

**35. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Im Weißen Falsch /
Ströher Straße“
der Gemeinde Wagenfeld**

Endfassung

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

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



Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wagenfeld
Pastorenkamp 25
49419 Wagenfeld

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

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab April 2016

Delmenhorst, 6.12.2016

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Bestehende Planungen und Ziele der Raumordnung	7
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	7
2.2 Landschaftsplanung	8
2.4 Raumordnung	9
3. Ziel der Planung	11
3.1 Zugrunde liegendes Vorhaben	11
3.2 Ziele der Gemeinde	11
4. Rahmenbedingungen der Planung	13
4.1 Nördlicher Teilgeltungsbereich	13
4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	13
4.1.2 Verkehrsanbindung	14
4.1.3 Immissionssituation	14
4.1.4 Natur und Landschaft	16
4.2 Westlicher Teilgeltungsbereich	16
4.2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	16
4.2.2 Verkehrsanbindung	17
4.2.3 Immissionen	17
4.2.4 Natur und Landschaft	18
4.3 Südlicher Teilgeltungsbereich	18
4.3.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	18
4.3.2 Verkehrsanbindung	18
4.3.3 Immissionen	18
4.3.4 Natur und Landschaft	19
5. Flächendarstellung	20
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	20
5.2 Flächenbilanz	20
6. Auswirkungen der Planung	21
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	22
7.1 Verkehrserschließung	22
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	22
7.2.1 Wasser / Abwasser	22
7.2.2 Energie / Telekommunikation	23

7.2.3	Abfall / Altlasten	24
8.	Eingriffsbeurteilung	25
9.	Bodenfunde	25
10.	Verfassererklärung	26
	Verfahrensablauf	26
	Umweltbericht	27
U1.	Einleitung	27
U1.1	Kurzdarstellung	27
U1.2	Ziele des Umweltschutzes	27
U2.	Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	28
U2.1	Bestandsaufnahme	28
U2.2	Prognose	29
U2.3	Vermeidung und Kompensation	30
U2.4	Alternativen	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

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 35. Flächennutzungsplanänderung „Im Weißen Falsch / Ströher Straße“ besteht aus drei Teilflächen mit zusammen 4,5 ha, die am Nord-, West- und Südrand des Siedlungskörpers Ströhen liegen.

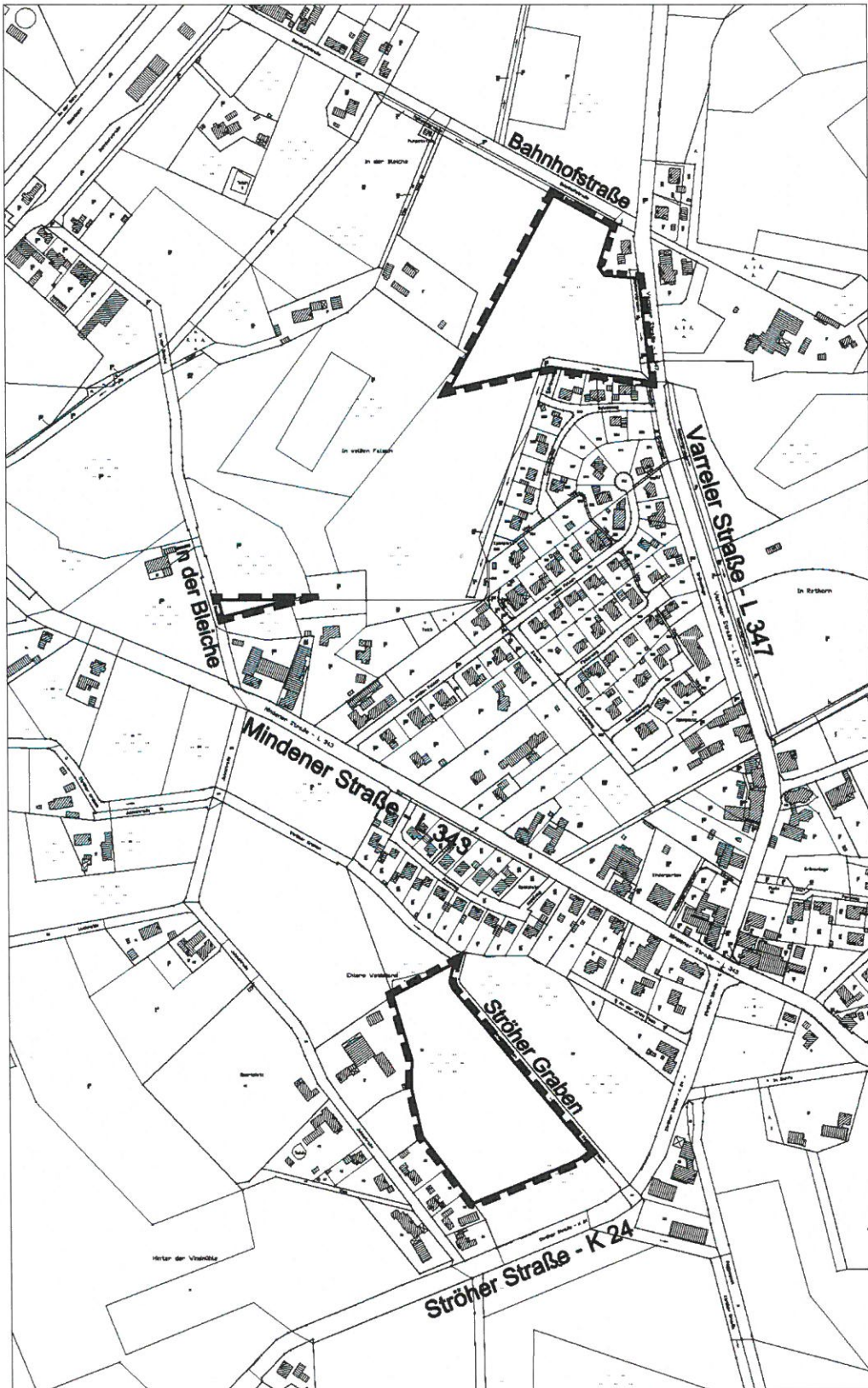
- Die nördliche Teilfläche ist 2,2 groß und erstreckt sich zwischen dem Wohngebiet „Im Weißen Falsch-Nord“ um die Meisen- und Zaunkönigweg, der Varreler Straße und der Bahnhofstraße.
- Die westliche Teilfläche, die nur 0,06 ha klein ist, liegt nördlich des Tischlereibetriebes Luersen an der Straße „In der Bleiche“.
- Die südliche Teilfläche umfaßt 2,3 ha. Sie erstreckt sich nördlich der Ströher Straße zwischen der Bebauung an der Jahnstraße und dem Stöher Graben.

Übersichtsplan s. folgende Seite

Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes „Im Weißen Falsch / Ströher Straße“ allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.	v. 20.11.2014
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.	v. 11.6.2013
Planzeichenverordnung (PlanZV)	i.d.F.	v. 22.7.2011

Übersichtsplan o.M.



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 Ursprungfassung des Flächennutzungsplanes

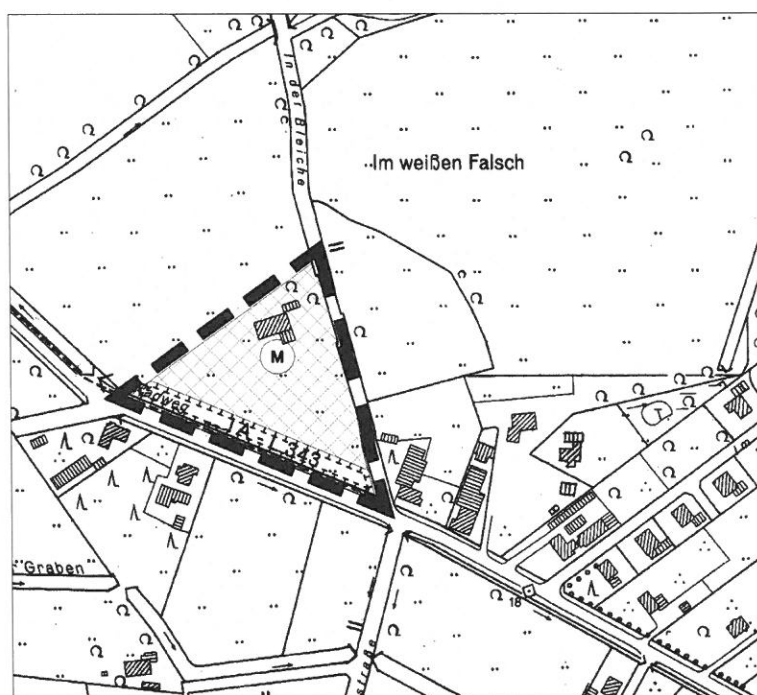
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist sind das nördliche und das westliche Teilgebiet dieses Flächennutzungsplanänderung als Fläche für die Landwirtschaft, das südliche Teilgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen erfolgten gem. dem Flächennutzungsplanmaßstab, genau wie bei vielen anderen bebauten Streusiedlungsflächen ohne eine weitere Differenzierung der Landwirtschaftsfläche und bei vielen für die bauliche Nutzung vorgesehenen Bereichen ohne Differenzierung als Bauflächen statt als Baugebiete.

Am nördlichen Teilgeltungsbereich sind die Landesstraße L 347 „Varreler Straße“ als überörtlicher Verkehrszug, der Hauptvorfluter „Molkereigraben“ als Gewässer und das geplante Wohngebiet „Im Weißen Falsch-Nord“ als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Am südlichen Teilgeltungsbereich sind der in Mischnutzung bebaute Bereich entlang der Jahnstraße und der für eine solche Nutzung vorgesehene Raum entlang der Ströher Straße als Mischbaufläche und der für Wohnen vorgesehene Bereich auf der Ostseite des Ströher Grabens und nördlich des Teilgeltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt.

Am westlichen Teilgeltungsbereich ist der in Mischnutzung bebaute Bereich entlang der Mindener Straße als Mischbaufläche dargestellt.

Auf der Westseite der Straße „In der Bleiche“ ist gemischte Nutzung entwickelt worden, die im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls als Mischbaufläche dargestellt wurde.



6. Änderung des Flächennutzungsplanes

2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld beschreibt in der Biotoptypenkartierung

- den nördlichen Teilgeltungsbereich als artenarmes Intensivgrünland sowie vegetationsarmen Entwässerungsgraben, die teilweise heutige Ackernutzung war damals noch nicht vorhanden,
- den westlichen Teilgeltungsbereich als artenarmes Intensivgrünland, die dortige, heutige Ackernutzung war damals noch nicht vorhanden
- den südlichen Teilgeltungsbereich als artenarmes Intensivgrünland sowie vegetationsarmen Entwässerungsgraben, die Ackernutzung war damals noch nicht vorhanden.

In der Bewertung nach Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften wurde keinem der drei Teilgeltungsbereiche eine besondere Bedeutung beigemessen.

Als typisch und wichtig für das Landschaftsbild sah der Landschaftsplan „prägende Gehölzstrukturen“ an der Bahnhofstraße, der Varreler Straße und der Ströher Straße. Von diesen ist als markante Struktur nur die Allee an der Bahnhofstraße erhalten, an den anderen beiden Straßen stehen nur wenige und relativ kleine, bislang wenig prägende Bäume.

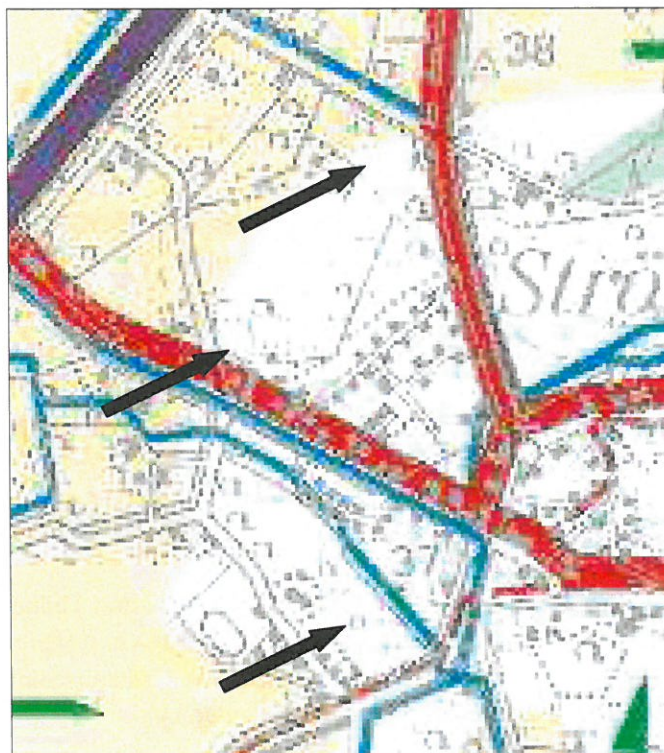
Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept schlägt für alle drei Teilbereiche eine Verbesserung der Durchgrünung und die Eingrünung der Ortsränder vor. Außer diesen – auch heute noch sinnvollen – Begrünungsmaßnahmen ergeben sich aus der Landschaftsplanung keine besonderen Anforderungen an die Flächennutzungsplanänderung.

2.4 Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) für den Landkreis Diepholz ist beschlossen und am 1.7.2005 bekanntgemacht worden. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes Wagenfeld soll mit ihm harmonisieren, sie ist den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Nordwestzipfel des nördlichen Teilgeltungsbereiches, direkt an der Bahnhofstraße, stellt das Regionale Raumordnungsprogramm „*Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials*“ dar. Diese Vorsorgeausweisung für Landwirtschaft wird für sehr weite Teile des Wagenfelder Gemeindegebietes getroffen, darunter auch Wohn- und Gewerbeflächen, die ehem. Auburg-Kaserne usw. Daran wird deutlich, daß diese Ausweisung keinen Ausschluß einer sinnvollen Abrundung des Siedlungskörpers fordert. Ansonsten trifft das Regionale Raumordnungsprogramm für alle drei Teilgeltungsbereiche keine zeichnerischen Darstellungen.

In unmittelbarer Nachbarschaft verlaufen die Varreler Straße als Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung und der Radweg an der Ströher Straße als Regional bedeutsamer Radwanderweg. Der Ströher Graben ist in der Kartengrundlage als Gewässer dargestellt.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

Den allgemeineren und abstrakteren, textlichen Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, zu Freiraumstruktur, zum Umweltschutz und zur Erholung in Wagenfeld wird mit der sehr geringfügigen Ergänzung der Ortslage im Westen und mit dem flächengleichen Tausch von Wohnbaufläche aus einer geeigneten, aber unverfügbaren in eine geeignete, verfügbare Lage entsprochen. Die vorgesehenen Nutzungen sind den Zielen der Raumordnung angepaßt.

3. Ziel der Planung

3.1 Zugrunde liegendes Vorhaben

Im westlichen Teilgeltungsbereich liegt der Planung ein privates Entwicklungsvorhaben zugrunde. Der dort ansässige Tischlereibetrieb möchte sich weiterentwickeln. In jüngster Zeit konnte die Nordgrenze des Tischlereigrundstücks begradigt und an der Straße „In der Bleiche“ etwas erweitert werden. In dem nordwestlichen Grundstücksbereich plant der Betriebsleiter die Errichtung eines neuen Wohngebäudes als Betriebsleiterwohnhaus zur Tischlerei.

3.2 Ziele der Gemeinde

Die Gemeinde begrüßt die Entwicklung des Tischlereibetriebes und möchte ihre Möglichkeiten nutzen, um die notwendigen Rahmenbedingungen des Betriebes 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.

Deshalb will die Gemeinde im westlichen Teilgeltungsbereich das notwendige Baurecht, welches die Entwicklung des Betriebes zuläßt, durch eine ergänzende Bauflächendarstellung vorbereiten.

Als Suchraum für diese Bauflächendarstellung kommt wegen des vorhandenen Betriebes und seiner Grundstücksorganisation und der Flächenverfügbarkeit nur die gewählte, kleine Ergänzungsfläche in Frage. Bei einer weitergehenden Entwicklung wäre unter den dann herrschenden Rahmenbedingungen zu prüfen, ob und inwieweit eine größere Bauflächendarstellung angezeigt ist.

Für den nördlichen und den südlichen Teilgeltungsbereich gibt es kein privates Entwicklungsvorhaben, sondern hier ist der allgemeine Entwicklungsbedarf der Gemeinde im Segment Wohnbauentwicklung maßgeblich.

In Ströhen ist in den letzten Jahren das Wohngebiet „Im Weißen Falsch-Nord“ sukzessive bebaut worden. Nunmehr steht der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Ströhen keine adäquate Angebot mehr gegenüber. Der Bedarf kann auch nicht durch Wohnbaugrundstücke in der Ortslage Wagenfeld gedeckt werden.

Deshalb will die Gemeinde in Ströhen weiteres Wohnbauland entwickeln und erschließen. Dazu hat sie sich um die Verfügbarkeit von Wohnbauflächen bemüht, die im Osten und im Süden der Ortslage rechtswirksam dargestellt sind. Aktuell sind diese Flächen jedoch nicht verfügbar, so daß die Schaffung von Baurecht zur Zeit mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu Deckung des derzeitigen Bedarfs führen wird.

Die Gemeinde muß deshalb eine andere, inzwischen ebenfalls städtebaulich geeignete und auch aktuell verfügbare Fläche als Wohnbaufläche ausweisen. Dazu greift sie die jüngere Entwicklung im Norden des Bereiches „Im Weißen Falsch“ auf und setzt sie mittels einer Darstellung als Wohnbaufläche nach Westen und Norden bis zur Bahnhofstraße hin fort. Sie will damit das vorhandene Baugebiet nach Norden hin ergänzen und in einem kompakten, in Abschnitten bebaubaren Gebiet attraktive Wohngrundstücke schaffen. Die Erschließung soll sparsam erfolgen. Die Gemeinde nutzt damit den Erschließungsansatz, der bereits mit dem Bebauungsplan „Im Weißen Falsch-Nord“ geschaffen worden war. Sie trägt außerdem der positiven Entwicklung Rechnung, die mit dem Europäischen Fachzentrum Moor und Klima und mit dem Projekt „Spurwechsel“ und dem Moorbahnhof Ströhen den Norden der Ortslage weiter aufgewertet und hier eine höhere Nutzungsdichte und –frequenz geschaffen hat.

Im Gegenzug will die Gemeinde den südlichen Teilgeltungsbereich von der Bauflächendarstellung ausnehmen, denn es hat sich erwiesen, daß sie langfristig für die Bebauung nicht zur Verfügung stehen wird. Deshalb soll die bisherige und langfristig absehbare sowie geeignete Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

4. Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Nördlicher Teilgeltungsbereich

4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt am Nordrand der zentralen Ortslage von Ströhen. Direkt südlich vom Plangebiet liegt das neue, attraktive Wohngebiet „Im weißen Falsch-Nord“, an das sich 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 Fußweg durch die Wohngebiete erfolgen.

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

Siedlungsstrukturell ist das Plangebiet durch das Wohngebiet auf der Südseite vorgeprägt. Wesentlich schwächere Rahmenbedingungen sind die lockere bzw. gestreute, gemischte Bebauung entlang der Varreler Straße, der Bahnhofstraße und im Bereich „In der Bleiche“.

Direkt westlich des Plangebietes sowie gegenüber auf der Nordseite der Bahnhofstraße sowie auf der Ostseite der Varreler Straße erstreckt sich landwirtschaftliche Nutzfläche.

4.1.2 Verkehrsanbindung, Infrastruktur

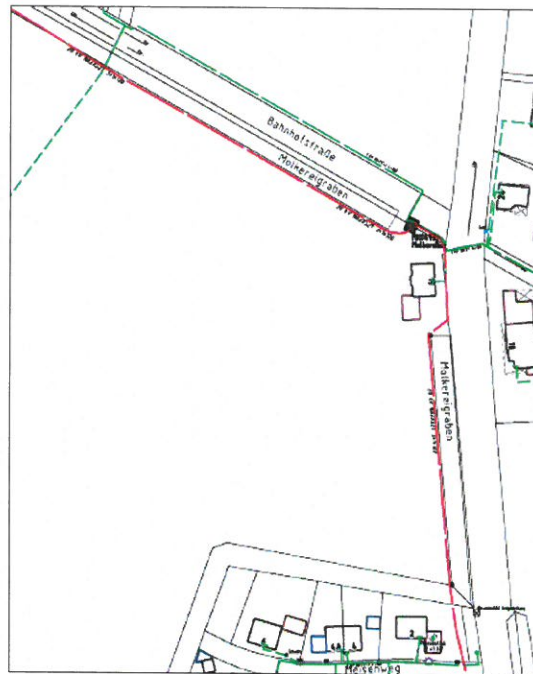
Der Nord- und der Ostrand des Plangebietes werden durch Straßen gebildet. Außerdem reicht die Haupteinschließung des Nachbarwohngebietes an das Plangebiet heran. Dementsprechend gut kann das Plangebiet erschlossen werden.

Auf der Ostseite verläuft die Landesstraße L 347 „Varreler Straße“ auf freier Strecke entlang des Plangebietes. In diese münden direkt nördlich des Plangebietes die Bahnhofstraße und direkt südlich des Plangebietes der Meisenweg. Deshalb ist es nicht zwingend, mit einer neuen Gemeindestraße direkt auf die Landesstraße zu münden. Vielmehr gilt hier, daß wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der freien Strecke der überörtlichen Straße Einmündungen zu vermeiden sind.

Erschließungssysteme, die gut mit den Belangen des überörtlichen Verkehrs vereinbar sind, schließen an die Bahnhofstraße und den Meisenweg an. Beide haben verkehrsgerechten Anschluß an die Landesstraße.

Die Fußwegebeziehung zum Ortskern ist in den beiden südlich benachbarten Baugebieten gesichert und reicht dann über den Meisenweg bis an die Plangebietsgrenze heran. Außerdem führt ein Fuß- und Radweg von der Einmündung der Bahnhofstraße entlang der Varreler Straße zum Ortskern, über den 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 Transformatorenstation. Von dieser verlaufen 20 kV-Erdkabel nach Westen und nach Süden, die auf der folgenden Abbildung als rote Linie gekennzeichnet sind.



4.1.3 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 1.500 Kfz/d, der Schwerlastverkehr mit 100 Kfz/d angegeben. Daraus ergibt sich – 10% Schwerlastanteil angesetzt – durch die Landesstraße 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 im bzw. knapp über dem Soll von 55 bzw. 45 dB(A).

Für die Schallsituation von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind die Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 maßgeblich, die sich aus dem errechneten Beurteilungspegel tags und einem Zuschlag von 3 dB ergeben. Das Plangebiet im Nahbereich der Vareller Straße, aber außerhalb der Bauverbotszone von 20 m Tiefe ab der Fahrbahnkante, liegt innerhalb des Lärmpegelbereiches II. Hier beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel bis einschließlich 60 dB(A). Die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen müssen im Lärmpegelbereich II ein Gesamtschalldämm-Maß (resultierendes, bewertetes Schalldämm-Maß) von mindestens 30 dB dB erreichen. Dies gelingt bereits mit Fenstern der Schallschutzklasse 2, wenn die Außenwände in massiver Bauweise errichtet sind und die Fenster nicht mehr als 30% der jeweiligen Wand einnehmen. Es reichen also übliche, dichtschießende Fenster mit Wärmeschutzverglasung, die schon aufgrund der Energieeinsparverordnung zu verbauen sind.

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

Die an das Plangebiet nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Hier wird auch gelegentlich organischer Dünger aufgebracht. Die dann daraus resultierenden, temporären Geruchsimmissionen sowie die anderen Emissionen der ord-

nungsgemäßen Landwirtschaft im Plangebiet sind hinzunehmen. Bei einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind diese gelegentlichen Geruchs-, Staub- und Geräuschmissionen ortsüblich und zumutbar. Sie bewirken keine wesentliche Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse und erlauben keine Nutzungsbeschränkungen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft.

4.1.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist in der Hauptsache als Intensivgrünland und im südwestlichen Randbereich als Ackerfläche genutzt.

Der am Nord- und Ostrand verlaufende Graben ist tief, steil eingeschnitten, teilweise verrohrt und wird regelmäßig und intensiv unterhalten. Der Teil des Grabensystems, der entlang der Bahnhofstraße und der Varreler Straße verläuft, ist ein Gewässer II. Ordnung. Dort ist der gesetzlich festgesetzte Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ab der oberen Böschungskante einzuhalten. Bauliche Anlagen, Bepflanzungen sowie Auf-/ Anfüllungen jeglicher Art sind in diesem Bereich unzulässig. Der Graben, der entlang des bisherigen Wohngebietes verläuft, ist Gewässer III. Ordnung. Gleichwohl wird in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Ströhen Nr. 18 entlang dieses Grabens ein Streifen von 5 m ab der oberen Böschungskante von Bebauung etc. freigehalten. Die Gemeinde beabsichtigt auch, diesen Streifen in ihrem Eigentum zu belassen und damit das Risiko von Konflikten bei der Gewässerunterhaltung zu minimieren.

Entlang der Bahnhofstraße steht auf dem Straßengrundstück eine Allee, die das Plangebiet optisch begrenzt. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind durchweg ziergärtnerisch angelegt.

4.2 Westlicher Teilgeltungsbereich

4.2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet am Westrand der Ortslage Ströhen. Es hat auf der Süd- und der Westseite direkten Anschluß an die zusammenhängende Mischbebauung, die auch planungsrechtlich durch Flächennutzungsplandarstellungen und teilweise Baugebietsfestsetzungen gefaßt und planmäßig entwickelt sind.

Der südlich angrenzende Siedlungsbereich ist mit einem Tischlereibetrieb sowie Wohngebäuden bebaut, er ist teilweise dicht bebaut und versiegelt, teilweise prägen zusammenhängende Frei- und Gartenflächen. Ähnlich ist die Struktur westlich der Einmündung „In der Bleiche“ / Mindener Straße. Das Gelände des dortigen Zimmereetriebes ist ebenfalls teilweise stark bebaut und versiegelt, teilweise prägen jedoch auch hier große, zusammenhängende und gut durchgrünte Teilflächen.

Der westliche Teilgeltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung, die durch die Begradiung der Nordgrenze zum Tischlereigrundstück hinzukam, ist noch als Acker intensiv genutzt. Der Acker setzt sich nördlich des Plangebietes fort. Südlich schließt die Mindener Straße, wiederum südlich davon weitere Ackerfläche an.



Luftbild aus Geoweb Lk. Diepholz

4.2.2 Verkehrsanbindung

Der Teilgeltungsbereich grenzt an die Gemeindestraße „In der Bleiche“. Südlich von ihr verläuft in geringem Abstand die Landesstraße L 343 „Mindener Straße“ auf freier Strecke, so daß der Verkehr auf sehr kurzem Wege und entlang ausschließlich von Handwerksbetrieben auf das klassifizierte Straßennetz abgeleitet werden kann.

Die Gemeindestraße kann bei der geringen Belastung trotz des schmalen Ausbaus auch die Erschließung des Plangebietes verkraften. Im übrigen ist das Straßengrundstück so breit, daß auch ein Ausbau bis hin zu einer Verdopplung der Fahrbahnbreite möglich wäre.

4.2.3 Immissionen

Der Teilgeltungsbereich wird nicht mehr wesentlich von den Verkehrsemissionen der Mindener Straße beeinflusst.

Er wird jedoch von Emissionen der benachbarten Tischlerei berührt. In der dortigen Mischnutzung können Betriebe und Anlagen errichtet werden, die nicht wesentlich stören und die damit noch mit Wohnen verträglich sind. Diesen Störgrad hält der vorhandene Tischlereibetrieb hinsichtlich der vorhandenen, teilweise sehr nahe gelegenen Wohngebäude ein. Dies ist durch die „Fachtechnische Stellungnahme Tischlerei Luersen, Mindener Straße 175, Wagenfeld-Ströhen“ des Ingenieurbüros Peter Gerlach, Bremen, vom 23.3.2016 belegt. Sie zeigt, daß mit 47,3 dB(A) i.M. am Tag auch an dem am stärksten belasteten Immissionsort der Richtwert um mehr als 12 dB unterschritten wird. Eine Bewertung der Untersuchungsergebnisse lautet: *„Auch bei einer Erhöhung aller Betriebsaktivitäten um das 10-fache der vorstehenden Ansätze werden die zulässigen Tagesimmissionspegel an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten noch nicht überschritten.“*

Außerdem steht der Teilgeltungsbereich im Eigentum des Betriebsleiters der Tischlerei. Die Gemeinde sieht daher keinen Immissionskonflikt.

Die an das Plangebiet nördlich 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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse und erlauben keine Nutzungsbeschränkungen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft.

4.2.4 Natur und Landschaft

Der Teilgeltungsbereich ist als Acker genutzt. Der Acker setzt sich nach Norden fort. Im südlich angrenzenden Gebiet sind die Flächen teilweise versiegelt und teilweise im Zusammenhang mit der Bebauung als Wohnumfeld genutzt. Dabei sind wesentliche Teile der großen Freiflächen mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen bestanden und entwickeln neben der Bedeutung für das Wohnumfeld auch große Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Andere Teile der Freiflächen sind als Scherrasen artenarm ausgebildet und – ebenso wie die Ackerfläche – von geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

4.3 Südlicher Teilgeltungsbereich

4.3.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Der Teilgeltungsbereich liegt im Süden der Ortslage Ströhen zwischen dem Siedlungskörper Ströhen und der Bebauungsreihe an der Jahnstraße. Er hat auf der Südwestseite direkten Anschluß an diese zusammenhängende Mischbebauung. Auf der anderen Seite liegt landwirtschaftliche Fläche, die den Teilgeltungsbereich von der Hauptortslage trennt. (Luftbild s. folgende Seite)

4.3.2 Verkehrsanbindung

Der Teilgeltungsbereich ist von der Jahnstraße her für die bisherige und künftig wieder geplante landwirtschaftliche Nutzung ausreichend erschlossen.

4.3.3 Immissionen

Der Teilgeltungsbereich wird nicht mehr wesentlich von den Verkehrsemissionen der Ströher Straße beeinflusst und ist auch nicht empfindlich gegenüber Schallimmissionen. Stoffliche Immissionen, die in Konflikt mit der durchgeführten und künftig geplanten landwirtschaftlichen Nutzung stünden, sind nicht ersichtlich.



Luftbild aus Geoweb Lk. Diepholz

4.3.4 Natur und Landschaft

Der Teilgeltungsbereich ist als Landwirtschaftsfläche genutzt. Rechtswirksam dargestellt ist er als Wohnbaufläche. Der „Ströher Graben“ entlang der Nordwestgrenze des Plangebietes ist Gewässer II. Ordnung, im steilen Profil ausgebaut und regelmäßig unterhalten. Entlang des Grabens ist der gesetzlich festgesetzte Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ab der oberen Böschungskante einzuhalten. Bauliche Anlagen, Bepflanzungen sowie Auf-/ Anfüllungen jeglicher Art sind in diesem Bereich unzulässig.

5. Flächendarstellung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gem. dem drängenden, aktuellen Bedarf in Ströhen und der Flächeneignung wird der nördliche Teilgeltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird ermöglicht, auf der Fläche Baurecht für Wohngebäude zu schaffen. Da die Fläche im Eigentum der Gemeinde steht und somit unmittelbar verfügbar ist, können den Bauwilligen zügig Wohnbaugrundstücke angeboten werden.

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.

Die zeichnerische Darstellung des westlichen Teilgeltungsbereichs ergibt sich ebenfalls unmittelbar aus den Rahmenbedingungen und dem Bedarf. Die sehr kleine Fläche ergänzt die Mischbaufläche und wird entsprechend dargestellt. Sie läßt keinen Platz für eine weitere räumliche Differenzierung, eine inhaltliche Differenzierung dergestalt, daß schon auf der Flächennutzungsplanebene Mischgebiet dargestellt werden könnte, unterbleibt wiederum im Hinblick auf die sonst bei der Flächennutzungsplanung in Wagenfeld verwendete Darstellungssystematik.

Im südlichen Teilgeltungsbereich wird die Bauflächendarstellung aufgehoben und durch die als Fläche für die Landwirtschaft ersetzt. Damit wird der vorhandenen und künftig absehbaren Nutzung Raum gegeben. Eine Nutzungsabsicht z.B. für die Entwicklung von Natur und Landschaft in dem Niederungsbereich des Ströher Grabens, die städtebaulich durchaus sinnvoll wäre, wäre ebensowenig realisierbar wie die Bauflächendarstellung und wird vermieden. Mit der Aufhebung der Wohnbaufläche gibt der Flächennutzungsplan wieder besser Klarheit über das grundsätzlich noch vorhandene Baupotential in Ströhen.

5.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	2,2 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	0,06 ha
Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	2,3 ha
		Summe 4,5 ha

6. Auswirkungen der Planung

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

- Mit der Darstellung des nördlichen Teilgebietes als Wohnbaufläche wird ermöglicht, auf einer gut geeigneten und verfügbaren Fläche zügig Baurecht zu schaffen und Wohnbaugrundstücke bereitzustellen. Damit kann Wohnbaulandbedarf in Ströhen gedeckt und einer Abwanderung von Bauwilligen entgegengewirkt werden, Dadurch kann außerdem die positive Entwicklung im Norden der Ortslage fortgesetzt und die Verbindung an den Siedlungsbereich Bahnhof gestärkt und das dortige Potential durch EFMK, Moorbahnhof, Spurwechsel leichter aufgegriffen werden.
- Mit der Aufhebung der Wohnbauflächendarstellung und der Ausweisung von Landwirtschaftsfläche im südlichen Teilgebiet wird auch planerisch Klarheit geschaffen über die fehlende bauliche Nutzbarkeit des Bereiches zwischen Jahnstraße und Ströher Graben.
- Mit der Darstellung des westlichen Teilgebietes wird auf dem neuen, noch unbebauten Teil eines ansonsten schon bebauten Tischlereigrundstücks die Schaffung von Baurecht vorbereitet, damit die von Bebauung deutlich geprägte Ergänzungsfläche genutzt und dem Betrieb die benötigte Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden kann. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- Die Wohnbaufläche wird nur randlich von verkehrsbedingten Immissionen beeinträchtigt, eine Lösung ist durch geringen Abstand und übliche Dämmweise möglich.
- Die Emissionen der Wohnnutzung werden gering sein und sich auf zwei Zuwegungen verteilen, die benachbarte Wohnbebauung wird nicht ungebührlich beeinflusst werden.
- Die Wohnbaufläche nimmt nur Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch, der Eingriff wird kompensiert.
- Die Mischbaufläche hat aufgrund der geringen Gesamtgröße, wegen des Störgrades der Mischnutzung und im Hinblick auf die Organisation und die Eigenschaften des Betriebes keine nachteiligen Auswirkungen auf ihre Umgebung.
- Die Fläche für die Landwirtschaft ist keinen schädlichen Einwirkungen ausgesetzt. Sie führt bei ordnungsgemäßer Durchführung nicht zu schädlichen Einwirkungen auf ihre Umgebung. Die Nutzungsdarstellung spiegelt die aktuelle und verträgliche Nutzung wider. Der Nachteil für 'die Landwirtschaft' durch den Verlust von ca. 2,2 ha Nutzfläche im nördliche Teilgebiet wird durch den Gewinn von ca. 2,3 ha Nutzfläche im südlichen Teilgebiet kompensiert.

7. Verkehr / Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Entlang des nördlichen Teilgeltungsbereiches verläuft die Landesstraße L 347 „Varreler Straße“ auf freier Strecke. Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche erfolgt nicht auf die Landesstraße, sondern auf die Bahnhofstraße und den Meisenweg, die ihrerseits verkehrsgerechten Anschluß an die Landesstraße haben. Die Fußwegeerschließung zum Ortskern ist durch den Fußweg in den beiden südlich benachbarten Wohngebieten bzw. den verkehrsberuhigten Zaunkönig- und den Meisenweg einerseits sowie durch den Fuß- und Radweg entlang der Varreler Straße gesichert. Darüber ist auch eine Anbindung zur nächsten Bushaltestelle gegeben.

Der westliche Teilgeltungsbereich ist unmittelbar durch die Gemeindestraße „In der Bleiche“ erschlossen.

Der südliche Teilgeltungsbereich ist von der Jahnstraße her für die landwirtschaftliche Nutzung ausreichend erschlossen.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die landwirtschaftliche Nutzung des südlichen Teilgeltungsbereichs stellt keine Anforderungen an die Ver- und Entsorgung. Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung des westlichen Teilgeltungsbereiches sind durch die Anschlüsse auf dem bebauten Teil des Tischlereigrundstücks erfüllt. Die folgenden Ausführungen beziehen sich daher auf den nördlichen Teilgeltungsbereich.

7.2.1 Wasser / Abwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Das südlich angrenzende Baugebiet ist bereits an das Versorgungsnetz angeschlossen, das Netz kann zweckentsprechend in das Plangebiet hinein erweitert werden. Bei Fragen zu Anschlüssen steht die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH (05441/903 810) zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit der Trinkwasserversorgung wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt. Die Löschwassermenge ist vorhabenbezogen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises zu klären.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist im südlich angrenzenden Baugebiet bereits ebenfalls vorhanden. Der Anschluß des neuen Baugebietes an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation kann durch entsprechende Erweiterung des Netzes sichergestellt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert bislang auf dem Grundstück, dies gilt auch für die südlich benachbarten Wohngrundstücke.

Der parallel aufgestellte Bebauungsplan für die Wohnbaufläche setzt eine GRZ von 0,25 und eine zulässige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 30% fest. Bei einem Anteil der unversiegelbaren Fläche von 67,5% ist im Wohngebiet ausreichend Fläche für die Versickerung

des anfallenden Niederschlagswassers vorhanden. Eine zentrale Regenwasserbeseitigung ist für die Wohngrundstücke daher nicht erforderlich.

Wegen des relativ geringen Grundwasserflurabstandes kommt die Versickerung gemäß dem für die Herstellung und den Betrieb von Versickerungsanlagen maßgebenden technischen Regelwerk DWA- A 138 nur in Form einer flachgründigen Versickerung über begrünte Flächen oder über Mulden in Frage.

Auf den Straßengrundstücken ist der Versiegelungsgrad höher als im Wohngebiet. Es ist nicht sinnvoll, überall neben den Wohngrundstücken Gräben direkt an den Erschließungsstraßen anzuordnen. Daher ist für das Niederschlagswasser, welches auf den Straßenflächen anfällt, eine separate Regenrückhaltung erforderlich, mit der der Wasserabfluß auf die standardmäßige Abflußspende von maximal 2 l/(s*ha) gedrosselt wird. Für diesen Zweck setzt der parallel aufgestellte Bebauungsplan eine Fläche für Regenrückhaltung neben dem Molkereigraben nahe der Varreler Straße fest. Auch im Regenrückhaltebecken soll Wasser über eine bewachsene und belebte Bodenzone versickern können. Aufgrund einer Anregung der Unteren Wasserbehörde wird außerdem im Bebauungsplan zugelassen, daß das auf jeweils 36 m^2 versiegelter Zufahrtsfläche je Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser zur öffentlichen Straße hin abgeleitet werden darf, so daß es dort mitgesammelt und rückgehalten wird

7.2.2 Energie / Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Bei Tiefbauarbeiten ist auf Niederspannungs-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der elektrischen Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Der Versorgungsträger ist i.d.R. nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen; im Falle von RWE-Anlagen soll Kontakt mit dem Netzbetrieb Damme/ Diepholz, Telefon 05441 998-0, aufgenommen werden.

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb der Gemeinde Wagenfeld ebenfalls durch die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Die Versorgung des Plangebietes kann durch die Erweiterung der südlich vorhandenen Versorgungsanlagen erfolgen.

Die Dt. Telekom AG versorgt den Ortsbereich mit Telekommunikationsleitungen. Die Telekom beabsichtigt den Planbereich mit Telekommunikationsdienstleistungen zu versorgen. Dazu ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück, bittet i.d.R., Beginn und Ablauf eventueller privater Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom infor-

mieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de).

7.2.3 Abfall / Altlasten

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, geregelt.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird eine öffentliche Erschließung festgesetzt, die auch für die Andienung mit dem Müllfahrzeug ausreicht.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen und keine Altlasten-Verdachtsflächen bekannt.

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

8. Eingriffsbeurteilung

Im nördlichen Teilgeltungsbereich werden 2,2 ha Fläche für die Landwirtschaft als Wohnbaufläche und im westlichen Teilgeltungsbereich 0,06 ha Fläche für die Landwirtschaft als Gemischte Baufläche überplant.

Im südlichen Teilgeltungsbereich werden 2,3 ha Wohnbaufläche als Fläche für die Landwirtschaft überplant.

Die Planung betrifft jeweils Flächen ohne besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und ohne besondere Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher in sich ausgeglichen und bereitet insgesamt weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes noch eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor.

9. Bodenfunde

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

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer.

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

10. Verfassererklärung

Der Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 6. Dezember 2016



Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am 26.04.2016 die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.09.2016 beschlossen. Der Entwurf hat vom 07.10.2016 bis 07.11.2016 öffentlich ausgelegen. Am 06.12.2016 hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wagenfeld in seiner Sitzung am 06.12.2016 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlußfassung vorgelegen.

Wagenfeld, den 27. DEZ. 2016



Bürgermeister



Umweltbericht

U1. Einleitung

U1.1 Kurzdarstellung

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird

durch die Darstellung von Wohnbaufläche die Ausweisung eines Wohngebietes auf insgesamt 2,2 ha Grünland und Acker vorbereitet und

durch die Darstellung von Gemischter Baufläche die Schaffung von Baurecht für die Weiterentwicklung eines Handwerksbetriebes auf 0,06 ha Acker vorbereitet sowie

durch die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft die Vorbereitung für die Ausweisung eines Wohngebietes auf insgesamt 2,3 ha Grünland aufgehoben.

U1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Planungs- und Bauordnungsrecht:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
NBauO	Niedersächsische Bauordnung

Boden:

BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Wasser:

WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz

Luft / Schall:

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



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

Naturschutz:

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

NAGBNatSchG Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

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

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 Bauflächen auf Flächen für die Landwirtschaft ohne besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie ohne besondere Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft dargestellt werden. Außerdem wird eine etwas größere Fläche nicht mehr der Bebauung, sondern der Landwirtschaft gewidmet. Die Zuordnung der Flächen zu Emittenten ist unproblematisch und die Schutzbelange der umliegenden Immissionsorte können gewahrt werden. Naturschutzrechtlich relevante Flächen oder Elemente werden nicht berührt. In der Summe der drei Teilflächen wird ein Eingriff vermieden.

U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“

U2.1 Bestandsaufnahme

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

Das nördliche und das westliche Gebiet werden durch den Molkereigraben sowie seinen südlichen Abzweig, das südliche Gebiet durch den Ströher Graben entwässert.

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

Im Plangebiet sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind in den Plangebieten vorhanden:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,

- Intensivgrünland mit geringer Bedeutung,
- Acker mit geringer Bedeutung und
- intensiv unterhaltener, nährstoffreicher Graben im steilen Regelfprofil mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- nährstoffreicher Graben und Regenrückhaltebecken mit mittlerer Bedeutung,
- Intensivgrünland und Acker mit geringer Bedeutung,
- Allee und Einzelbäume mit mittlerer und geringer Bedeutung sowie
- Ziergarten und Scherrasen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die jeweils benachbarte Wohn- und Mischbebauung sowie die intensive Landwirtschaft und bei der nördlichen Teilfläche auch durch die Allee an der Bahnhofstraße geprägt.

U2.2 Prognose

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Ausweisung eines Wohngebietes vorbereitet. Nach den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes kann es dort durch den Bau von Erschließungsstraßen und die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen zu einer maximalen Versiegelung von rd. 0,8 ha kommen. Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust an Intensivgrünland und Acker. Der Verkehr auf der Bahnhofstraße, der Varreler Straße und dem Meisenweg wird zunehmen. Angesichts des schon vorhandenen Verkehrs und der geringen Zusatzbelastung werden jedoch keine Verkehrsprobleme oder Überlastungen der Straßenkörper erwartet. Es werden keine Immissionsprobleme im Plangebiet durch Emittenten außerhalb oder für die Umgebung durch die Nutzung des Plangebietes erwartet.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird außerdem die Weiterentwicklung eines Tischlereibetriebes vorbereitet. Es wird damit gerechnet, daß allenfalls ein kleiner Teil der 600 m² Plangebiet bebaut wird, der weit überwiegende Teil wird voraussichtlich Gartenfläche sein. Es wird keine Änderung von Verkehrsbelastungen erwartet. Es werden keine Änderungen der Immissionssituation erwartet.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird schließlich Vorbereitung für die Ausweisung eines Wohngebietes aufgehoben. Der Bau von Erschließungsstraßen und die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer realistischen Versiegelung von rd. 0,8 ha ist künftig nicht mehr möglich. Mit der Zunahme des Verkehrs auf der Jahnstraße und der Ströher Straße braucht nicht mehr gerechnet werden. Emissions- oder Immissionskonflikte werden nicht erwartet.

Bei Verzicht auf die Realisierung der mit der Planung vorbereiteten Entwicklung im nördlichen und südlichen Teilgeltungsbereich muß damit gerechnet werden, daß entweder Wohnbauwillige Ströhen oder die ganze Gemeinde Wagenfeld verlassen und ihren Bauwunsch anderswo realisieren oder daß zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs an anderer Stelle in Ströhen oder dem Gemeindegebiet Wagenfeld eine Wohnbaufläche dargestellt oder die vorhandene Fläche zwangsweise verfügbar gemacht wird.

Es muß im Falle des westlichen Teilgeltungsbereiches damit gerechnet werden, daß der Betrieb seine Entwicklung in räumlich stärker komprimierter Form auf dem Grundstück durchführt und dort mehr Fläche versiegelt oder daß er weitere Fläche an einem anderen Standort in Anspruch nimmt.

U2.3 Vermeidung und Kompensation

Im nördlichen Teilgeltungsbereich werden 2,2 ha Fläche für die Landwirtschaft als Wohnbaufläche und im westlichen Teilgeltungsbereich 0,06 ha Fläche für die Landwirtschaft als Gemischte Baufläche überplant.

Im südlichen Teilgeltungsbereich werden 2,3 ha Wohnbaufläche als Fläche für die Landwirtschaft überplant.

Die Planung betrifft jeweils Flächen ohne besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und ohne besondere Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher in sich ausgeglichen und bereitet insgesamt weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes noch eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor.

U2.4 Alternativen

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

U3. Zusätzliche Angaben

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

Geprüft wurde die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft als Wohnbau- und als Gemischte Baufläche und die Darstellung von Wohnbaufläche als Fläche für die Landwirtschaft.

Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung verwendet.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

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

U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

