



GEMEINDE WAGENFELD

LANDKREIS DIEPHOLZ

Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 60 „Bollweg 71“

**gleichzeitig: Flächennutzungsplan, 60. Änderung
(Bollweg 71)**

Begründung

**zur frühzeitigen Beteiligung nach
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Projektnummer: 225277
Datum: 24.11.2025

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, -erfordernis und -ziele	3
2	Verfahren / Stellungnahmen	3
3	Bestandssituation	3
4	Regionalplanerische und bauleitplanerische Ausgangssituation	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bebauungspläne	4
5	Städtebauliche Festsetzungen	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	5
5.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	5
5.5	Verkehrsflächen	6
5.6	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
6	Erschließung	6
6.1	Verkehrliche Erschließung	6
6.2	Technische Erschließung	6
7	Belange des Umweltschutzes	7
7.1	Umweltprüfung	7
7.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	7
7.3	Klimaschutz / Klimaanpassung	7
7.4	Besonderer Artenschutz	7
8	Belange des Immissionsschutzes	7
8.1	Landwirtschaftliche Immissionen	7
8.2	Gewerbliche Schallimmissionen	8
9	Abschließende Erläuterungen	8
9.1	Belange des Hochwasserschutzes	8
9.2	Belange des Denkmalschutzes	8
9.3	Altlasten	8
9.4	Bodenordnung und Realisierung	8
9.5	Erschließungskosten	8
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	9

GESONDERTER TEIL DIESER BEGRÜNDUNG

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 10.12.2025)

HINWEIS

Bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung werden noch folgende Fachbeiträge und Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht
- Artenschutzbeitrag

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, den 24.11.2025

Proj.-Nr.: 225277

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001:2015

1 Planungsanlass, -erfordernis und -ziele

Um allgemeines Baurecht für die moderate Erweiterung eines kleinen Holz- und Kunststoffbaubetriebs auf dem Baugrundstück Bollweg 71 im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zu schaffen, soll ein qualifizierter Bebauungsplan unter geringfügiger Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Randfläche aufgestellt werden.

Planungsziel im Sinne der Wirtschaftsförderung ist die Vermeidung einer kostenintensiven Umsiedlung oder gar einer Abwanderung in eine andere Gemeinde. Konkret sind die Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes sowie die Errichtung einer neuen Lagerhalle beabsichtigt.

Als Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist zudem der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld zu ändern, da das gesamte Plangebiet dort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

2 Verfahren / Stellungnahmen

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Im Parallelverfahren wird die 60. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch eine öffentliche Veranstaltung am sowie durch Veröffentlichung der Unterlagen in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.

3 Bestandssituation

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,54 ha ist topografisch weitgehend eben, liegt am Südrand des Ortsteils Wagenfeld im Außenbereich auf der Dalge und umfasst neben dem Baugrundstück eines kleinen Holz- und Kunststoffbaubetriebs mit betriebsbezogenem Wohngebäude im Süden auch eine Landwirtschaftsfläche.

Begrenzt wird das Plangebiet durch den Bollweg (K26) im Westen und ansonsten durch Landwirtschaftsflächen. Im näheren Umfeld befinden sich noch baulichen Anlagen westlich und östlich des Plangebiet: Hofstelle im Westen und freistehendes Wohngebäude im Osten.

4 Regionalplanerische und bauleitplanerische Ausgangssituation

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das bestehende Baugrundstück des kleinen Holz- und Kunststoffbaubetriebs ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Diepholz ohne konkurrierende Darstellungen ausgewiesen (weiße Fläche). Die südliche Erweiterungsfläche ist als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft – Grundsatz der Raumordnung – aufgrund hohen Ertragspotenzials dargestellt (3.2.1-03).

Dieses Vorbehaltsgebiet erstreckt sich auf große Bereiche der unbebauten Außenbereichsflächen, weshalb die Bebauung einer einzelnen, relativ kleinen und bereits bebauten Teilfläche dieser raumordnerischen Funktion nicht grundsätzlich entgegenstehen und die Vorsorgefunktion durch den geringfügigen Flächenentzug nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfte.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt derzeit weder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan noch eine anderweitige Satzung nach § 34 oder 35 BauGB vor.

Für den Bereich westlich des Bollwegs liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplans Nr. 33 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ vor (Bekanntmachung im Dezember 2013). Dieser einfache Bebauungsplan umfasst das gesamte Plangebiet der 25. Flächennutzungsplanänderung, also den Teil des Gemeindegebiets, der seinerzeit als Teil des Naturparks Dümmer und im rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen war.

Durch diesen Bebauungsplan werden ausschließlich die Ansiedlungsmöglichkeiten von Tierhaltungsanlagen mit einer entsprechenden Größenordnung gesteuert. Danach sind diese Tierhaltungsanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Alle anderen privilegierten und sonstigen Vorhaben nach § 35 BauGB sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen.

5 Städtebauliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Planungsziele wird die für die Bebauung vorgesehene Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden ist die Grundflächenzahl mit 0,4 so festgesetzt, dass nur moderate Erweiterungen möglich sind.

Höhe baulicher Anlagen

Das Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen ist unter Bezugnahme auf die Bestandsbebauung so festgesetzt, dass wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds vermieden werden. Angesichts einer Geländehöhe von rund 39 m über Normalhöhennull (NHN) sind somit Gebäudehöhen von rund 12 m zulässig.

5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist sichergestellt, dass die Gebäude wie im näheren Umfeld mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Länge der Gebäude höchstens 50 m beträgt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist flächenhaft durch Baugrenzen so festgesetzt, um dem Vorhabenträger einen großen Spielraum bei der Platzierung der Gebäude zu gewähren.

Der Bereich innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets liegt dabei weitgehend innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, um Eingriffe hier zu vermeiden.

Zur freien Landschaft im Süden hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von mindestens 1,0 m, um ein unmittelbares Heranrücken von Gebäuden zu vermeiden.

5.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sind, zur Berücksichtigung der Anbauverbotszone nach § 24 Abs. 1 NStrG, in einer Entfernung bis zu 18 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn längs der Landes- oder Kreisstraßen (hier: L68 und K25), nicht zulässig, damit deren Errichtung nicht möglichen Straßenausbaumaßnahmen zuwiderläuft.

5.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Der Bollweg (K26) ist zur Klarstellung in das Plangebiet einbezogen worden; bauliche Veränderungen/Erweiterungen sind hier weder erforderlich noch vorgesehen.

Zu- und Abfahrten zu dieser Kreisstraße sind auf den vorhandenen Bestand beschränkt und ansonsten durch gesonderte Festsetzung verboten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des (fließenden) Verkehrs nicht wesentlich zu beeinträchtigen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um dem Betrieb angesichts des Zu- und Abfahrtsverbots zur Kreisstraße eine zusätzliche Zufahrt zur östlich gelegenen Gemeindestraße Auf der Dalge zu ermöglichen, ist am Südrand des Plangebiets eine Fläche für einen teilbefestigten Privatweg festgesetzt.

5.6 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt)

6 Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Westlich des Plangebietes verläuft der Bollweg (K26) in freier Strecke mit abgetrenntem Geh- und benutzungspflichtigem Radweg auf der Ostseite.

6.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung / Telekommunikation

Das Plangebiet ist hinreichend an die erforderlichen technischen Versorgungsmedien angeschlossen. Der Ausbau dieser Leitungsnetze wird, soweit erforderlich, rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

(wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt)

Schmutzwasserbeseitigung

(wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt)

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich – unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

7 Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltprüfung

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Die Gemeinde legt nach § 2 Abs. 4 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs für den Umweltbericht erfolgt nach § 4 Abs. 1 BauGB unter Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigelegt. Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

7.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

(wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt)

7.3 Klimaschutz / Klimaanpassung

(wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt)

7.4 Besonderer Artenschutz

(wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt)

8 Belange des Immissionsschutzes

8.1 Landwirtschaftliche Immissionen

(wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt)

8.2 Gewerbliche Schallimmissionen

Da der Gewerbebetrieb ausschließlich tagsüber in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr tätig ist und die wesentlich lärmintensiven Tätigkeiten – wie das Sägen o.Ä. – in geschlossenen Räumen stattfinden, werden hier aufgrund der Schutzwürdigkeit der umliegenden Nutzungen keine wesentliche immissionsschutzrechtliche Problematik erwartet.

9 Abschließende Erläuterungen

9.1 Belange des Hochwasserschutzes

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Flöthe nach § 76 Abs. 3 WHG. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sind nicht betroffen.

Aussagen zum Hochwasserschutz und zur Starkregenvorsorge werden noch ergänzt.

9.2 Belange des Denkmalschutzes

Bodendenkmalpflege

Aus dem Plangebiet und dem näheren Umfeld sind gegenwärtig keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Baudenkmalpflege

Weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld befinden sich Baudenkmale.

9.3 Altlasten

(wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt)

9.4 Bodenordnung und Realisierung

Der Vorhabenträger kann über alle erforderlichen Grundstücksflächen verfügen, so dass eine der wesentlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der Planung gegeben ist. Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9.5 Erschließungskosten

Alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen, so dass für die Gemeinde Wagenfeld dabei keine Kosten anfallen.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wagenfeld ausgearbeitet.

Wallenhorst, den 24.11.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Wagenfeld, den

.....
Bürgermeister