

**45. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
„Ehemalige Molkerei Ströhen“  
der Gemeinde Wagenfeld**

**Entwurf**

**Michael Schwarz**  
**Dipl.Ing. 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 September 2020

Delmenhorst, 23.3.2021

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Bestehende Planungen und Ziele der Raumordnung	6
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	6
2.2 Landschaftsplanung	8
2.3 Raumordnung	8
3. Ziel der Planung	10
3.1 Zugrunde liegendes Vorhaben	10
3.2 Ziele der Gemeinde	10
4. Rahmenbedingungen der Planung	12
4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	12
4.2 Verkehrsanbindung, Infrastruktur	13
4.3 Immissionssituation	14
4.4 Natur und Landschaft	15
5. Flächendarstellung	16
5.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.2 Verkehrsflächen	16
5.3 Verzicht auf weitere Darstellungen	16
5.4 Flächenbilanz	16
6. Auswirkungen der Planung	17
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	18
7.1 Verkehrserschließung	18
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	18
8. Eingriffsbeurteilung	20
9. Bodenfunde	20
10. Verfassererklärung	21
Verfahrensablauf	21
Umweltbericht	22

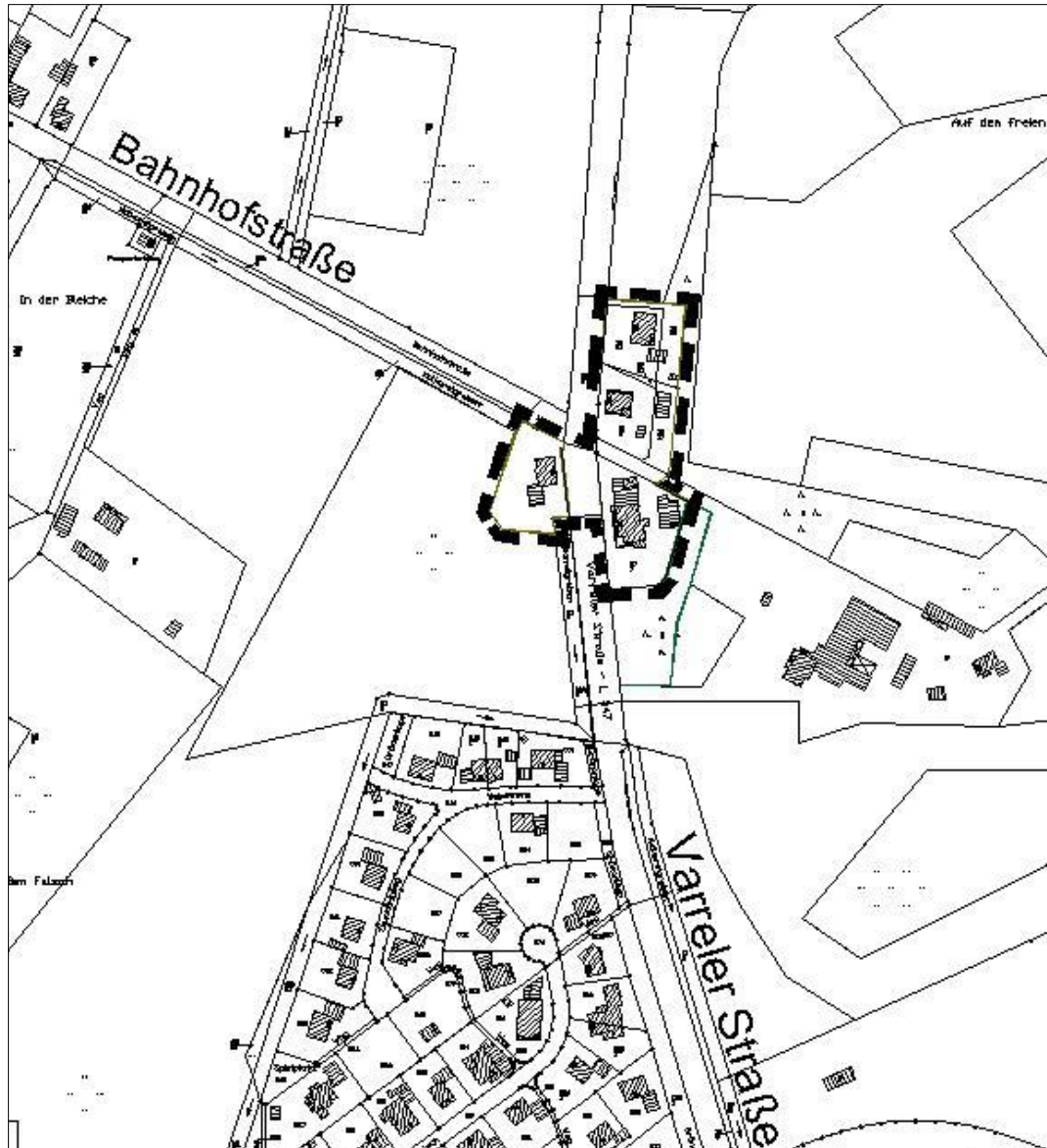


U1.	Einleitung	22
U1.1	Kurzdarstellung	22
U1.2	Ziele des Umweltschutzes	23
U2.	Beschreibung und Bewertung der „erheblichen Umweltauswirkungen“	24
U2.1	Beschreibung und Prognose des Umweltzustandes	24
U2.1.1	Boden, Fläche, Relief	24
U2.1.2	Wasser	25
U2.1.3	Klima / Luft	26
U2.1.4	Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz	26
U2.1.5	Menschliche Gesundheit	28
U2.1.6	Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter	28
U2.1.7	Wechselwirkungen	29
U2.2	Vermeidung und Kompensation	30
U2.3	Alternativen	30
U2.4	„Erhebliche Nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB	30
U3.	Zusätzliche Angaben	30
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten	30
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	31
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
U3.4	Quellen	31



## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 45. Flächennutzungsplanänderung „Ehemalige Molkerei Ströhen“ liegt am Nordrand des Siedlungskörpers Ströhen. Er erstreckt sich nördlich bzw. nordöstlich des Wohngebietes „Im Weißen Falsch-Nord“ beiderseits der Varreler Straße.



Übersichtsplan

Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ehemalige Molkerei Ströhen“ allein folgenden Rechtssetzungen des Bundes zur Bauleitplanung:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.	v. 3.11.2017
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.	v. 21.11.2017
Planzeichenverordnung (PlanZV)	i.d.F.	v. 18.12.1990

## 2. Bestehende Planungen und Ziele der Raumordnung

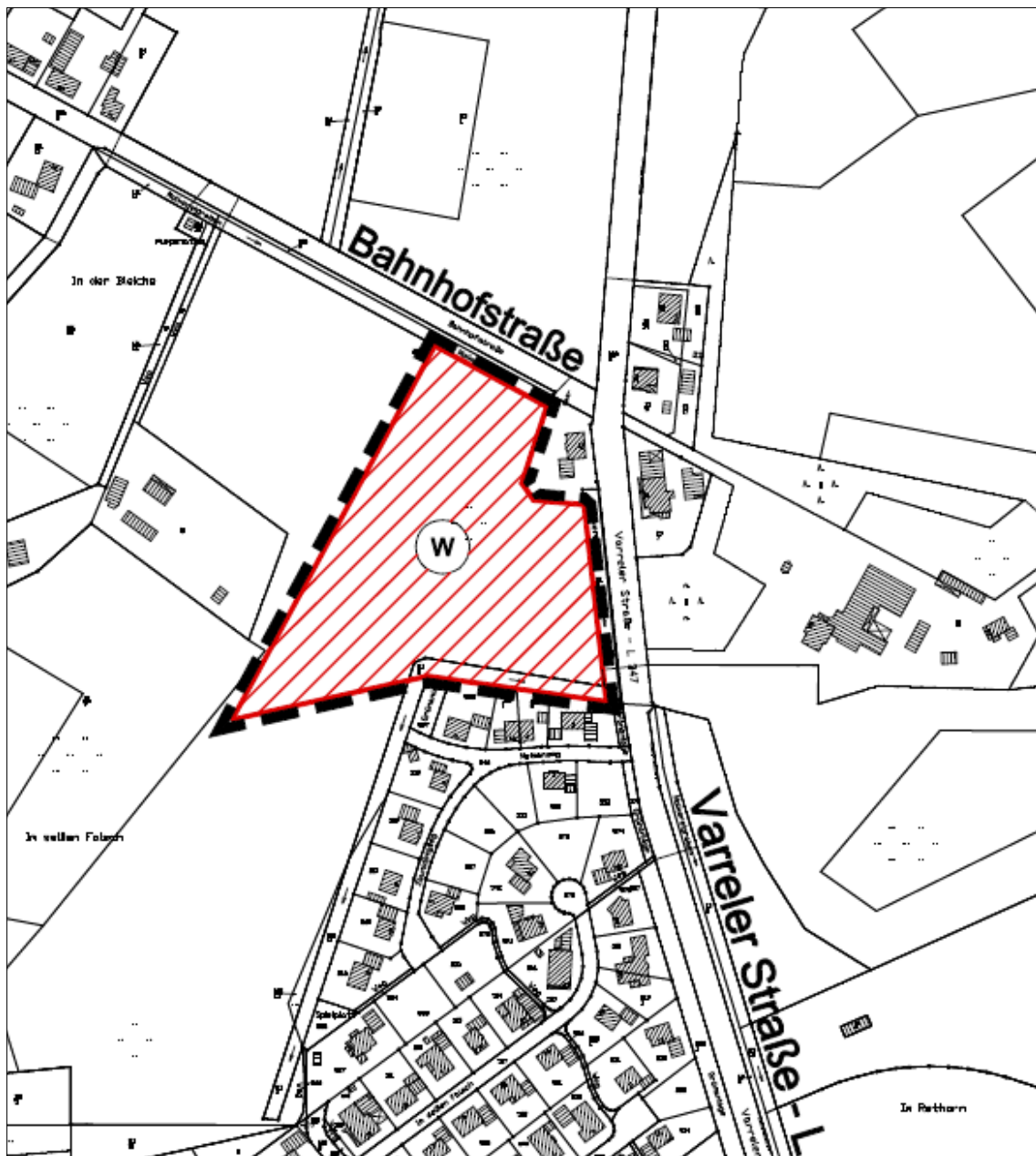
### 2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

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



Auszug aus der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet dieser Flächennutzungsplanänderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung erfolgte gem. dem Flächennutzungsplanmaßstab, genau wie bei vielen anderen bebauten Streusiedlungsflächen ohne eine weitere Differenzierung der Landwirtschaftsfläche. Außerdem sind die bedeutenden Linearelemente, die Landesstraße L 347 „Varreler Straße“ als überörtlicher Verkehrszug und der Hauptvorfluter „Molkereigraben“ als Gewässer dargestellt. Schließlich sind westlich der Varreler Straße das schon seit Jahren bebaute Wohngebiet „Im Weißen Falsch-Nord“ und mittels der 35 Flächennutzungsplanänderung das nunmehr im Bau befindliche Wohngebiet „Im Weißen Falsch-Nord II“ als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.



„Teilfläche Nord“ der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes

## 2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld beschreibt in der Biotoptypenkartierung den Ostteil des Plangebietes als „*Siedlungsrand mit vollständiger Eingrünung aus geschlossenen Gehölzbeständen meist aus Laubgehölzen*“ und den Westteil als ebensolchen einer überwiegen- den „*Eingrünung mit Nadelgehölzen*“. Dies entspricht im wesentlichen auch dem heutigen Stand.

In der Bewertung nach Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften wurde dem Bereich keine besondere Bedeutung beigemessen. Nördlich grenzte jedoch der „*Grünlandbereich bei- derseits der L 347 am nördlichen Ortsausgang von Ströhen*“ an. Ihm wurde „*mittlere Bedeutung aufgrund teilweise besonderer Standortbedingungen, des Vorkommens repräsentativer Arten, der Bedeutung als Trittsteinbiotop*“ beigemessen. Die Fläche sei „*empfindlich gegenüber Inten- sivierung der landwirtschaftlichen Nutzung und lokalen Entwässerung, Zerschneidung durch die L 347*“. Dieser Bereich wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Als typisch und wichtig für das Landschaftsbild sah der Landschaftsplan „*prägende Gehölz- strukturen*“ an der Bahnhofstraße und der Varreler Straße. Von diesen ist als markante Struktur nur die Allee an der Bahnhofstraße erhalten, an der Varreler Straße stehen nur wenige und we- nig prägende Bäume.

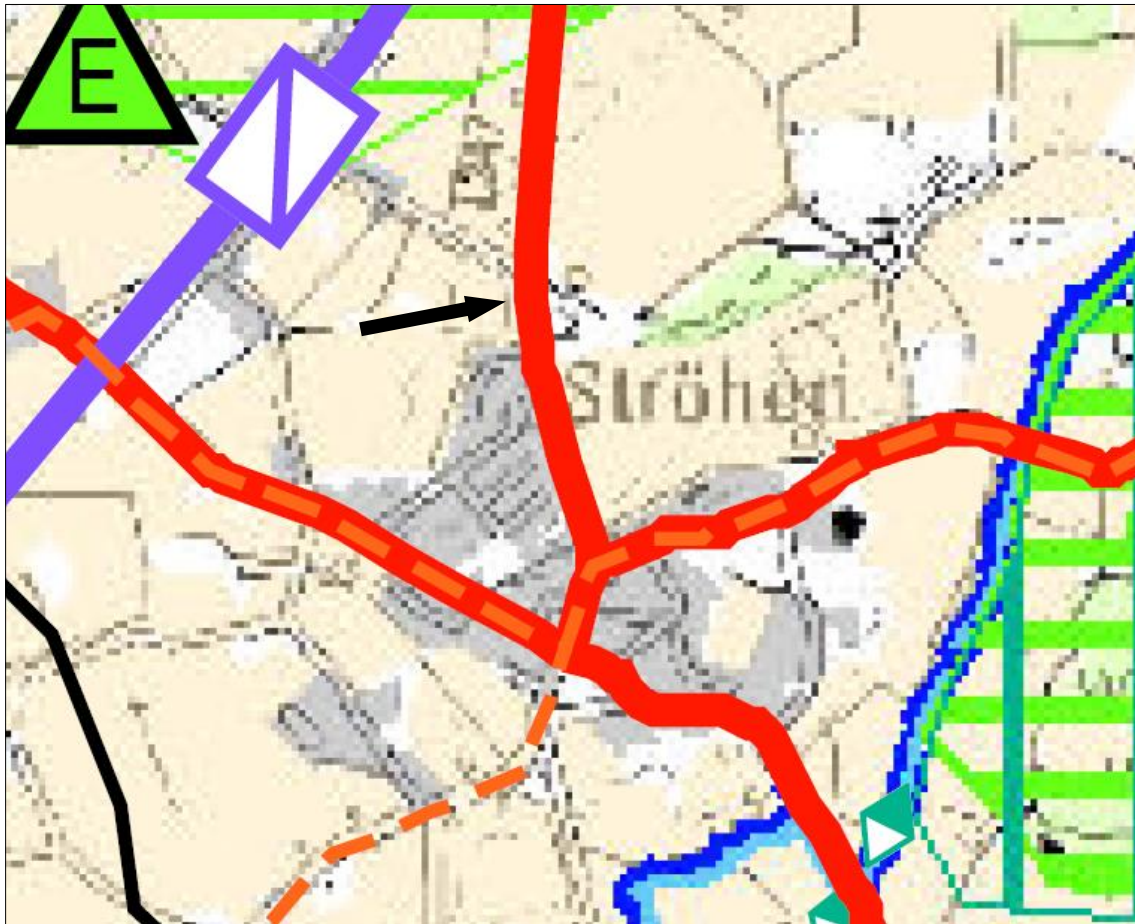
Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept schlägt im Plangebiet und im weiteren Ver- lauf der Varreler Straße den „*Erhalt der landschaftsprägenden straßenbegleitenden Alleen*“ und die „*Ergänzung lückiger Alleen durch Pflanzung von Bäumen*“ vor. Dies ist mit der vorgesehe- nen Darstellung der Varreler Straße als Straßenverkehrsfläche vereinbar.

## 2.3 Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Diepholz ist beschlos- sen und am 22.12.2016 bekanntgemacht sowie – was für den hiesigen Geltungsbereich irrele- vant ist – in 2019 geheilt worden. Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes Wagenfeld soll mit ihm harmonieren, sie ist den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Varreler Straße ist als „*Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung*“ festgelegt. Mit diese Vorrangdarstellung ist die geltende und die künftige Planung der Gemeinde vereinbar, denn sie übernimmt die Straße als Hauptverkehrszug in den Flächennutzungsplan.

Aufgrund der Breite der Straßensignatur sind ist der Plangebietsteil westlich nicht und der öst- lich nur randlich dargestellt. Soweit erkennbar, sind für das bebaute Plangebiet neben der Lan- desstraße keine Darstellungen getroffen. Es schließt die Darstellung der landwirtschaftlicher Flächen als „*Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen standortgebunde- nen landwirtschaftlichen Ertragspotentials*“ dar. Diese Vorsorgeausweisung wird durch diese 45. Flächennutzungsplanänderung nicht berührt.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016

Den allgemeineren und abstrakteren, textlichen Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, zu Freiraumstruktur, zum Umweltschutz und zur Erholung in Wagenfeld wird mit der vorgesehenen Bauflächendarstellung einer bereits vollständig bebauten Fläche entsprochen. Die vorgesehenen Nutzungen sind den Zielen der Raumordnung angepaßt.



### **3. Ziel der Planung**

#### **3.1 Zugrunde liegendes Vorhaben**

Der Eigentümer der ehemaligen Molkerei hat die brachgefallenen Gebäude erworben und zu teilweise zu Wohn- und Gewerbebezwecken nachgenutzt. Er strebt an, neben dem wiedereingerichteten Wohnen den Gebäudekomplex zu großen Teilen gewerblich im Zusammenhang mit den LARP-Dörfern „Bogenwald“ und „Jyrlund“ zu nutzen. Dazu sollen

- das ehemalige Kühlhaus als Werkstatt für Kulissenbau und Lagerung,
- der Hof als Parkplatz für Transportwagen und als Lagerfläche für Requisiten und sonstige Materialien,
- die ehemaligen Hallen als Räume für Besprechungen, für die Planung von Veranstaltungen und für eine Kunstschmiede

nachgenutzt werden.

#### **3.2 Ziele der Gemeinde**

Die Gemeinde begrüßt die Nachnutzung der ehemaligen Molkerei und möchte ihre Möglichkeiten nutzen, um die notwendigen Rahmenbedingungen der vorgesehenen Entwicklung gewährleisten zu können. Nur dadurch 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.

Im Vorfeld hat die Gemeinde allerdings erst die Verträglichkeit der geplanten Entwicklung mit den Nachbarnutzen geprüft. Während dies hinsichtlich der baulichen Überprägung wegen des Gebäudebestandes unproblematisch war, stand der Störungsgrad einer geplanten Komponente, der Kunstschmiede, in Rede. Der Architekt des Vorhabenträgers schilderte die vorgesehene Nutzung jedoch als Kunstschmiedebetrieb von ½ - 1 h Dauer je Woche, der innerhalb eines geschlossenen, massiv gemauerten Raumes stattfindet. Dies dürfte i.d.R. mit den Belangen des benachbarten Wohnens im bisherigen Außenbereich bzw. des gegenüberliegenden Allgemeinen Wohngebietes vereinbar sein.

Deshalb will die Gemeinde das notwendige Baurecht, welches die Entwicklung des Betriebes neben dem Wohnen auf dem Grundstück und auf den Nachbarflächen zuläßt, durch eine ergänzende Bauflächendarstellung vorbereiten.

Als Suchraum für diese Bauflächendarstellung kommt wegen der Bausubstanz, des vorhandenen Betriebes und seiner Grundstücksorganisation und der Flächenverfügbarkeit nur der Standort der ehemaligen Molkerei in Frage.

Bisher hatte die Gemeinde die bauleitplanerisch gesteuerte Siedlungsentwicklung im Norden der Ortslage Ströhen nur auf der Westseite der Varreler Straße vorangetrieben. Nunmehr muß wegen der Lage der ehemaligen Molkerei und der Standortbindung des Vorhabens auch auf der Ostseite geplant werden. Daher ist zu prüfen, ob und inwieweit eine größere Bauflächendarstellung angezeigt ist.

Diese Frage wird mit Blick auf die unmittelbar angrenzenden weiteren Gebäude dahingehend beantwortet, daß eine singuläre Beplanung des Molkereigrundstücks zu kurz gegriffen wäre. Die drei anderen bebauten Grundstücke um die Kreuzung der Bahnhofstraße mit der Varreler Straße stehen im strukturellen Zusammenhang mit der Molkerei. Deshalb werden sie in die Bauleitplanung einbezogen. So wird auch erreicht, daß dieser bebaute Bereich insgesamt als Baufläche an den – bauleitplanerisch – zusammenhängenden Siedlungskörper Ströhen angeschlossen wird.



## 4. Rahmenbedingungen der Planung

### 4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt am Nordrand der zentralen Ortslage von Ströhen. Südlich bzw. südwestlich vom Plangebiet liegt das neue, attraktive Wohngebiet „Im weißen Falsch-Nord II“, an das sich das vorherige Wohngebiet „Im Weißen Falsch-Nord“ und das alte Wohngebiet „Im Weißen Falsch“ sowie der Ortskern mit öffentlichen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten anschließt.



Luftbild aus Geoweb Lk. Diepholz

Zum Ortskern hin ist das Gebiet gut angebunden. Der Kraftfahrverkehr wird über die Landesstraße „Varreler Straße“ geführt, der Fuß- und Radverkehr kann besonders attraktiv über den Fuß- und Radweg entlang der Westseite der Straße und durch die Wohngebiete erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahre ist mit den großen Baugebiet „Im weißen Falsch“, „Im Weißen Falsch-Nord“ und „Im Weißen Falsch-Nord II“ nach Norden hin ausgerichtet gewesen. Mit der Ausweisung dieses Baugebietes wird diese bisherige Entwicklungsrichtung konsequent weiterverfolgt und der Gebäudebestand angebunden.

Siedlungsstrukturell ist das Plangebiet vor allem durch die seit langem vorhandene Bebauung sowie durch das Wohngebiet auf der Südwestseite vorgeprägt. Wesentlich schwächere Rahmenbedingungen sind die lockere bzw. gestreute, gemischte Bebauung auf dem Hof Diepholz und entlang der Bahnhofstraße, da dorthin jeweils kein unmittelbarer Anschluß besteht.

Nordwestlich, nördlich und östlich des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. ein kleiner, schmaler Gehölzbestand.

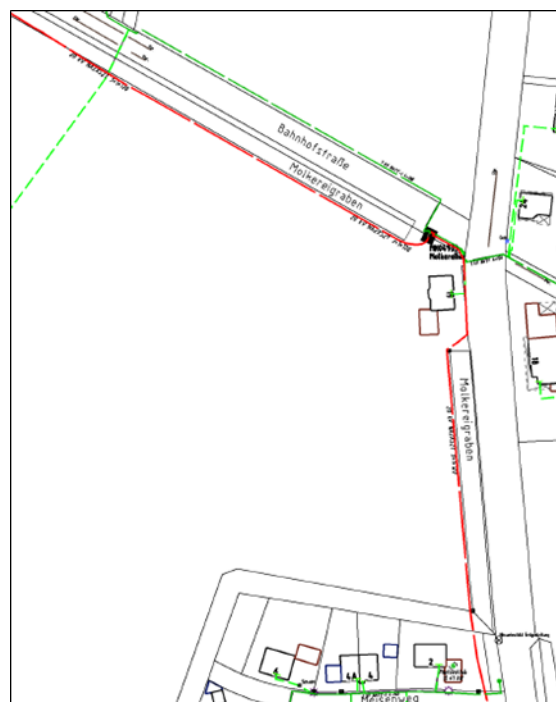
## 4.2 Verkehrsanbindung, Infrastruktur

In Nord-Süd-Richtung quer durch das Plangebiet verläuft die Landesstraße L 347 „Varreler Straße“ auf freier Strecke. In diese münden direkt nördlich des Plangebietes die Bahnhofstraße und gegenüber ein unbenannter Weg.

Alle in das Plangebiet einbezogenen Grundstücke haben Anschluß an die Straßen. Es ist deshalb nicht erforderlich, weitere Einmündungen in die Varreler Straße anzulegen. Vielmehr gilt hier, daß wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der freien Strecke der überörtlichen Straße Einmündungen zu vermeiden sind. Auch eine interne öffentliche Erschließung des Plangebietes ist entbehrlich.

Die Fuß- und Radwegebeziehung zum Ortskern verläuft auf der Westseite der Varreler Straße. Über ihn ist auch der sichere fußläufige Anschluß an die Bushaltestelle und damit den ÖPNV gesichert ist.

An der Einmündung der Bahnhofstraße in die Varreler Straße steht eine Transformatorstation. Von dieser verlaufen 20 kV-Erdkabel nach Westen und nach Süden, die auf der folgenden Abbildung als rote Linie gekennzeichnet sind.



Auf der Westseite der Landesstraße verläuft auf dem Flurstück 111/12 das Gewässer II. Ordnung „Molkereigraben“.



Der Graben ist allerdings nicht, wie die vom Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband zur Verfügung gestellte Systemskizze vielleicht fehlinterpretiert wird, offen, sondern in seinem Verlauf im Geltungsbereich verrohrt.

### 4.3 Immissionssituation

Der Teilgeltungsbereich wird von Verkehrsemissionen der Landesstraße L 347 berührt. Nach der Verkehrsmengenkarte 2010 ist (basierend auf der letzten verfügbaren Straßenverkehrszählung) das Verkehrsaufkommen mit 1.700 Kfz/d, der Schwerlastverkehr mit 200 Kfz/d angegeben (vorherige Verkehrsmengenkarte 2010 mit 1.500 / 100). Daraus ergibt sich – wegen der Rundung auf volle 100 Kfz 10% Schwerlastanteil angesetzt – durch die Landesstraße bei 50 km/h gem. DIN 18005 eine Schallbelastung von rd. 55 dB(A) tags und rd. 46 dB(A) nachts im Abstand von 25 m. Beide Werte liegen deutlich unter dem Soll von 60 bzw. 50 dB(A).

Allerdings liegen die bestehenden Gebäude mit der straßenseitigen Front teilweise deutlich näher an der Straße. Sie liegen auch teilweise innerhalb der Bauverbotszone von 20 m Tiefe ab der Fahrbahnkante. Bei einem Abstand von 10 m werden die Orientierungswerte überschritten. Gleichwohl gilt hier der Bestandsschutz hinsichtlich der verkehrsrechtlichen und der immissionsrechtlichen Aspekte.

Andere Emittenten sind im Gebiet oder in seiner Umgebung nicht vorhanden.

Die an das Plangebiet nördlich, östlich und nordwestlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Hier wird auch gelegentlich organischer Dünger aufgebracht. Die dann daraus resultierenden, temporären Geruchsimmissionen sowie die anderen Emissionen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft im Plangebiet sind hinzunehmen. Bei einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind diese gelegentlichen Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen ortsüblich und zumutbar. Sie bewirken keine wesentliche Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse und erlauben keine Nutzungsbeschränkungen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft.

#### **4.4 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und im Zusammenhang mit der Bebauung als Wohn- und Arbeitsumfeld genutzt und durchweg ziergärtnerisch angelegt.

Entlang der Bahnhofstraße steht auf dem Straßengrundstück eine Allee, entlang der Varreler Straße steht ebenfalls noch teilweise eine Allee und entlang der Ostkante des Plangebietes steht ein fast zusammenhängender, schmaler Gehölzbestand. Diese Strukturen begrenzen das Plangebiet optisch und schaffen einen teilweise harmonischen Ortsrand. Die Eingrünung nach Südwesten besteht aus Koniferen und grenzt an ein in Bebauung befindliches Wohngebiet, so daß dort auch keine Ortsrandfunktion mehr vorliegen wird.

## 5. Flächendarstellung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der Entwicklungsziele des Eigentümers der ehemaligen Molkerei, dem gemischten Gebäude- und Nutzungsbestand sowie der anderen, beschriebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen und gem. den Zielen der Gemeinde werden der Ost- und der Westteil des Plangebietes als Gemischte Baufläche dargestellt. Damit wird ermöglicht, auf der Fläche Bau-recht für Wohn- und Gewerbenutzungen in den vorhandenen Gebäuden zu schaffen.

Randliche Detaildarstellungen von Flächen für Eingrünung oder für Maßnahmen für Natur und Landschaft erfolgen nicht. Die Rahmenbedingungen, z.B. die Immissionssituation durch die Landesstraße L 347, erfordern keine Abstände, die auf die Flächennutzungsplanebene durchschlagen und eine zeichnerische Berücksichtigung nahelegen. Die entsprechenden Regelungen können der verbindlichen Bauleitplanung überlassen werden. Es erfolgt auch keine Spezifizierung nach Baugebieten, um die Darstellungssystematik des Ursprungsflächennutzungsplanes beizubehalten.

### 5.2 Verkehrsflächen

In der Mitte des Plangebietes verläuft die Varreler Straße. Sie wird gem. ihren Eigenschaften, der sie betreffenden raumordnerischen Zielzuweisung und der schon im wirksamen Flächennutzungsplan festgestellten Funktion als örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt.

### 5.3 Verzicht auf weitere Darstellungen

Auf eine zeichnerische Übernahme des „Molkereigrabens“ in den Flächennutzungsplan wird verzichtet, da die Verrohrung und die Nutzung der Fläche als Teil der Mischbaufläche vorhanden sind. Die eventuelle, dann voraussichtlich mit 3 m (entspricht im Flächennutzungsplan-Maßstab 0,6 mm Planzeichenbreite) gering dimensionierte Gewässerfläche kann auch innerhalb der Mischbaufläche liegen und genauso aus ihr entwickelt sein wie andere Linearstrukturen. Bei einer eventuellen verbindlichen Bauleitplanung soll geprüft werden, ob im Verlauf des heutigen Rohres eine Gewässerfläche festgesetzt werden soll.

### 5.4 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	0,68 ha
Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche	0,06 ha
		Summe 0,74 ha

## 6. Auswirkungen der Planung

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

- Mit der Darstellung der gemischten Baufläche wird auf dem bebauten Gelände der ehemaligen Molkerei die Schaffung von Baurecht vorbereitet, damit dem Eigentümer die Entwicklung des angestrebten Betriebes ermöglicht werden kann. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.
- Für die angrenzenden, ebenfalls bebauten Grundstücke wird die Möglichkeit geschaffen, bei Bedarf die städtebauliche Situation zu ordnen und weitere Nutzungsmöglichkeiten einzuräumen.
- Strukturell und planungsrechtlich wird die bebaute, aber noch im Außenbereich liegende Fläche an den Siedlungskörper angebunden.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- Der straßennahe Bereich wird von verkehrsbedingten Immissionen beeinträchtigt. Diese Situation genießt Bestandsschutz. Bei einer Weiterentwicklung kann eine Lösung z.B. durch Abstand und / oder passiven Schallschutz erfolgen; eine eventuelle Bebauungsplanung wird dann die notwendigen Feststellungen bzw. Festsetzungen treffen.
- Die Emissionen der Mischnutzung werden nach den bisherigen Entwicklungsabsichten gering sein, die benachbarte Wohnbebauung wird nicht ungebührlich beeinflusst werden. Bei Bedarf wird eine verbindliche Bauleitplanung die notwendigen Festsetzungen treffen.
- Es wird nur bebaute Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft beansprucht und kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.
- Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße werden nicht beeinträchtigt, da die Grundstücke alle bereits erschlossen sind.

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

### **7.1 Verkehrserschließung**

Durch das Plangebiet verläuft die Landesstraße L 347 „Varreler Straße“ auf freier Strecke. Die Erschließung der Mischbaufläche erfolgt über vorhandene Zufahrten bzw. die Bahnhofstraße und den Weg, die ihrerseits verkehrsgerechten Anschluß an die Landesstraße haben. Die Fuß- und Radwegeerschließung zum Ortskern ist durch den Fuß- und Radweg entlang der Westseite der Varreler Straße gesichert. Darüber ist auch eine Anbindung zur nächsten Bushaltestelle gegeben.

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

Im Plangebiet ist die Transformatorenstation „MN04933 Molkereihof“ mit ihren Zu- und Ableitungen vorhanden. Die Belange der elektrischen Versorgungseinrichtungen sollen auf den nachfolgenden Ebenen beachtet werden; Bestandspläne und die Leitungsschutzanweisung dafür werden über das Avacon-Portal der Leitungsauskunft <https://meine-planauskunft.de> oder über die Email [leitungsauskunft @ avacon.de](mailto:leitungsauskunft@avacon.de) übersandt. Eine Gefährdung der Anlagen soll vermieden werden, damit die Versorgung mit elektrischer Energie weiterhin gesichert ist.

Außerdem sind auch Telekommunikationseinrichtungen, Wasserleitungen und weitere Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden, auf deren Belange zu achten ist.

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch diese Anschlüsse auf den schon seit langem bebauten Grundstücken erfüllt. Da nach bisherigem Stand nur eine Weiter- bzw. eine Nachnutzung vorhandener und erschlossener Bausubstanz erfolgt, ergeben sich keine weitergehenden bzw. neuen Anforderungen an die Infrastruktur, an den Umgang mit Niederschlagswasser und an die Müllentsorgung.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist nach Angaben der Unteren Wasserbehörde bislang keine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Vorflutgewässer oder für die Versickerung von Niederschlagswasser beantragt/ erteilt worden. Für die Oberflächenentwässerung von baulich genutzten Grundstücken außer Wohngrundstücken bestehe eine generelle Erlaubnispflicht nach § 8,10 WHG.

Bisher ist nach Kenntnis der Gemeinde keine Änderung der bisher praktizierten Art und Weise der Oberflächenentwässerung beabsichtigt. Bei einer notwendigen Änderung soll die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück vorrangig geprüft werden, die von der Unteren Wasserbehörde angesprochene, oben wiedergegebene Erlaubnispflicht ist zu beachten. Bei baulichen Weiterentwicklungen können auf der nachfolgenden Planungsebene, z.B. in der verbindlichen Bauleitplanung, die dann ggf. notwendigen Regelungen zur Ver- und Entsorgung getroffen werden.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen bekannt.

Im Plangebiet befindet sich allerdings nach Einschätzung der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde eine Verdachtsfläche „Nr. 251.044.5.000.0103“ ... „aufgrund der gewerblichen Nutzung (u.a. als Molkerei). Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde hält es für geboten, daß

der Planungs- bzw. Vorhabenträger für die Verdachtsfläche spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die aktuelle konkrete Verdachtssituation betr. Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) auf Grundlage einer historischen Recherche und Untersuchungen beurteilen lässt bzw. aufklärt.

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



## **8. Eingriffsbeurteilung**

Die Planung betrifft vollständig bebaute Grundstücke und eine vorhandene Landesstraße. Es handelt sich um Flächen ohne besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und ohne besondere Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes noch eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor. Eine Kompensationsvorbereitung ist mangels Eingriffsvorbereitung entbehrlich.

## **9. Bodenfunde**

Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde (neben den 'bekannten' Fundarten wie Holzteile, Scherben, Knochen etc. können dies z.B. auch Steineansammlungen, Aschen, Schlacken, Bodenverfärbungen u.a.m. sein) sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, zu melden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer sowie der Grundstückseigentümer und der Besitzer.

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

## 10. Verfassererklärung

Der Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 23. März 2021

## Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am beschlossen. Der Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegen. Am hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

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

Wagenfeld, den

Bürgermeister

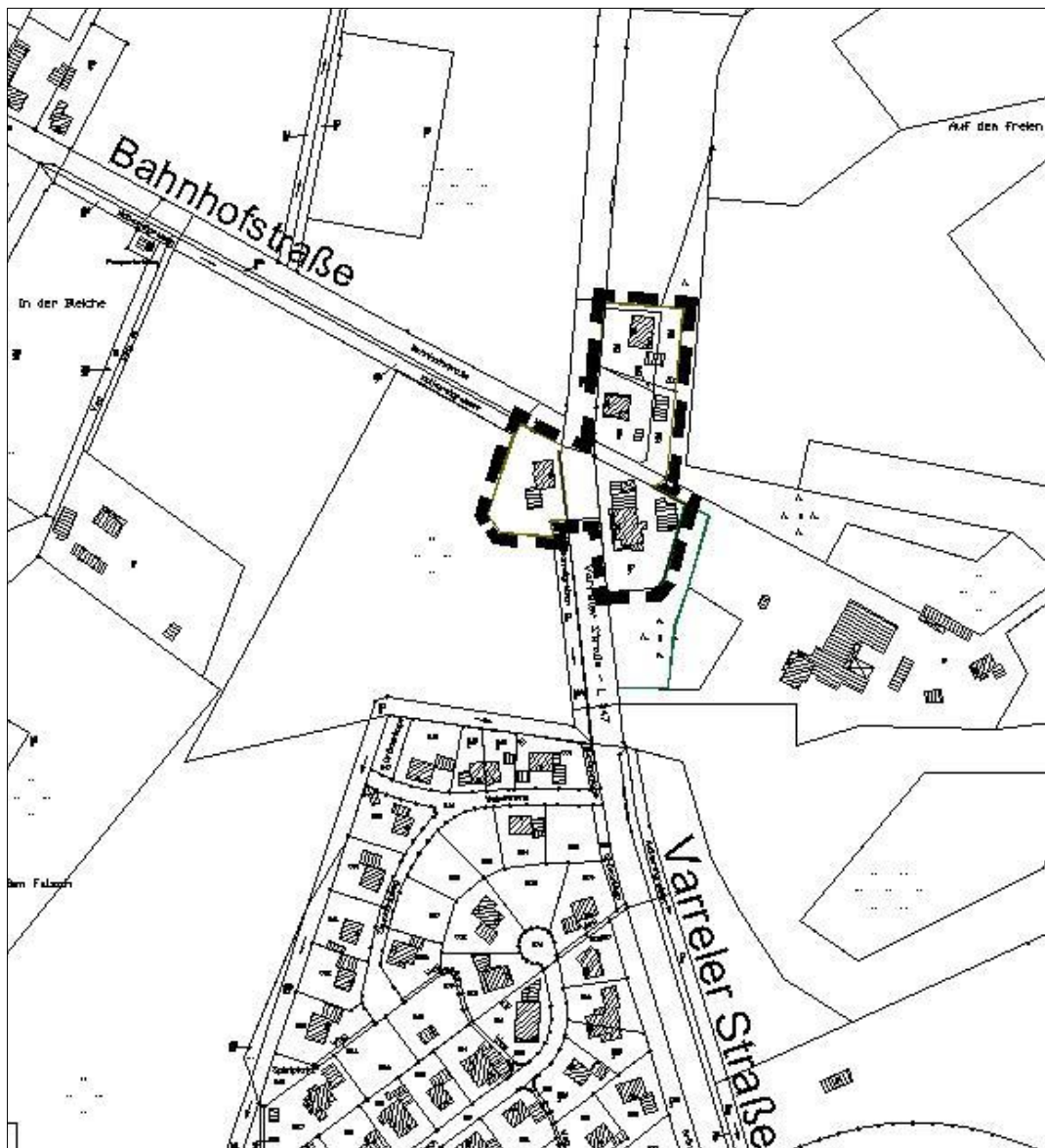
## Umweltbericht

### U1. Einleitung

#### U1.1 Kurzdarstellung

Mit der 45. Flächennutzungsplanänderung wird auf 0,68 ha mit Mischbebauung bebauter Fläche Mischbaufläche und auf 0,06 ha Straßenverkehrsfläche Straßenverkehrsfläche dargestellt. Der Geltungsbereich liegt am Nordrand des Siedlungskörpers Ströhen. Er erstreckt sich nördlich bzw. nordöstlich des Wohngebietes „Im Weißen Falsch-Nord“ beiderseits der Varreler Straße.

Übersichtsplan o.M.



Der Eigentümer der ehemaligen Molkerei hat die brachgefallenen Gebäude erworben und zu teilweise zu Wohn- und Gewerbebezwecken nachgenutzt. Er strebt an, neben dem wiedereingerichteten Wohnen den Gebäudekomplex zu großen Teilen gewerblich im Zusammenhang mit den LARP-Dörfern „Bogenwald“ und „Jyrlund“ zu nutzen.

Die Gemeinde begrüßt die Nachnutzung der ehemaligen Molkerei und möchte ihre Möglichkeiten nutzen, um die notwendigen Rahmenbedingungen der vorgesehenen Entwicklung gewährleisten zu können. Nur dadurch 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.

## **U1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Gesetze und Verordnungen zu berücksichtigen:

### **Planungs- und Bauordnungsrecht:**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017
NBauO	Niedersächsische Bauordnung

### **Boden:**

BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

### **Wasser:**

WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz

### **Luft / Schall:**

BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz )

### **Naturschutz:**

BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

In den Normen wird insgesamt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefordert, zu der insbesondere ein schonender Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima / Luft und Arten / Lebensgemeinschaften gehört. Hierbei wird vorzugsweise der „sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden“ angesprochen. Außerdem gehören gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, hierbei namentlich der Schutz vor schädlichen Immissionen.

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

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß die geplante Nutzung an dem am besten geeigneten Standort, nämlich den schon bebauten Grundstücken mit den schon gebauten Straßen geplant ist. Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte sind bereits durch die Standortwahl minimiert und können auf den nachfolgenden Entscheidungsebenen, z.B. mittels Bebauungsplanfestsetzungen, vermieden werden. Es gibt keinen Eingriff in Natur und Landschaft, da die Grundstücke bereits bebaut sind.

Naturschutz- oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet oder dessen beeinflusster Umgebung nur insoweit vorhanden, als der Naturpark Dümmer neben anderen Kommunen auch die Gemeinde Wagenfeld vollständig umfasst. Der Naturpark soll besonders schöne, wertvolle oder erholungsrelevante Landschaftsteile erhalten und die naturnahe Erholung der Bevölkerung fördern. Damit steht die beabsichtigte bauliche Weiternutzung des Plangebietes nicht in Widerspruch.

## **U2. Beschreibung und Bewertung der „erheblichen Umweltauswirkungen“**

### **U2.1 Beschreibung und Prognose des Umweltzustandes**

#### **U2.1.1 Boden, Fläche, Relief**

##### **Bestand**

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Plangebiet im Bereich der „Ströhener Talsandplatte“. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind in diesem Raum fluviale Feinsande. Es handelt sich um ein ebenes, grundwassernahes, überwiegend entwässertes Talsandgebiet mit anmoorigen und schwach podsolierten Gleyböden. Im Plangebiet ist das Gelände im wesentlichen eben..

Das Plangebiet ist teilweise versiegelt durch Gebäude und befestigte Freiflächen sowie durch Straßen. Auf diesen Flächen ist die Schichtung der Bodenhorizonte durch Auskoffnung und

Auffüllung verändert und sind die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend oder vollständig unterbunden worden.

Der Boden auf den gärtnerisch genutzten Flächen ist langjährig beeinflusst durch lockernde Bodenbearbeitung sowie durch Nährstoff- und Kalkeintrag sowie durch Eintrag von Pflanzenschutzmitteln oder deren Metaboliten. Außerdem findet hier aufgrund von gärtnerischer Bewirtschaftung bzw. Unterhaltung ein beschleunigter Humusauf- und -abbau statt. Dadurch wurde ein tiefer, gut durchwurzelbarer, fruchtbarer Oberbodenhorizont geschaffen.

Es sind keine Hinweis auf Altablagerungen bekannt.

Eine Altlastenuntersuchung im Bereich der ehemaligen Molkerei ist aus Sicht der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde geboten.

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

Die mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Misch- und Verkehrsnutzung ist bereits durchgeführt. Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder die Gebäude, die nachgenutzt werden sollen, fallen brach und entwickeln sich zu Abbruchruinen oder es ergeben sich Zwischenlösungen oder es wird abgerissen und gepflastert oder abgerissen und Bäume gepflanzt oder es wird abgerissen und privilegiert neugebaut oder es wird abgerissen und als Nebenanlage neugebaut ... . Da die möglichen Entwicklungen ohne Durchführung der Planung so unterschiedlich sind, ist eine vernünftige Prognose der Entwicklung des Bodens und des Reliefs nicht möglich.

## **U2.1.2 Wasser**

### **Bestand**

Das Plangebiet wird durch Gräben entwässert, ist über den Molkereigraben die Große Aue. Eintrag von Boden und Stoffen in Vorfluter ist nicht ersichtlich.

Der Grundwasserstand ist regelmäßig hoch. Informationen zu einer eventuellen Grundwasserentnahme z.B. in geringen Mengen z.B. für häusliche Zwecke liegen nicht vor.

Aktuell wird als allgemeine Annahme von einem geringen Eintrag von Pflanzennährstoffen und -schutzmitteln bzw. deren Metaboliten aus der gärtnerischen Nutzung bzw. Unterhaltung der Freiflächen in das Grundwasser ausgegangen, weil auf in den Gärten erfahrungsgemäß sowohl Dünger als auch Pestizide verwendet werden. Inwieweit dies und die gem. der allgemein verbreiteten Meinung unterstellte Verlagerung in das Grundwasser zutrifft ist offen.

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

Da das Plangebiet bebaut ist, ändert sich für das Schutzgut Wasser nichts.

Einleitungen von Schadstoffen sind weder zulässig noch erwartet.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder die Gebäude, die nachgenutzt werden sollen, fallen brach und entwickeln sich zu Abbruchruinen oder es ergeben sich Zwischenlösungen oder es wird abgerissen und gepflastert oder abgerissen und Bäume gepflanzt oder es wird abgerissen und privilegiert neugebaut oder es wird abgerissen und als Nebenanlage neugebaut ... . Da die möglichen Entwicklungen ohne Durchführung der Planung so unterschiedlich sind, ist eine vernünftige Prognose der Entwicklung des Schut-gutes Wasser nicht möglich.

### **U2.1.3 Klima / Luft**

#### **Bestand**

Das Plangebiet liegt als bebauter Bereich in der streubesiedelten Landschaft unmittelbar neben dem Siedlungskörper Ströhen und ist somit klimatisch sowohl durch die landwirtschaftliche Nutzung (je nach Kultur und Wachstumsphase höhere Luftfeuchte, geringere Temperatur, und gerade bei Maisanbau hohe CO<sub>2</sub>-Bindungs- und O<sub>2</sub>-Produktionsrate) durch die Siedlung (bei hoher Versiegelung und geringem Grünvolumen niedrigere Luftfeuchte und höhere Mitteltemperatur) beeinflusst. Es sind keine klimatischen Besonderheiten bekannt.

Einträge aus dem Plangebiet in die Luft erfolgen in geringem Maße durch die Bewirtschaftung und Energieversorgung der Gebäude sowie den Verkehr auf den Straßen.

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

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und die Straßen bereits vorhanden sind und alles genutzt wird, ergeben sich keine Änderungen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder die Gebäude, die nachgenutzt werden sollen, fallen brach und entwickeln sich zu Abbruchruinen oder es ergeben sich Zwischenlösungen oder es wird abgerissen und gepflastert oder abgerissen und Bäume gepflanzt oder es wird abgerissen und privilegiert neugebaut oder es wird abgerissen und als Nebenanlage neugebaut ... . Bei jeder dieser Varianten ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten der Energieversorgung mit oder ohne Emissionen. Da die möglichen Entwicklungen ohne Durchführung der Planung so unterschiedlich sind, ist eine vernünftige Prognose der Entwicklung von Klima / Luft nicht möglich.

### **U2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz**

#### **Bestand**

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und im Zusammenhang mit der Bebauung als Wohn- und Arbeitsumfeld genutzt und durchweg ziergärtnerisch angelegt.

Entlang der Bahnhofstraße steht auf dem Straßengrundstück eine Allee, entlang der Varreler Straße steht ebenfalls noch teilweise eine Allee und entlang der Ostkante des Plangebietes steht ein fast zusammenhängender, schmaler Gehölzbestand. Diese Strukturen begrenzen das Plangebiet optisch und schaffen einen teilweise harmonischen Ortsrand. Die Eingrünung nach Südwesten besteht aus Koniferen und grenzt an ein in Bebauung befindliches Wohngebiet, so daß dort auch keine Ortsrandfunktion mehr vorliegen wird.

Es liegen keine Hinweise vor auf das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen, Moose, Flechten und Pilze, auf ein Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Insekten und Spinnen, es gibt keine Feststellung von Fledermausquartieren, und weil der Molkereigraben verrohrt ist, kann das Vorkommen von Amphibien weitgehend ausgeschlossen werden.

Nicht ausgeschlossen ist dagegen die Brut von gehölzbrütenden Vogelarten in den Bäumen und Sträuchern des Plangebietes sowie ein Aufenthalt von Fledermäusen in Gebäuden.

Werden Gehölze oder Gebäude erst nach einer Prüfung, z.B. Begutachtung durch einen Fachgutachter und Nachweis der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit beseitigt, ist kein Verstoß gegen das Tötungs- und das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ersichtlich.

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und seiner maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden. Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die weit entfernten

- Naturschutzgebiete (Neustädter Moor, Renzeler Moor),
- Landschaftsschutzgebiete (Langer Berg) und
- gesetzlich geschützter Biotop sowie
- Naturdenkmale, EU-Vogelschutzgebiete, andere FFH-Gebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Gesamtstaatlich repräsentative Gebiete

sind nicht gegeben.

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

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und die Straßen bereits vorhanden sind und alles genutzt wird, ergeben sich keine Änderungen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder die Gebäude, die nachgenutzt werden sollen, fallen brach und entwickeln sich zu Abbruchruinen oder es ergeben sich Zwischenlösungen oder es wird abgerissen und gepflastert oder abgerissen und Bäume gepflanzt oder es wird abgerissen und privilegiert neugebaut oder es wird abgerissen und als Nebenanlage neugebaut ... . Bei jeder dieser Varianten ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten der Gestaltung, die alle völlig offen sind. Daher können die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften nicht vernünftig prognostiziert werden.

## **U2.1.5 Menschliche Gesundheit**

### **Bestand**

Das Plangebiet war bisher wegen des Verkehrs auf der Varreler Straße emissionsrelevant. Sie wirken auf die schon vorhandene Bebauung und auf die angrenzenden Landwirtschaftsflächen sowie die angrenzende Ortslage und sind damit verträglich.

Aus der Umgebung wirken lediglich die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet.

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

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und die Straßen bereits vorhanden sind und alles genutzt wird, ergeben sich keine Änderungen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder die Gebäude, die nachgenutzt werden sollen, fallen brach und entwickeln sich zu Abbruchruinen oder es ergeben sich Zwischenlösungen oder es wird abgerissen und gepflastert oder abgerissen und Bäume gepflanzt oder es wird abgerissen und privilegiert neugebaut oder es wird abgerissen und als Nebenanlage neugebaut ... Bei jeder dieser Varianten ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten, ob sich die Emissionen und / oder die Immissionen ändern. Nichts ändern wird sich am Verkehr auf der Landesstraße. Wie sich die daraus resultierenden Emissionen und Immissionen entwickeln, hängt wiederum davon ab, wie sich der Verkehr zusammensetzt und wie die einzelnen Fahrzeuge emittieren, ob sie laut oder leise betrieben werden können und tatsächlich betrieben werden und ob sie viel oder wenig oder gar kein Abgas ausstoßen können und wieviel sie beim realen Betrieb dort ausstoßen und in welchem Umfang Reifen- und Bremsenabrieb entstehen kann und bei der realen Betriebsweise vor Ort tatsächlich entsteht.

Alles in Bestand und Prognose spielt sich sehr weit unterhalb der Schwelle ab, ab der die menschliche Gesundheit beeinträchtigt wird.

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

### **Bestand**

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch Straßen, die Bebauung, die Gärten, die angrenzende Wohnsiedlung, die benachbarte Streusiedlungsbebauung, die Gehölzstrukturen auf Nachbargrundstücken und die intensive Landwirtschaft geprägt.

Im Zuge der Bebauung des Plangebietes sind umfangreiche Erdarbeiten erfolgt. Es sind keine archäologischen Funde bekannt geworden.

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

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und die Straßen bereits vorhanden sind und alles genutzt wird, ergeben sich keine Änderungen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder die Gebäude, die nachgenutzt werden sollen, fallen brach und entwickeln sich zu Abbruchruinen oder es ergeben sich Zwischenlösungen oder es wird abgerissen und gepflastert oder abgerissen und Bäume gepflanzt oder es wird abgerissen und privilegiert neugebaut oder es wird abgerissen und als Nebenanlage neugebaut ... . Keine dieser Varianten dürfte die Dimension haben, sich auf das Orts- und Landschaftsbild relevant auszuwirken, da alles im Rechtsrahmen des Verschmelzungsgebotes gem. §§ 9 und 10 NBauO erfolgt.

## **U2.1.7 Wechselwirkungen**

### **Bestand**

Bisher herrscht das übliche Wirkungsgefüge der Faktoren Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere und Bewirtschaftung auf den bebauten Grundstücke und Straßen.

Dieses wiederum wird durch die angrenzende Siedlung durch die dortigen wohngebietstypischen Aktivitäten mit ihren Flächennutzungen und Emissionen beeinflusst, so daß der voraussichtlich höhere Strukturreichtum des in Bebauung befindlichen Wohngebietes das Plangebiet hinsichtlich Arten und Lebensgemeinschaften bereichert und daß der künftig höhere Aktivitätspegel des Wohngebietes das Plangebiet in gewissem, jedoch nicht unverträglichem Maße stört. In der anderen Richtung wirkt das Plangebiet mit seinen Emissionen in gewissem Maße, jedoch nicht unverträglich, störend auf das Wohngebiet.

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

Durch die vorhandene Misch- und Verkehrsnutzung des Plangebietes wird sich nichts ändern.

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

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

Das Entstehen kumulierender Wirkungen mit anderen Plangebietes ist nicht ersichtlich.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder die Gebäude, die nachgenutzt werden sollen, fallen brach und entwickeln sich zu Abbruchruinen oder es ergeben sich Zwischenlösungen oder es wird abgerissen und gepflastert oder abgerissen und Bäume gepflanzt oder es wird abgerissen und privilegiert neugebaut oder es wird abgerissen und als Nebenanlage neugebaut ... . Welche Wechselwirkungen bei den unterschiedlichen Entwicklungen entstehen, ist nicht hinreichend klar.

## **U2.2 Vermeidung und Kompensation**

Die Planung betrifft vollständig bebaute Grundstücke und eine vorhandene Landesstraße. Es handelt sich um Flächen ohne besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und ohne besondere Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes noch eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor. Eine Kompensationsvorbereitung ist mangels Eingriffsvorbereitung entbehrlich.

## **U2.3 Alternativen**

Das Plangebiet ist bebaut, die vom Vorhabenträger angestrebte und von der Gemeinde begrüßte Entwicklung ist an die Bebauung und somit an den Standort gebunden. Wegen der mangelnden Alternativen wäre ein Verzicht auf die Planung nur dann möglich, wenn die Gemeinde ihr städtebauliches Ziel aufgäbe. Dies ist nicht Gegenstand der Umweltprüfung.

Unter Berücksichtigung des räumlichen Geltungsbereiches sind keine geeigneten Alternativen als die Darstellung einer Mischbaufläche ersichtlich, um das Planungsziel zu erreichen.

## **U2.4 „Erhebliche Nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB**

Die „Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i“ dürften für die Schutzgüter

- „a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,“

gering sein, da in der 45. Flächennutzungsplanänderung eine Mischbaufläche vorbereitet wird und davon ausgegangen wird, daß die ggf. zulässigen Wohn- und nicht-wesentlich-störenden Gewerbevorhaben nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen sind.

## **U3. Zusätzliche Angaben**

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

Bei der Umweltprüfung zur Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft und Straßenverkehrsfläche als Mischbau- bzw. Straßenverkehrsfläche wurden keine technischen Verfahren verwendet.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

### **U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen**

Bei und nach der Realisierung wird durch Inaugenscheinnahme geprüft, ob die Vorgaben dieser Flächennutzungsplandarstellung beachtet sind. Weitere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### **U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die vorstehenden Ausführungen sind kurz und allgemeinverständlich. Eine weitere Zusammenfassung ist entbehrlich.

### **U3.4 Quellen**

Die in Kap. U 1.2 genannten Gesetze, Verordnungen und Fachpläne

