westlichen am Rand der Ortslage bis etwa zur Höhe der Einmündung der Gemeindestraße „Am Reuterhof“ mit rd. 3,8 ha.

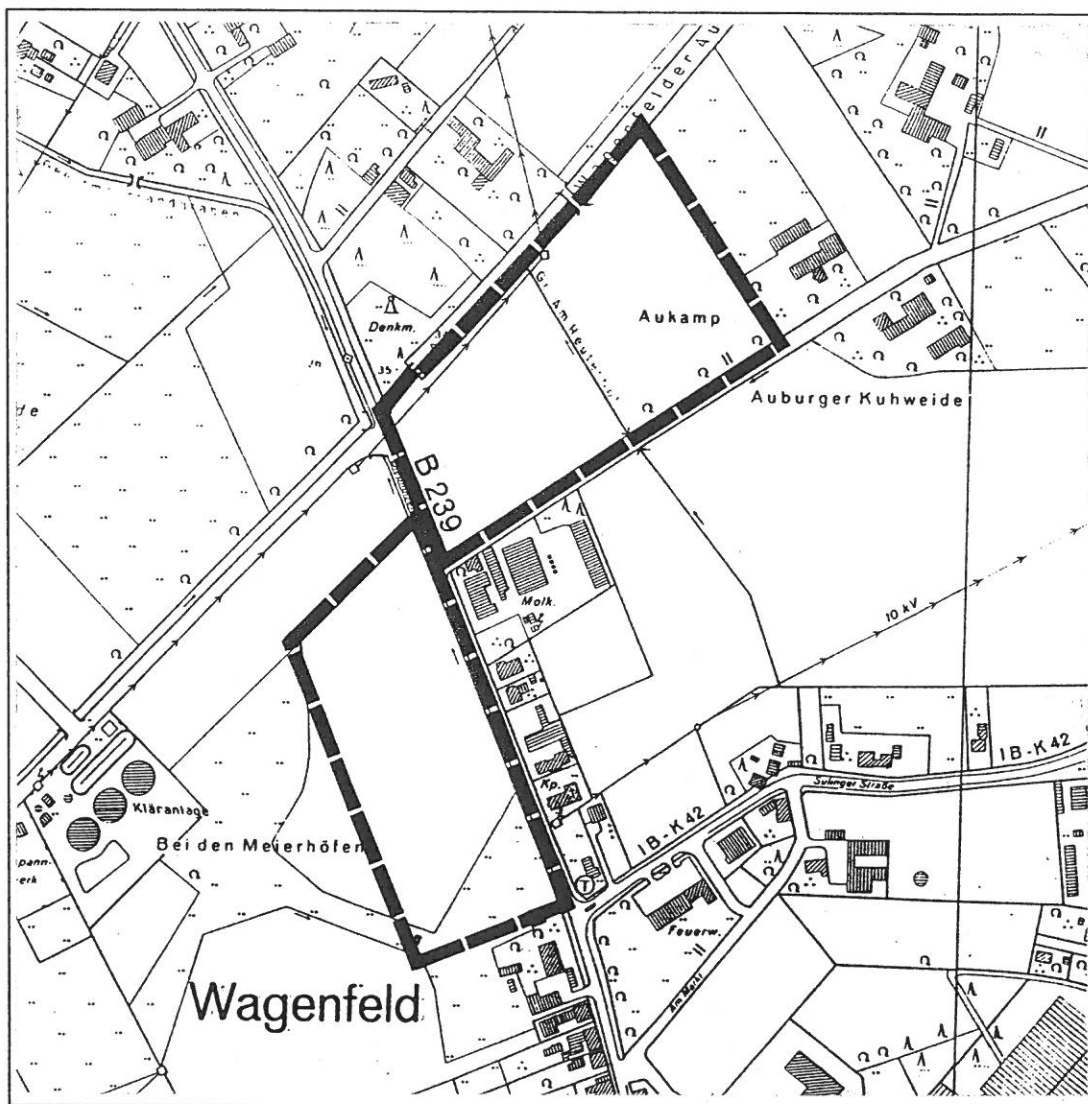
Der östliche Teilgeltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden von der Nordgrenze des Straßengrundstücks der Gemeindestraße „Am Reuterhof“ (Flurstücke 49/1, 56 und 48),
- im Westen von der Ostgrenze des Straßengrundstücks der Bundesstraße B 239 (Flurstück 17/2),
- im Norden durch die Südgrenze der Wagenfelder Aue (Flurstücke 53/5, 53/8, 53/4 und 55/2) und
- im Osten durch die Westgrenze des landwirtschaftlichen Grundstück „Am Reuterhof 23“ (Flurstück 15/1).

Der östliche Teilgeltungsbereich umfaßt die geplante gewerbliche Baufläche westlich der Bundesstraße. Sie wird begrenzt:

- im Süden von der Nordgrenze der gemischten Baufläche westlich der Bundesstraße gegenüber der Einmündung der Sulinger Straße,
- im Westen von einer Linie 125 m parallel westlich zur Westgrenze der Bundesstraße B 239,
- im Norden von einer Linie 90 m parallel südlich zur Südgrenze der Wagenfelder Aue und
- im Osten durch die Westgrenze der der Bundesstraße B 239.

## Übersichtsplan



Gegenstand der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Am Reuterhof“ der Gemeinde Wagenfeld ist die Darstellung von „Gewerblicher Baufläche“ anstelle von „Fläche für die Landwirtschaft“ und die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ anstelle von „Gewerblicher Baufläche“.

Durch die Darstellung verfügbarer gewerblicher Baufläche sollen die Voraussetzungen vorbereitet werden, Gewerbebetriebe an Wagenfeld zu binden und neue Betriebe für Wagenfeld zu gewinnen. Damit soll auch der Nordteil des Ortes gestärkt werden.

Gleichzeitig soll eine bisherige gewerbliche Baufläche, die für diese Nutzung voraussichtlich langfristig nicht zur Verfügung gestellt und stattdessen ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden wird, für diese landwirtschaftliche Nutzung dargestellt werden.

Die vorgesehene Gewerbefläche grenzt im Süden an das Gewerbegebiet „Molkerei“, dessen Westteil bereits seit langem gewerblich genutzt wird und dessen Ostteil derzeit erschlossen und bebaut wird. Diese Flächen sind vergeben.

Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, „Gewerbegebiet Am Reuterhof“, allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

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



## 2. Bestehende Rechtsverhältnisse

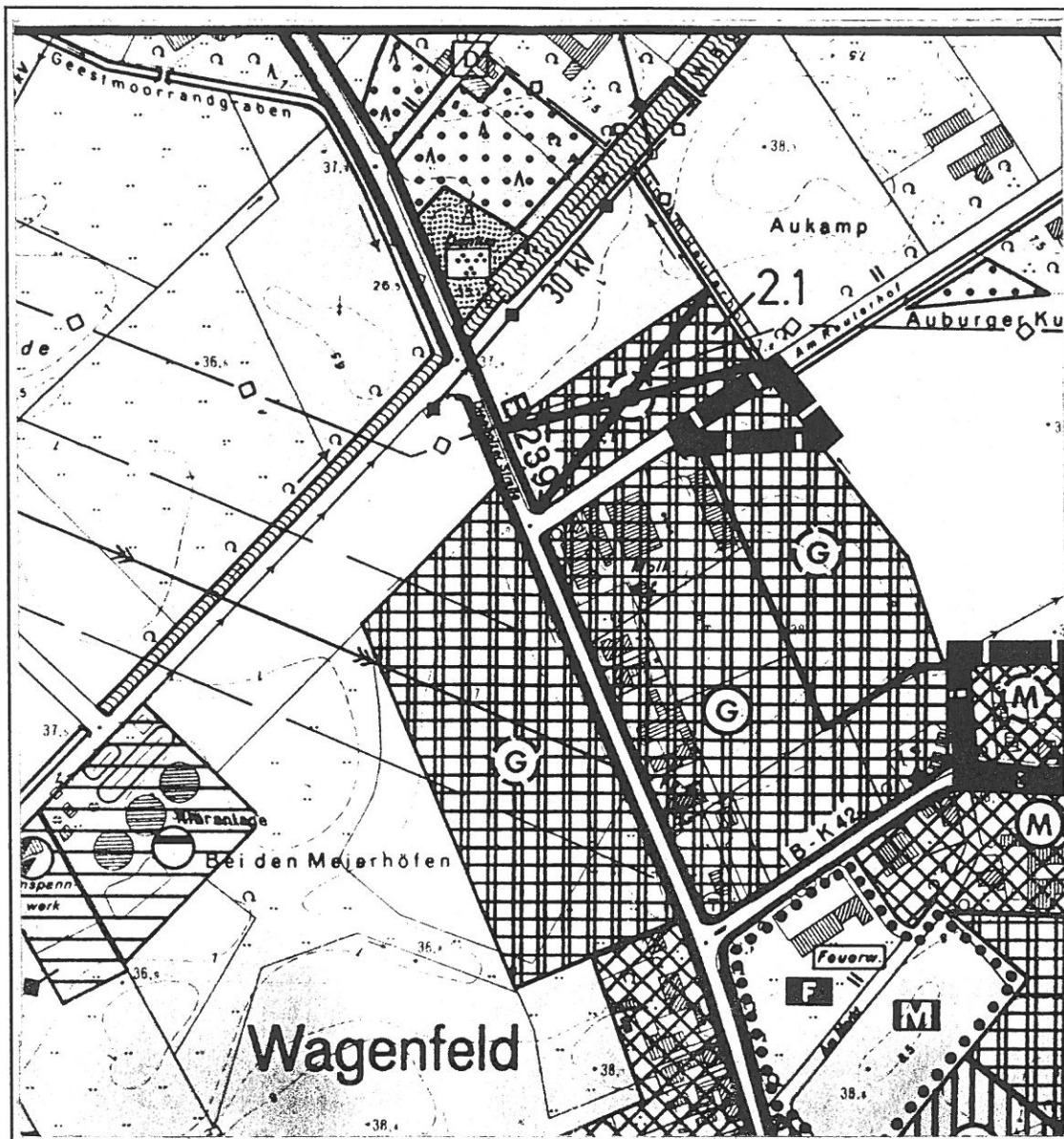
Der aktuelle Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wagenfeld wurde im Zeitraum zwischen 1993 und 1997 aufgestellt und von der Bezirksregierung Hannover am 27.2.1998 genehmigt.

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung war im Entwurf des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes bereits teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt worden. Diese Darstellung wurde, soweit sie den östlichen Teilgeltungsbereich betraf, nicht genehmigt, weil die Frage der Ortsumgehungstrasse und die der Verträglichkeit dieser vorgesehenen Nutzung mit den im Gebiet vorhandenen Leitungen, insbesondere der Hochdruck-Erdgasleitung „Rehden-Beckedorf“, nicht hinreichend geklärt waren. Die letztgenannte Frage, ob der Schutz der Erdgasleitung mit den Anforderungen der ansiedlungswilligen Firmen im Konflikt steht, konnte auch noch während der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes – Fortführung des Verfahrens für bislang nicht genehmigte Teile – nicht hinreichend klar beantwortet werden. Deshalb wurde der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung nicht in diese Verfahrensfortführung einbezogen.

Dies hat jedoch das Grundziel der Gemeinde, die Gewerbeentwicklung im Norden der Ortslage Wagenfeld fortzuführen nicht verändert. Inzwischen sind die o.g. Fragen geklärt, so daß die Planung wieder aufgenommen werden und anhand der neuen Rahmenbedingungen fortgeführt werden kann.

Mit dieser Planung erfährt der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld seine dritte Änderung. Für das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan und in der Verfahrensfortführung noch keine Darstellung getroffen.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Diepholz liegt im Entwurf von 1990 vor. Dieser Entwurf wurde aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) 1982 unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Fachplanungen entwickelt. Seit 1994 ist ein neues LROP in Kraft, aus dem die Regionalen Raumordnungsprogramme zu entwickeln sind. Dementsprechend befindet sich der Entwurf des RROP Diepholz derzeit in der Überarbeitung. Bis zum Inkrafttreten dieses Programms gilt das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 unmittelbar. Die dortigen Ziele werden durch Fortschreibung des RROP weiter konkretisiert.

#### **Entwicklung der Raumstruktur, Siedlungsentwicklung**

Im ländlichen Raum sollen Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt und die Siedlungsstruktur und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt werden.

Im ländlichen Raum ist eine Siedlungsstruktur zu entwickeln, die ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen sichert und verbessert, unter anderem durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Die Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, die Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Freizeiteinrichtungen sollen möglichst räumlich gebündelt werden.

#### **Schutz siedlungsbezogener Freiräume, Umweltschutz allgemein**

Einer Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiraum ist im Rahmen der Siedlungsentwicklung deshalb grundsätzlich zu erhalten.

Das Landesraumordnungsprogramm fordert die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Daher ist der Sicherung und Entwicklung von Freiräumen besondere Bedeutung beizumessen.

Die hier vorgesehene Siedlungsentwicklung ist in einem Bereich vorgesehen, der bereits entscheidend von Siedlung und Bebauung geprägt sind. Aufgrund unabwiesbaren Bedarfs wird hier die angrenzende Gewerbestruktur fortentwickelt.

#### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insbesondere die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen und Tier-

welt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Durch die Standortwahl im direkten Anschluß an den Siedlungsbereich bzw. am Streusiedlungsbereich wird bereits sichergestellt, daß keine großräumig bedeutsamen Bereiche für Natur und Landschaft durch Besiedlung in Anspruch genommen werden. Auch kleinräumig werden keine besonders wertvollen Strukturen beansprucht, wie der landschaftspflegerische Fachbeitrag nachweist.

Trotz dieser Vermeidung wird bei der Umsetzung dieser Planung durch Versiegelung in die allgemeinen Funktionen des Naturhaushalts eingegriffen. Deshalb wird die naturschutzrechtliche Kompensation vorbereitet.

### **Zeichnerische Darstellungen der Landesraumordnung, Hinweise aus der regionalen Raumordnung**

Das Landesraumordnungsprogramm weist in der zeichnerischen Darstellung für das Plangebiet keine Darstellungen aus. Auch in den Beikarten sind keine zeichnerischen Darstellungen für das Plangebiet getroffen.

### **Schlußfolgerungen für Wagenfeld**

Die Gemeinde Wagenfeld liegt im ländlichen Raum in relativ großer Entfernung von Mittel- und Oberzentren. Sie ist Grundzentrum und weist die hierfür notwendigen zentralen Einrichtungen auf. Zentraler Ort im eigentlichen Sinne ist die Ortslage Wagenfeld. In der Ortslage Wagenfeld gibt es eine erhebliche Zahl von Gewerbebetrieben. Sie ist ein Arbeitsplatzschwerpunkt im Raum.

Derzeit findet eine starke Wirtschaftsentwicklung statt. In der letzten Zeit sind in erheblichem Umfang Gewerbeflächen vergeben worden. Die Gemeinde verfügt derzeit über keine eigenen Gewerbeflächen mehr. Die Verfügbarkeit der noch freien privaten Gewerbeflächen ist stark eingeschränkt bzw. gar nicht gegeben.

Die Gemeinde Wagenfeld muß deshalb die o.g. wichtigen Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes aufgreifen und umsetzen. Konkret wird mit dieser Planung die Sicherung und Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen durch die Verlagerung und die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben auf einem raum-, siedlungs- und landschaftsstrukturell gut geeigneten Standort vorbereitet.

### **Fazit**

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

- den nördlichen Ortsrand in seinen bestehenden Nutzungen weiterzuentwickeln,
- den Bereich durch weitere Gewerbeflächen zu ergänzen,
- die Ausstattung Wagenfelds mit Gewerbebetrieben zu sichern und
- die Ansiedlung weiterer Betriebe zu ermöglichen.

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

### **4.1 Anlaß und Ziel der Planung**

In der Ortslage Wagenfeld liegen als Schwerpunkt der Gewerbestruktur die Wollwerke. Um diesen Gewerbekern herum haben sich nach Norden und Osten Gewerbegebiete entwickelt. Außerdem liegt solitär der Betrieb „Auburg-Quelle“ im Südwesten der Ortslage. Teile dieser Gewerbegebiete wurden über viele Jahre hinweg nicht in Anspruch genommen und nur landwirtschaftlich genutzt.

In den letzten Jahren hat in Wagenfeld eine starke Gewerbeentwicklung begonnen. Am Haßlinger Weg hat sich ein Gewerbeband entwickelt. Nun wird auch der Bereich hinter der Molkerei erschlossen und bebaut. Inzwischen herrscht eine rege Nachfrage nach Gewerbebauland.

Dieser Nachfrage steht in der Ortslage Wagenfeld kein Angebot mehr gegenüber. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt zwar im Norden der Ortslage auf der Westseite der B 239 und nördlich des Branntweinsweges gewerbliche Baufläche dar, und in der Verfahrensfortführung wird auch südlich des Branntweinsweges gewerbliche Baufläche ergänzt. Die Flächen stehen jedoch zur Zeit nicht zur Verfügung. Von der Fläche westlich der Bundesstraße ist inzwischen bekannt, daß sie auf Dauer landwirtschaftlich genutzt und nicht für gewerbliche Bebauung zur Verfügung gestellt werden soll.

Um die endlich in Gang gekommene Gewerbeentwicklung in Wagenfeld nicht durch Flächenmangel zu blockieren, will die Gemeinde nun weitere Gewerbefläche ausweisen. Dazu wird die bisherige Planung zwischen der Straße „Am Reuterhof“ und der Wagenfelder Aue aufgegriffen. Im Parallelverfahren wird ein Bebauungsplan aufgestellt, damit hier zügig gut geeignete und verfügbare Gewerbegrundstücke bereitgestellt werden können.

Im Gegenzug wird die gewerbliche Baufläche, die langfristig nur der Landwirtschaft dienen soll, als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

### **4.2 Rahmenbedingungen**

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

Der Bereich „Gewerbegebiet Am Reuterhof“ liegt am Nordende des Siedlungskörpers Wagenfeld zwischen der Straße „Am Reuterhof“ und der Wagenfelder Aue. Im Süden schließt er an das Gelände der Molkerei und das in Bebauung befindliche Gewerbegebiet „Molkerei“ an. Östlich liegen landwirtschaftliche Betriebe als Teile einer Streusiedlung, die den Siedlungskörper Neustadt umgibt. Im Norden fließt die Wagenfelder Aue, dort schließen sich die Grünfläche mit dem Kriegerdenkmal und der Wald um die Auburg an. Im Westen verläuft die Bundesstraße.

Die bisherige Nutzungsstruktur im Norden der Ortslage läßt die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Molkerei“ nach Norden hin zu, sie verlangt geradezu danach. Denn hier ist bereits ein Gewerbeschwerpunkt vorhanden, der von der Wirtschaft gut angenommen worden ist. Eine natürliche und strukturelle Grenze wird nicht durch die Straße „Am Reuterhof“ gebildet, eine solche stellt erst die Wagenfelder Aue dar.

### **Aktuelle Nutzung**

Die derzeitige Nutzung ist die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche. In der Mitte des Plangebietes verläuft ein Graben zur Wagenfelder Aue hin. Gehölze stehen nur auf dem Straßengrundstück der Straße „Am Reuterhof“.

### **4.2.2 Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung des östlichen Teilgeltungsbereichs ist durch die Gemeindestraße „Am Reuterhof“ gegeben. Sie bindet auch das Gewerbegebiet „Molkerei“ an und mündet mit einer verkehrsgerecht ausgebauten Einmündung in die Bundesstraße B 239. Der Verkehr kann hier ohne Belastung empfindlicher Bereiche auf einem sehr kurzen Weg auf das überregionale Straßennetz geführt werden.

Nach Osten führt die Gemeindestraße „Am Reuterhof“ an dem Rand des Wohngebietes Neustadt entlang zur K 42 „Sulinger Straße“. Die Gemeindestraße ist in dieser Richtung nur mit einer Breite von etwa 4 m ausgebaut. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, daß auch Gewerbeverkehr aus dem Plangebiet statt über die B 239 und die K 42 direkt an Neustadt vorbei in Richtung Sulingen fährt. Sollte dies zu Problemen führen, kann die Gemeinde hier beispielsweise durch eine Gewichtsbeschränkung für die zulässigen Fahrzeuge für Abhilfe sorgen.

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße bereits außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt, deshalb ist eine Bauverbotszone von 20 m zu beachten. In einem Streifen von 20 m Breite, gemessen ab dem Fahrbahnrand, dürfen keine Gebäude errichtet werden. Darüber hinaus gilt der Bereich bis 40 m ab Fahrbahnrand als Baubeschränkungszone. Da die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße durch das Baugebiet nicht berührt werden, dürften sich daraus keine Beschränkungen ergeben.

Außerdem soll auf die Anlage öffentlicher Straßen aus dem Plangebiet auf die Bundesstraße möglichst verzichtet werden.

Dieser Grundsatz wird verstärkt durch spezifische, örtliche Merkmale. Zum einen liegt an der Südwestecke des Plangebietes die verkehrsgerecht ausgebauten Einmündung der Gemeindestraße „Am Reuterhof“ in die Bundesstraße. Eine neue Einmündung wäre hier maximal 100 m von der vorhandenen entfernt. Dadurch entstünde hier ein Gefahrenpunkt, der nicht zu rechtfertigen wäre. Außerdem wäre der Hauptradweg zu queren, was ebenfalls zu einer zusätzlichen Gefahrenquelle führte. Schließlich neigt sich das Gelände am Nordrand zur Wagenfelder Aue hin, so daß sich dort ein Höhenunterschied gegenüber der Bundesstraße entwickelt. All dies spricht gegen die Anlage einer direkten Straßeneinmündung von der B 239 in das Plangebiet.



Letztlich hat die Gemeinde auch ökonomischen Gründen kein Interesse an einer solchen zusätzlichen Anbindung, da wesentliche Teile des Plangebietes bereits durch die Gemeindestraße erschlossen sind und das Gebiet mit einem geringen Aufwand an Straßenfläche erschlossen werden kann. Dieser gewichtige Vorteil des Plangebietes soll genutzt werden.

#### **4.2.3 Immissionsituation**

Das Plangebiet wird von verkehrlichen und gewerblichen Emissionen beeinflusst und emittiert seinerseits voraussichtlich im wesentlichen Verkehrs- und Betriebslärm.

##### **Verkehrsemissionen**

Das Plangebiet wird selbst wesentlich von den Verkehrsemissionen der Bundesstraße beeinflusst. Wegen seiner Eigenart ist es allerdings unempfindlich gegen Verkehrsimmissionen. Sollte allerdings im Randbereich die Errichtung eines – im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen – Wohngebäudes für Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonal vorgesehen werden, ist trotz des geringen Schutzanspruchs auf entsprechenden passiven Lärmschutz zu achten.

Vom Plangebiet selbst gehen künftig Verkehrsemissionen aus. Dabei ist das angrenzende Gewerbegebiet „Molkerei“ mit zu betrachten. Beide Gebiete erzeugen Verkehrsströme durch Beschäftigten-, Liefer- und ggf. in geringerem Umfang auch durch Kundenverkehr.

Der entstehende Verkehr wird in der Hauptsache voraussichtlich direkt auf kurzem Weg auf die Bundesstraße abgeleitet. Von diesem Verkehrsstrom sind keine empfindlichen Nutzungen betroffen. Sollte auf der schmalen Gemeindestraße „Am Reuterhof“ ein relevanter Verkehrsstrom direkt am Wohngebiet Neustadt vorbei in Richtung Sulingen fahren und zu Immissionsproblemen führen, kann die Gemeinde hier beispielsweise durch eine Gewichtsbeschränkung für die zulässigen Fahrzeuge für Abhilfe sorgen.

##### **Gewerbliche Immissionen**

Im Plangebiet werden durch Gewerbebetrieb Emissionen, z.B. Lärm und Erschütterungen verursacht. An das Gebiet grenzt im Süden jenseits der Gemeindestraße Gewerbegebiet. Hier ist kein Immissionskonflikt zu befürchten.

Östlich liegt eine Landwirtschaftsfläche, in der eine ehemalige Hofstelle liegt. Sie hat den Schutzstatus eines Dorfgebietes. Wegen des Abstandes von knapp 60 m zum Wohnhaus dieser Hofstelle und wegen dessen Abstand von gut 20 m zur Gemeindestraße sind auch hier keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten. Außerdem kann bei Bedarf - der nach den bisherigen Erkenntnissen nicht vorliegt - im Bebauungsplan für den Ostteil des Plangebietes eine Beschränkung des Störgrades der zulässigen Betriebe und Anlagen und/oder ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt werden.

Nördlich des Plangebietes liegt in einem Wald die Auburg. Hier wird eine öffentliche Nutzung vorbereitet. Auch hier besteht der Schutzanspruch eines Misch- oder Dorfgebietes. Bei dem Abstand von 100 m zur Grenze der Gewerblichen Baufläche ist hier kein Immissionskonflikt zu erwarten.

### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Östlich des Plangebietes liegen die oben bereits erwähnten Hofstellen. Hier wird – ebenso wie auf der nächsten Hofstelle – keine Landwirtschaft mehr betrieben. Erst auf dem noch weiter entfernten Anwesen „Am Reuterhof Nr. 23“ wird Tierhaltung betrieben, allerdings nur die weniger konfliktträchtige Pferdehaltung, und auch diese nur in geringem Umfang. Gegenseitige Beeinträchtigungen von geplanter gewerblicher Nutzung und Landwirtschaft sind nicht gegeben und nicht zu erwarten.

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

### **4.2.4 Natur und Landschaft**

Am Nordrand des Plangebietes fließt die Wagenfelder Aue. Sie hat in diesem Bereich noch kein Überschwemmungsgebiet und ist im Regelquerschnitt ausgebaut. Als Biototyp ist sie als „mäßig ausgebauter Bach“ klassifiziert. Trotzdem ist sie – wohl wegen des Grünlandes und der Laub- und Mischwäldchen, die weiter nördlich an sie grenzen - im Abschnitt zwischen Bundesstraße und der Neustädter Straße als besonders bedeutend für Arten und Lebensgemeinschaften gekennzeichnet.

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Wagenfeld sah vor, die Wagenfelder Aue in ihrem gesamten Verlauf ab der Bundesstraße naturnah zu entwickeln. Deshalb sah der Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auch einen relativ breiten Streifen zwischen der Wagenfelder Aue und der geplanten gewerblichen Baufläche vor.

Dieses Ziel des Landschaftsplanes ist jedoch aufgegeben worden, die Entwicklungsanstrengungen für Natur und Landschaft sollten in anderen Bereichen konzentriert werden. Dementsprechend rückt in dieser Planung die gewerbliche Baufläche näher an die Wagenfelder Aue heran als im damaligen Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Gleichwohl sollen der Niederungs- und der Randbereich von gewerblicher Nutzung frei bleiben und eine naturnähere Entwicklung zulassen.

Der Graben „Am Reuterhof“ ist ebenfalls im Regelprofil ausgebaut und wird regelmäßig unterhalten. Er ist ein wichtiger Vorfluter für den nördlichen Bereich der Ortslage Wagenfeld. Der Graben ist im Landschaftsplan als „vegetationsarmer Entwässerungsgraben“ gekennzeichnet, dem keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft zukommt.

Ansonsten wird das Plangebiet bis zu den Straßen- und Böschungskanten, die jeweils auf dem Straßen- bzw. Grabengrundstück liegen, als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet.

#### **4.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet liegt im "Erlaubnisfeld Dümmersee-Uchte" der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH und hierin im "Teilgebiet Dümmersee" der Wintershall AG. Es handelt sich dabei um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Verfüllte Bohrungen sind im Gebiet nicht bekannt. Es sind keine Einschränkungen der Nutzbarkeit des Gebietes zu erwarten.

Durch die Südwestecke des Plangebietes verläuft von Nordnordwest nach Südsüdost die Erdgas-Hochdruckleitung „Rehden - Beckedorf“. Von dieser Leitung ist beiderseits der Leitungsachse ein Schutzabstand von jeweils 4 m Breite einzuhalten, in dem im wesentlichen keine Gebäude errichtet und keine tiefwurzelnden Pflanzen gesetzt werden dürfen. Außerdem muß die Leitung jederzeit zugänglich sein.

Auch entlang des Grabens verlaufen zwei Gasleitungen, die Erdgasanschlußleitung EVB Wagenfeld mit 4 bar Druck und parallel eine weitere Leitung mit 1 bar Druck. Auch hier ist der Schutzabstand einzuhalten.

Dasselbe gilt für die Hauptwasserleitung, die den Westrand des Plangebietes von Nord nach Süd durchquert. Auch hier ist ein Schutzabstand von 4 m beiderseits der Leitungsachse einzuhalten.

Außerdem ist von der 30 kV-Freileitung, die am Nordrand des Plangebietes entlang führt, ein Abstand von 10 m ab der Leitungsachse einzuhalten. Dieser Abstand liegt bereits vollständig in dem Bereich, der wegen der Entwicklungsfähigkeit des Niederungsbereiches freigehalten werden soll.

Schließlich sind die Belange der Grabenunterhaltung zu berücksichtigen. Entlang des Grabens „Am Reuterhof“ ist ein Streifen von 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, für die Grabenräumung freizuhalten.

### **4.3 Begründung der Planung**

#### **4.3.1 Bedarfsproblematik**

Wie bereits oben ausgeführt, stellt der wirksame Flächennutzungsplan im Bereich der Ortslage Wagenfeld in erheblichem Umfang Gewerbliche Baufläche dar. In der Fortführung der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung für bislang nicht genehmigte Teile wird südlich des Branntweinsweges eine weitere gewerbliche Baufläche dargestellt. Danach wird – bis auf die bislang nicht wieder dargestellte Teilfläche des Plangebietes dieser Flächennutzungsplanänderung – der Gewerbeflächenbedarf in Wagenfeld gedeckt, der in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes angenommen worden war.

Von diesen gewerblichen Bauflächen sind noch wesentliche Teile unbebaut bzw. ohne Baurecht, nämlich die Flächen beiderseits des Branntweinsweges und die Fläche westlich der Bundesstraße. Diese drei Flächen sind jedoch derzeit nicht verfügbar, der westliche Teilgeltungsbe- reich dieser Flächennutzungsplanänderung sogar voraussichtlich langfristig nicht.

Andere Gewerbeflächen in Wagenfeld sind bereits vergeben (Gewerbegebiet „Molkerei“, rückwärtige Teile des Gewerbegebietes am Haßlinger Weg) oder einem Betrieb zuzuordnen (der Bereich Am Hundeort wird für die Entwicklung der Fa. Lütvogt „Auburg-Quelle“ benötigt) oder sie werden bereits anderweitig in Anspruch genommen (in der 2. Flächennutzungsplanänderung wird der Bereich am Marktplatz für die Verlagerung des Minimal-Marktes und die Erweiterung der Versorgungsstruktur des nördlichen Ortskerns benötigt) oder sie können einfach derzeit nicht vermarktet werden (Gelände der ehemaligen Auburg-Kaserne).

Nach einer zügigen Gewerbeentwicklung in der letzten Zeit in Wagenfeld steht die Gemeinde vor dem vormals ungewohnten Problem, kurzfristig mehrere ernsthafte Interessenten, aber keine Gewerbefläche mehr zur Verfügung zu haben. Die Gemeinde kann und will es sich angesichts ihrer Lage im ländlichen Raum und ihres relativ geringen Arbeitsplatzangebots nicht leisten, den derzeitigen Positivtrend auf dem Gewerbesektor aus Flächenmangel zu stoppen und ansiedlungswilligen Firmen „einen Korb zu geben“.

Deshalb muß in dieser 5. Flächennutzungsplanänderung und in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Reuterhof“ zügig Baurecht für weiteres Gewerbe geschaffen werden. Dabei ergibt sich gegenüber dem – damals als bedarfsdeckend angenommenen - Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein zusätzliche Gewerbliche Baufläche von 2,6 ha.

Dies erscheint angesichts der effektiven Nachfrage nicht nur sinnvoll, sondern sogar dringend notwendig. Außerdem wird diese Neuausweisung quantitativ überkompensiert durch die Planung für den westlichen Teilgeltungsbereich dieser Änderung. Hier werden insgesamt rd. 3,8 ha gewerbliche Baufläche für diejenige Nutzung dargestellt, für die sie nach dem Willen des Eigentümers dauerhaft bestimmt ist, für Landwirtschaft. Die Gemeinde kann und will sich nicht über das Interesse des Eigentümers hinwegsetzen, sie will kein Enteignungsverfahren durchführen. Sie kann und will sich auch nicht in ihrer Gewerbeentwicklung durch die Ausweisung von geeigneter, aber unverfügbarer Fläche behindern lassen.

#### **4.3.2 Standortproblematik**

Die Gemeinde ist bestrebt, das Gewerbe verträglich in die bestehende Ortsstruktur zu integrieren. Der Immissionsschutz muß gewährleistet sein. Das Gebiet muß verkehrlich gut angebunden sein und soll eine möglichst hohe Außenwirkung haben. Weiterhin sollen möglichst vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden, um die ökonomischen und ökologischen Kosten gering zu halten. Die Nähe zu anderen Gewerbegebieten und die gute Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad von Wohngebieten und vom Ortszentrum aus ist ebenfalls gewünscht. Außerdem sollen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild bedeutsame Flächen weiter außerhalb der Ortslage geschont und der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden.

Mit entscheidend für die Standortauswahl ist die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, die Nutzung zu ermöglichen. Denn es muß bezweifelt werden, daß Zwangsmaßnahmen zur Durchsetzung einer solchen Planung gegen den Willen der Grundeigentümer zulässig sind. Im übrigen wäre die Gemeinde Wagenfeld auch nicht bereit, solche Maßnahmen durchzuführen. Sie könnte wegen der immensen Verfahrensdauer daraus auch nicht den erstrebten Vorteil ziehen, den jetzt ansiedlungswilligen Betrieben Flächen anzubieten.

Alle genannten Eigenschaften sind am gewählten Standort, dem östlichen Teilgeltungsbereich gegeben. Die Fläche steht für die angestrebte Nutzung zur Verfügung. Sie ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und haben keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Der Bereich ist bereits siedlungsstrukturell von gewerblicher Bebauung vorgeprägt und fügt sich sehr gut in die gewerbliche Gesamtentwicklung des Wagenfelder Nordens. Der Immissionschutz ist kein Problem. Die gute Verkehrsanbindung ist vorhanden, der Erschließungsaufwand gering, die Außenwirkung an der Bundesstraße stark und die Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad von Wagenfeld und Neustadt gut.

Diese gute Eignung hatte die Gemeinde bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dazu bewogen, einen Teil des Geltungsbereichs dieser Flächennutzungsplanänderung für Gewerbe darzustellen.

#### **4.3.3 Standortalternativen**

Die bereits genehmigten Gewerblichen Bauflächen und die am Brantweinsweg noch im Verfahren befindliche kommen aus den o.g. Gründen als Standortalternativen nicht in Betracht. Sonst hätte die Gemeinde ja gar nicht das Problem, wegen ernsthaften Investoreninteresses noch vorbereitende Bauleitplanung betreiben zu müssen. So bleiben als Standortalternativen nur noch Flächen zu diskutieren, die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht für Gewerbe vorgesehen worden waren.

Als solche bietet sich einzig die Fläche neben der gemischten Baufläche am Brantweinsweg und dem Gewerbegebiet am Haßlinger Weg an. Die Anbindung des Gebietes an das überörtliche Verkehrssystem ist gut, die Erreichbarkeit vom Ort aus ebenfalls, die Außenwirkung verbessert sich mit dem stetigen Bedeutungszuwachs des Haßlinger Weges immer mehr. Eine Bauverbotszone ist ebenso zu beachten wie beim Standort Am Reuterhof. Leitungen brauchen hier nur im Randbereich berücksichtigt zu werden. Weniger günstig als beim gewählten Standort sind andere Aspekte. Hier liegen zwei landwirtschaftliche Hofstellen. Sie führen zwar nicht mehr zu Immissionsproblemen, schränken aber die Verfügbarkeit und die Entwicklungsfähigkeit der Fläche entscheidend ein. Das Gebiet grenzt teilweise an eine gemischte Baufläche, teilweise liegen ein Wohngebiet und ein geplantes Altenheim gegenüber. Ein kleiner Teil des Gebietes ist als „wichtiger Bereich mit großer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften“ eingestuft, ein ebensolcher Bereich grenzt an das Gebiet an.

Deshalb ergeben sich bereits Standortnachteile dieses Gebietes gegenüber dem Am Reuterhof. Außerdem ist die Verfügbarkeit nicht klar. Insgesamt ist die gewählte Fläche die geeignetste für zusätzliche gewerbliche Bebauung in Wagenfeld.

## **5. Flächendarstellung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das geplante Gewerbegebiet wird gem. § 5 Abs. 2 BauGB nach der allgemeinen Art seiner baulichen Nutzung als Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Dies reicht als Kennzeichnung der Grundzüge der Entwicklung und als Rahmen für die verbindliche Bauleitplanung aus. Die detaillierte Festlegung der Nutzungsart soll der Bebauungsplanung überlassen werden.

Die Darstellung der allgemeinen Nutzungsart läßt eine zweckenstprechende Weiterentwicklung in der verbindlichen Bauleitplanung zu. Dies ist zwar für den parallel laufenden Bebauungsplan nicht unbedingt notwendig. Diese zeitliche Koppelung würde auch die detaillierte Darstellung der besonderen Nutzungsart ermöglichen. Die Gemeinde möchte jedoch bei ihrer Systematik bleiben und in der Flächennutzungsplanung nur Bauflächen darstellen, sofern es sich nicht um Sondernutzungen handelt.

Die Darstellung überdeckt den gesamten Teilgeltungsbereich, der für die gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Es besteht kein Bedarf, hier zu differenzieren und beispielsweise kleinflächige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Grabenbereich oder ggf. die Lage von Grünflächen in den Bauflächen vorzugeben. Dies sind Fragen der Ausgestaltung des jeweiligen Gebietes, die der Bebauungsplanung überlassen werden.

Die geplante Fläche für die Landwirtschaft wird als solche dargestellt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt keine Maße der baulichen Nutzung dar. In dieser 5. Flächennutzungsplanänderung, „Gewerbegebiet Am Reuterhof“ soll auch diese Vorgehensweise beibehalten werden.

Die Regelung des Maßes der Nutzung wird auch in diesem Verfahren der parallel laufenden, verbindlichen Bauleitplanung überlassen, die sich gleichzeitig detailliert mit der äußeren und inneren Erschließung, überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen und der Durchgrünung befaßt.

### **5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Wagenfelder Aue ist im Landschaftsplan für den Abschnitt zwischen Bundesstraße und der Neustädter Straße als besonders bedeutend für Arten und Lebensgemeinschaften gekennzeichnet.



net. Deshalb soll ihr Niederungs- und der Randbereich von gewerblicher Nutzung frei bleiben und eine naturnähere Entwicklung zulassen.

Der Randbereich wird in einer Breite von 25 m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Hier kann entweder in Verbindung mit Maßnahmen an der Wagenfelder Aue oder beispielsweise in Verbindung mit der Schaffung von Regenwasserrückhaltekapazitäten das Vernetzungselement Gewässer in einer weitgehend ausgeräumten Feldflur gestärkt werden.

#### 5.4 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
ungenehmigte Gewerbliche Baufläche	Gewerbliche Baufläche	1,3 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	2,6 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,8 ha
Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	4,8 ha
		Summe 9,5 ha

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Siedlungsstruktur und Gewerbeentwicklung**

Das vorgesehene Gewerbegebiet ergänzt die bisherige und die im Flächennutzungsplan dargestellte Struktur am Nordrand der Ortslage Wagenfeld. Die bisherige Entwicklungsrichtung im Norden Wagenfelds wird fortgeführt und die Planungsgrundzüge, die schon bei der Neuaufrichtung des Flächennutzungsplanes entwickelt wurden, werden umgesetzt.

Dazu würde die gewerbliche Entwicklung auf der Westseite der Bundesstraße strukturell gut passen. Sie ist jedoch auf absehbare Zeit blockiert. Die Gemeinde muß auf diesen Umstand reagieren und stellt konsequent die Fläche für die tatsächliche und absehbare Nutzung dar.

Unter Berücksichtigung der Gesamtverhältnisse werden die Voraussetzungen geschaffen, damit sich der positive Trend bei der Gewerbeentwicklung Wagenfelds fortsetzen kann, Arbeitsplätze in der Gemeinde gesichert und neue geschaffen werden.

### **6.2 Immissionsproblematik**

Aus den gewerblichen Emissionen ist kein Konflikt zu erwarten.

Sollte auf der schmalen Gemeindestraße „Am Reuterhof“ ein relevanter Verkehrsstrom direkt am Wohngebiet Neustadt vorbei in Richtung Sulingen fahren und zu Immissionsproblemen führen, kann die Gemeinde hier beispielsweise durch eine Gewichtsbeschränkung für die zulässigen Fahrzeuge für Abhilfe sorgen.

Im Gewerbegebiet sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Gerüche zu erwarten.

### **6.3 Möglichkeiten für eine Ortsumgehung**

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem Bereich, in dem eine Variante („Große Ostumgehung“) der Trasse für eine Ortsumgehung der B 239 um die Ortslage Wagenfeld herum vorgeschlagen worden war. Durch die Verwirklichung des Gewerbegebietes wird diese Variante unmöglich gemacht.

Möglich bleibt die Variante „Westumgehung“. Sie geht einher mit dem Ausbau des „Haßlinger Weges“, der schon aus kommunalen Gründen mittelfristig unabdingbar ist. Bereits heute ergibt sich eine Änderung der Verkehrsströme auf der Mindener Straße (L343) und der Hauptstraße (B 239) in Wagenfeld durch die gängige Fahrpraxis, daß immer größere Anteile des Verkehrstromes Südosten (Ströhen/Lavelsloh) – Norden (Diepholz/Bremen/Sulingen) über den Haßlinger Weg fließen. Deshalb und wegen der wachsenden Bedeutung als Sammelstraße für die angrenzenden Siedlungsflächen wird der Haßlinger Weg ausgebaut werden. Damit wird dem



Ströher Verkehr Rechnung getragen und damit wird die Westumgehung eine größere Verkehrswirksamkeit als die Ostumgehung haben, da sie hinsichtlich des Bundesstraßenverkehrs die kürzere Variante ist und außerdem den von/nach Westen gerichteten Verkehr abfängt.

Bleibt die Frage, ob die Gemeinde sich nicht doch die Möglichkeit der „Großen Ostumgehung“ offenhalten sollte. Hierbei ist zu beachten, daß im Gegensatz zum damaligen Vorschlag der Straßenbauverwaltung heute voraussichtlich die Führung der „großen Ostumgehung“ gar nicht mehr über den Haßlinger Weg verlaufen kann, weil dieser in wesentlichen Teilen bereits eine Anbaustraße ist und nicht die Anforderungen an eine Bundesstraße, an eine Entlastungsstraße für den überörtlichen Verkehr erfüllen kann. Der östlich angrenzende Bereich, durch den diese neue Bundesstraße dann verlaufen müßte, ist nach dem Landschaftsplan wichtig aus Sicht von Natur und Landschaft und – soweit man auf diese Daten noch zurückgreifen will - nach der damaligen Umweltverträglichkeitsstudie außerhalb eines konfliktarmen Korridors.

Gleichwohl ist östlich des Haßlinger Weges eine Trasse der dann „sehr großen Ostumgehung“ möglich, die ebenfalls durch die Verwirklichung des hier geplanten Gewerbegebietes verbaut würde. Allerdings ist diese Trasse mehr als 1/3 länger als die vorgeschlagene Westumgehung. Es ist deshalb zweifelhaft, ob bei einer Auswahl zwischen „sehr großer Ostumgehung“ und „Westumgehung“ aus finanziellen Erwägungen erstere überhaupt noch eine Chance hätte.

Deshalb nimmt die Gemeinde die Verbauung der möglichen „Ostumgehung“ durch das mit dieser Flächennutzungsplanung vorbereitete Gewerbegebiet in Kauf.

Die „Westumgehung“ wird durch die Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Sie muß auch zukünftig unbedingt freigehalten werden, da sonst nur noch eine „Ostumgehung“ in Frage käme, die nahe an Neustadt vorbei führte, erst nördlich der Auburg wieder auf die alten B 239 trafe und wegen der damit verbundenen zusätzlichen Streckenlänge noch schwerer durchsetzbar wäre.

#### **6.4 Natur und Landschaft**

Die Wagenfelder Aue und ihr Niederungsbereich werden durch diese Planung nicht nur nicht beeinträchtigt, sondern der Zustand von Natur und Landschaft wird durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung in dem bisher intensiv bis zur Böschungskante beackerten Bereich verbessert.

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

### **7.1 Verkehrserschließung**

Die Haupteerschließung und Anbindung des Gebietes an den Straßennetz erfolgt über die Straße „Am Reuterhof“.

Der entstehende Verkehr wird in der Hauptsache auf kurzem Weg nach Westen auf die Bundesstraße abgeleitet. Eine Überlastung dieser Straße oder eine unzumutbare Belastung der dortigen Anwohner durch den hinzukommenden Verkehr ist nicht zu erwarten.

Nach Osten hin zur K 42 „Sulinger Straße“ kann der Verkehr ebenfalls über die Straße „Am Reuterhof“ fließen. Hierbei können sich deutliche zusätzliche Belastungen für die Anwohner der Straße in Neustadt ergeben. Hier kann die Gemeinde jedoch je nach Bedarf mit dem Ausbauzustand der Straße sowie beispielsweise mit einer Gewichtsbeschränkung der zulässigen Kraftfahrzeuge verkehrs- und immissionsmindernd eingreifen.

Innerhalb des Plangebietes kann die Erschließung über zwei kurze Stichstraßen erfolgen. Der Aufwand für die Erschließung des Gebietes ist insgesamt sehr gering.

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

Der südlich angrenzende Bereich „Molkerei“ ist bereits an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme der Gemeinde Wagenfeld angeschlossen. In der Straße „Am Reuterhof“ liegen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes können durch Netzerweiterungen sichergestellt werden.

#### **Wasser / Abwasser**

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

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

Die Oberflächenentwässerung ist im Hinblick auf einen größtmöglichen Gewässerschutz, den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffeinträgen sowie die Vermeidung der weiteren Erhöhung von Abflußspitzen vorzusehen. Von den neuen Bauflächen soll das anfallende Oberflächenwasser daher möglichst durch Versickerung auf Flächen, in Mulden oder in Gräben auf den jeweiligen Grundstücken beseitigt werden. Die genaue Form der Oberflächenentwässerung des jeweiligen Grundstücks soll bestimmt werden, wenn die konkreten Nutzungs- und Organisationsabsichten klar sind. Das auf den Gebäuden anfallende Wasser ist gering belastet. Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt unter Berücksichtigung des Verschmutzungsgrades. Grundsätzlich ist schwach und mäßig belastetes Oberflächenwasser vor der Einleitung in den Untergrund über eine bewachsene und belebte Bodenzone zu führen.

Für die Versickerung ist ein wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Dabei ist die ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen (Flächen, Mulden, ggf. Rigolen) unter Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A 138 nachzuweisen.

Sollte die Versickerung aufgrund einer zu hohen Flächenversiegelung oder eines zu geringen Grundwasserflurabstandes nicht möglich sein, so ist das anfallende Oberflächenwasser durch den Ausbau der Oberflächenwasserkanalisation abzuleiten. Dabei ist hinreichend Retentionsraum vorzusehen, so daß nicht mehr als 2 l/sec.\*ha in den Vorfluter eingeleitet werden. Der Retentionsraum soll, soweit er nicht bereits im Kanal gegeben ist, möglichst innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beiderseits des Grabens „Am Reuterhof“ und an der Wagenfelder Aue geschaffen werden. Hier steht hinreichend Fläche zur Verfügung, in der die Rückhaltung des Regenwassers in einer Form betrieben werden kann, die die Entwicklung von Natur und Landschaft fördert. Dabei sind die wasserwirtschaftlichen Belange (verbleibender Retentionsraum bei hohem Wasserstand der Wagenfelder Aue) und die Belange der Gewässerunterhaltung zu beachten. Die Maßnahmen sind mit den Unterhaltungspflichtigen abzustimmen.

Eine Vorbehandlung von gegebenenfalls anfallendem, stark belasteten Niederschlagswasser ist im Einzelfall in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde festzulegen. I.d.R. ist es zu sammeln und der Kläranlage Wagenfeld zuzuführen.

### **Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das Netz der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG (RWE) gewährleistet.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Barnstorf GmbH (EVB).

Von den im Gebiet vorhandenen Gas- und Elektroleitungen sind die notwendigen Schutzabstände einzuhalten. Innerhalb der Schutzabstände sind das Errichten von Gebäuden und das Setzen tiefwurzelnder Pflanzen unzulässig. Mindestens eine Woche vor Beginn von Arbeiten (Erschließungs-, Bau- und Pflanzmaßnahmen) im Bereich der Erdgasleitungen ist die Wintershall AG, Barnstorf (05442 20211) zu benachrichtigen.

Der Dt. Telekom (Tel. 0541 3336710) sowie allen anderen Ver- und Entsorgungsträgern soll die Erschließungsplanung möglichst früh angezeigt werden.

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

### **Abfall / Altlasten**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum geregelt.

Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten oder anderen Maßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder Altstandorte ergeben, sind diese zu prüfen und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde beim Landkreis Diepholz anzuzeigen.

## 8. Eingriffsbeurteilung

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

### 8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der Wagenfelder Talsandplatte.

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

Im Planungsgebiet ist das Gelände weitgehend eben und nur leicht nach Norden geneigt. Erst direkt an der Wagenfelder Aue fällt es ab.

Die Wagenfelder Aue ist ein ausgebauter Bach, der allerdings in diesem Abschnitt vegetationsreich ist. Der Graben in der Mitte des Plangebietes führt durchweg Wasser, er ist ein vegetationsarmer Entwässerungsgraben.

Im Plangebiet sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

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

Das Plangebiet wird bis auf die Böschungen des Grabens und zur Wagenfelder Aue vollständig als Acker genutzt.

Das Landschaftsbild wird durch die intensive Landwirtschaft und durch die angrenzende gewerbliche Bebauung der Molkerei geprägt.

### 8.2 Eingriffsbeurteilung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, „Gewerbegebiet Am Reuterhof“ stellt Gewerbliche Baufläche anstelle von Landwirtschaftsfläche dar. Hier werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. In einem Gewerbegebiet ist mit einer Versiegelung bzw. Befestigung auf bis zu 0,8 der Fläche zu rechnen. Zusätzliche Versiegelung ist durch die Neuanlage von Straßen erforderlich.

Daher liegt ein Eingriff vor, der auszugleichen oder zu ersetzen ist. Darauf ist jedoch anzurechnen, daß eine größere gewerbliche Baufläche nunmehr als Landwirtschaftsfläche dargestellt wird. Hier wird die vorbereitete Versiegelung rückgängig gemacht und künftig nicht mehr

möglich sein. Die Kompensationsfläche, die für diese bisherige gewerbliche Baufläche vorgesehen war, kann nunmehr der neuen, benachbarten und gleich strukturierten Fläche zugeordnet werden.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Ein wichtiger Aspekt der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft liegt in der Wahl des Gebietes, das fast vollständig intensiv beackert wird, keinerlei Struktur aufweist und von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft ist.

Die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung für Erschließung wird durch die Nutzung der vorhandenen Straße und den Zuschnitt des Gebietes minimiert.

Die Planung berücksichtigt die beiden Elemente, die ein besonderes Entwicklungspotential für Natur und Landschaft bergen. Es werden ein 25 m breiter Streifen entlang der Wagenfelder Aue und ein jeweils 5 m breiter Streifen beiderseits des Grabens vom Gewerbegebiet ausgenommen, obwohl beide Gewässer ausgebaut und naturfern sind.

Auch die Versickerung gering belasteten Oberflächenwassers, soweit sie möglich ist, trägt zur Minimierung des Eingriffs bei.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Als Kompensation für die bisherige gewerbliche Baufläche war im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die „Entwicklung von Acker bzw. Intensivgrünland in extensiv genutztes Grünland im Bereich 'Im Bruche'“ vorgesehen und entsprechend dargestellt worden.

Die bisherige gewerbliche Baufläche liegt in unmittelbarer Nähe der neuen Gewerbefläche. Beide haben dieselbe Struktur und Nutzung. Deshalb kann die bisherige Kompensation für die alte Gewerbefläche für die neue übernommen werden. Neue Darstellungen für Kompensationsflächen erübrigen sich daher.

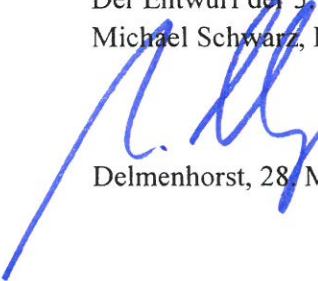
## 9. Bodenfunde

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

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

## 10. Verfassererklärung

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.



Delmenhorst, 28. März 2001

