

**Bebauungsplan
Wagenfeld Nr. 49
„Wohngebiet
Fritz-Cording-Straße II“
der Gemeinde Wagenfeld**

Endfassung

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
Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum:

ab November 2020

Delmenhorst, 12.10.2021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen....	6
3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung	8
3.1 Anlaß und Ziel der Planung.....	8
3.2 Rahmenbedingungen	9
3.2.1 Struktur und Nutzungen	9
3.2.2 Verkehrsanbindung	10
3.2.3 Emissions- und Immissionssituation.....	11
3.2.4 Natur und Landschaft.....	12
3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen	14
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
4.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Mindestgrundstücksgrößen und Maximalzahl der Wohnungen	16
4.4 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche	17
4.5 Verkehrsflächen	18
4.6 Flächen für die Beseitigung des Niederschlagswassers	19
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
4.8 Erhaltung und Pflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	21
4.9 Sonstiges.....	22
5. Städtebauliche Werte	23
6. Auswirkungen der Planung	23
7. Ver- und Entsorgung	25
8. Vermeidung und Kompensation von Eingriffen	28
9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen	29
10. Bodenfunde.....	29
11. Verfassererklärung.....	30
Verfahrensablauf	30
Begründung der Örtlichen Bauvorschrift	30



Umweltbericht	31
U1. Einleitung	31
U1.1 Kurzdarstellung.....	31
U1.2 Ziele des Umweltschutzes	32
U2. Beschreibung und Bewertung der „erheblichen Umweltauswirkungen“	34
U2.1 Beschreibung und Prognose des Umweltzustandes.....	34
U2.1.1 Boden, Fläche, Relief	34
U2.1.2 Wasser	35
U2.1.3 Klima / Luft	36
U2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz.....	38
U2.1.5 Menschliche Gesundheit	42
U2.1.6 Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter.....	44
U2.1.7 Wechselwirkungen	45
U2.2 Vermeidung und Kompensation	46
U2.3 Alternativen	50
U2.4 „Erhebliche Nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB	51
U3. Zusätzliche Angaben	52
U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnischwierigkeiten	52
U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen	52
U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	52
U3.4 Quellen.....	52

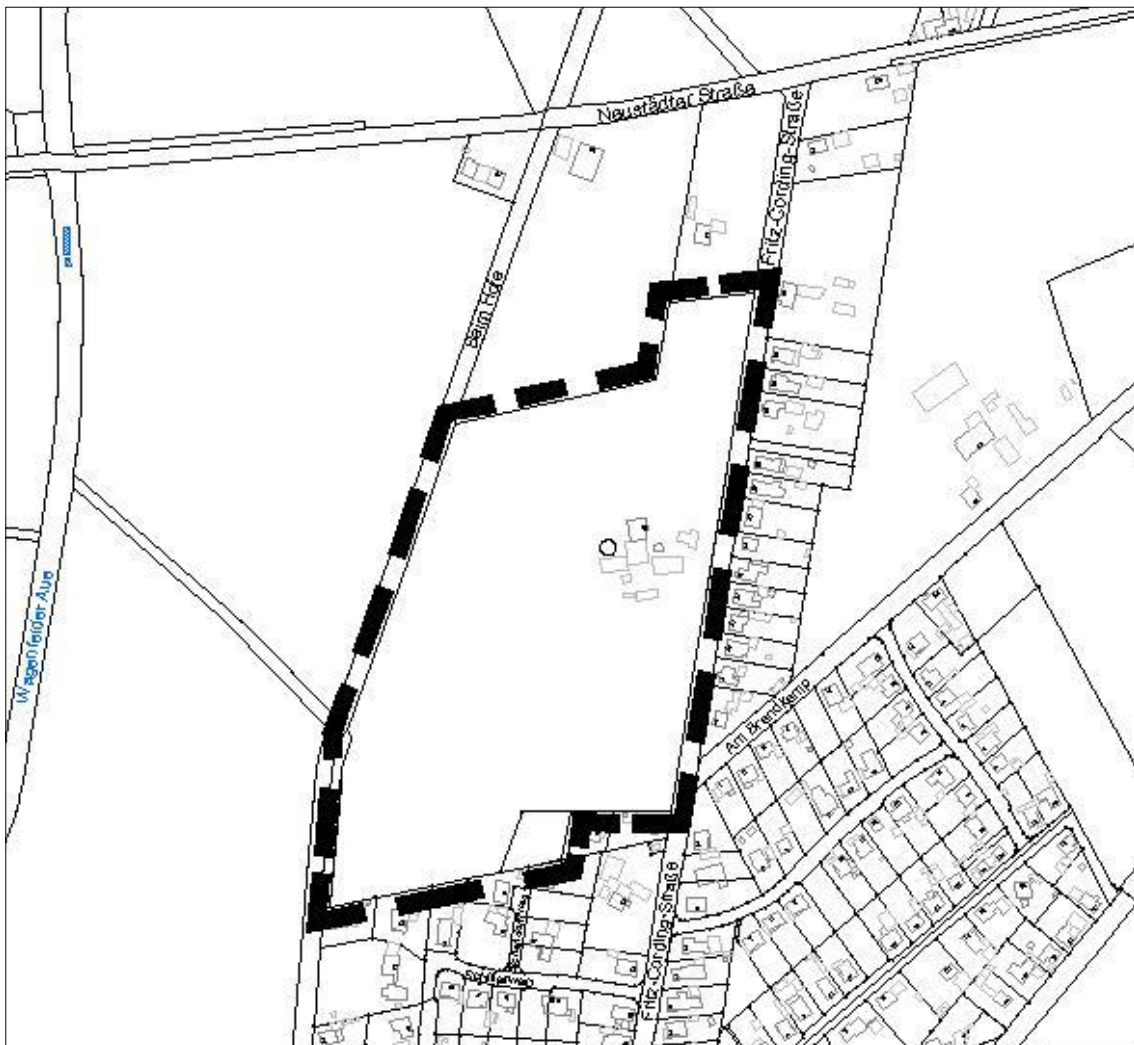


1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 49 „Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II“ liegt am Nord- bzw. Westrand der Ortslage Neustadt nördlich des Wohngebietes um den Schillerweg zwischen der Fritz-Cording-Straße und der Straße „Beim Hofe“.

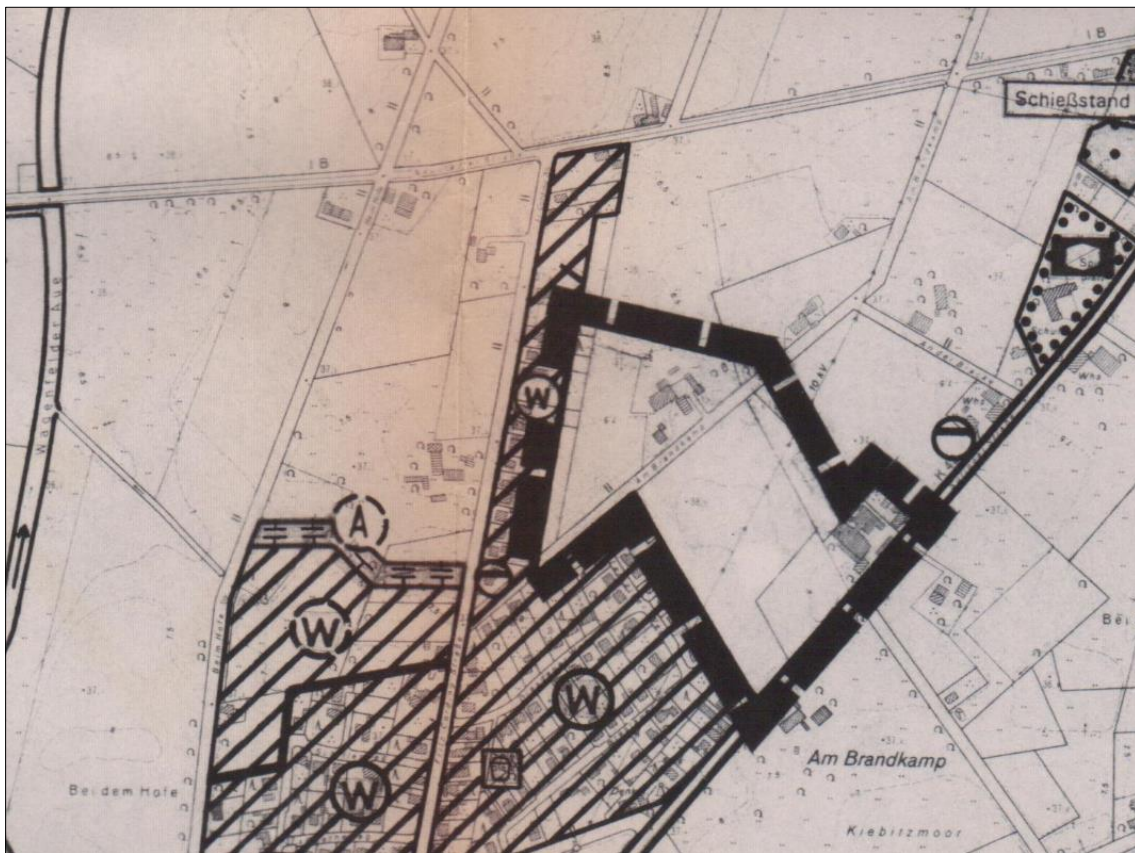
Das Plangebiet ist 76.718 m² groß und liegt in der Flur 77 der Gemarkung Wagenfeld. Es umfaßt das Flurstück Nr. 9 mit der landwirtschaftlichen Hofstelle Fritz-Cording-Straße 42 sowie das Flurstück 6 mit Ausnahme von dessen östlichem Randstreifen, der Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 „Fritz-Cording-Straße“ ist.

Übersichtsplan o.M.



2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen

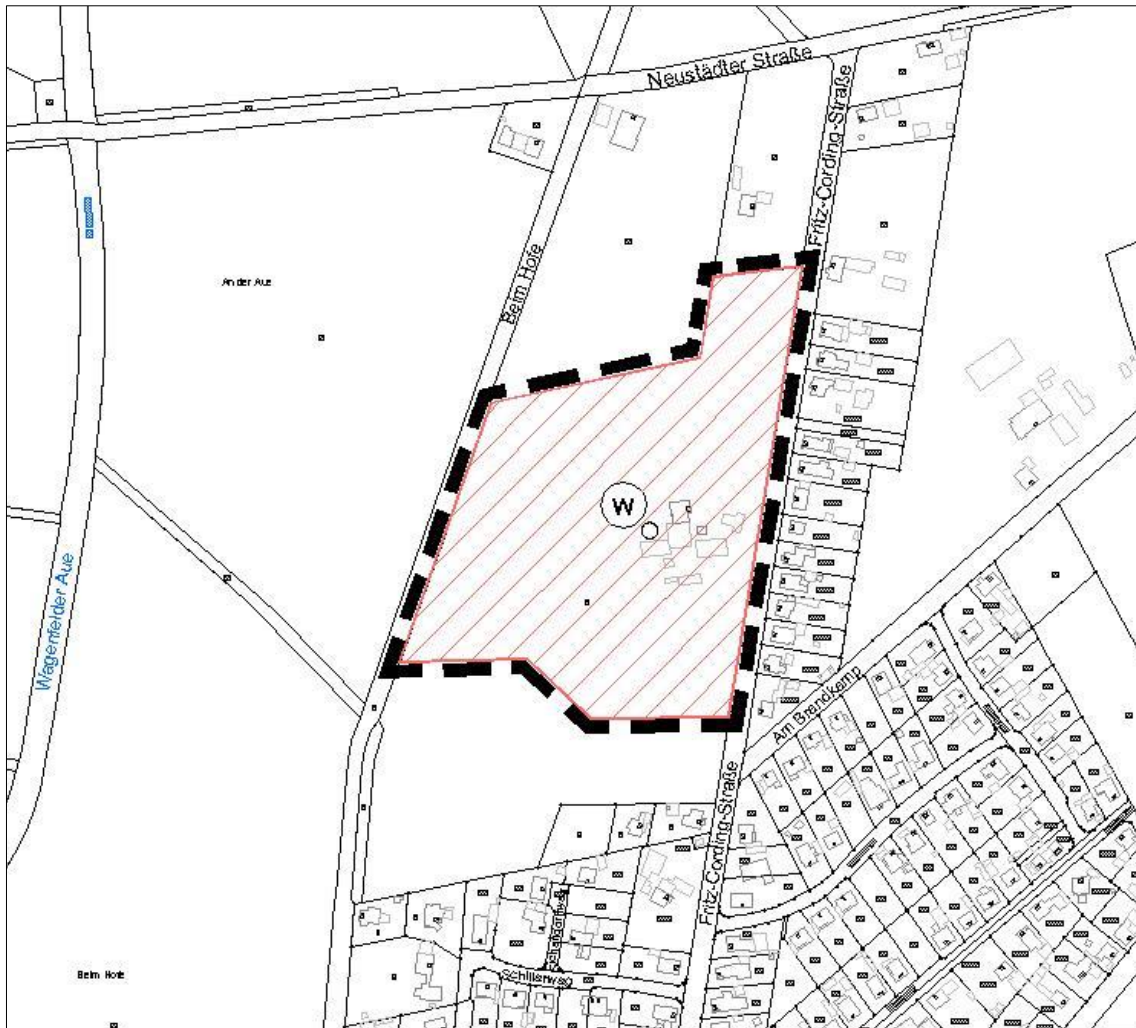
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Südteil des Plangebietes dieses Bebauungsplanes Nr. 49 als Wohnbaufläche und als „Bereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ und der Mittel- und Nordteil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung erfolgte gem. dem Flächennutzungsplanmaßstab, ohne eine weitere Differenzierung wie beispielsweise die Auslassung der Hofstelle, genau wie viele andere bebaute Streusiedlungsflächen und kleine Siedlungen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Da Wohnbauland benötigt wird, gut geeignete und dargestellte Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage Wagenfeld aber nicht verfügbar sind, Fläche in Neustadt benötigt wird und der Nordteil des gut geeigneten und gemeindeigenen Flurstücks Nr. 9 noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist, führt die Gemeinde parallel zu dieser Bebauungsplanaufstellung das Verfahren zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Darin wird das Plangebiet dieses Bebauungsplanes, soweit es noch Kompensationsfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft ist, als Wohnbaufläche dargestellt.

Vorentwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wagenfeld



Rechtliche und zeichnerische Planungsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den aufgeführten Rechtsgrundlagen des Bundes:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 3.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990, zul.geä.am 4.5.2017.

Der Bebauungsplan entstand auf einer Katasterunterlage mit dem Stand vom 19.2.2021.

3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung

3.1 Anlaß und Ziel der Planung

Die Gemeinde Wagenfeld hatte im letzten Jahrzehnt einerseits verfügbare Freiflächen innerhalb der Ortslagen Wagenfeld, Ströhen, Neustadt und Bockeler Schweiz einer Bebauung zugeführt und dazu immer wieder Baurecht geschaffen bzw. an die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse angepasst. Sie hat auch weitergehenden Aufwand betrieben und sowohl untergenutzte öffentliche Bauflächen (z.B. „Alte Schule“) nutzbar gemacht als auch die intensivere Nachnutzung privater Baugrundstücke bauleitplanerisch unterstützt (z.B. Änderungen der Bebauungspläne „Sonnenstraße“, „Haßlingen“). Außerdem hat sie eine Förderung für die Nachnutzung vorhandener Gebäude (Erwerb von Altbau-Immobilien) ausgelobt und in erheblichem Umfang ausbezahlt und so dazu beigetragen, daß Gebäudebestand erhalten und bereits bebaute Grundstücke genutzt wurde.

In diesem Zeitraum haben sich beide Bürgermeister schließlich intensiv um die Verfügbarkeit zweier großer, innerörtlicher, zu wesentlichen Teilen bereits erschlossener Freiflächen in der Ortslage Wagenfeld (Am Entenplatz, Zwischen Sonnen- und Oppenweher Straße) für den Wohnungsbau bemüht. Die Eigentümer lassen eine bauliche Nutzung jedoch nicht zu. Bei einer kleineren Fläche an der Oppenweher Straße gibt es aktuell gemeinde- und eigentümerseitig erheblichen Bemühungen, eine Erschließung und bauliche Nutzung wirtschaftlich tragfähig zu machen.

Neben diesen umfangreichen Tätigkeiten zur Innenentwicklung hat die Gemeinde wegen des großen Bedarfs im direkten Anschluß an die Ortslagen Wagenfeld (Jettfeld, Jettfeld-West, Jettfeld-Ost), Ströhen (Im Weißen Falsch-Nord, Im Weißen Falsch-Nord II) und Bockeler Schweiz (Vor den Quellen) Wohngebiete ausgewiesen und erschlossen. Die geschaffenen Baugrundstücke in allen Gebieten in Wagenfeld und Bockeler Schweiz sind mittlerweile vergeben. Lediglich in Ströhen besteht im jüngsten Baugebiet noch eine Grundstücksreserve.

In oder an der Ortslage Neustadt ist im letzten Jahrzehnt keine größere bauliche Entwicklung erfolgt. Nachdem das westliche Wohngebiet um den Schillerweg bebaut war, konnten noch zwei Grundstücke mittels Bebauungsplan („Fritz-Cording-Straße“ im Jahr 2003) bzw. eine ungenutzte Spielplatzfläche per Bebauungsplanänderung („Neustadt - 3. Änderung“ in 2009) nutzbar gemacht werden. Außerdem wurde 2010 noch im Streusiedlungsbereich westlich der Ortslage Neustadt mittels Bebauungsplanung eine Baumöglichkeit beim ehemaligen – und inzwischen wieder genutzten – Kindergarten geschaffen. Die drei so mit Baurecht versehenen Grundstücke sind inzwischen jeweils mit einem Wohngebäude bebaut. Es ist kein Wohnbauland mehr verfügbar.

Die Gemeinde steht daher erneut in der Situation, daß einerseits konkrete Nachfrage von Bürgern an sie herangetragen wurde und wird, sie andererseits aber keine Flächen anbieten kann.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde die Möglichkeit genutzt, die Fläche des Hofes Reuter direkt am Ortsrand Neustadt zu erwerben. Dieser Bereich ist seit alters her Teil der Streusiedlung und bebaut, inzwischen nur noch mit der Hofstelle Reuter, vormals stand dort mindestens

ein weiterer landwirtschaftlicher Hof. Dort will sie weiteres Wohnbauland entwickeln und erschließen. Dazu greift sie die schon Entwicklung im Westen von Neustadt auf, die schon bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen war und in sehr kleinem Umfang auch schon mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Fritz-Cording-Straße“ umgesetzt wurde. Diese Entwicklung wird jetzt auf der gesamten verfügbaren Fläche nach Westen und Norden hin fortgesetzt. Die Gemeinde will damit die Siedlung auf der Westseite ergänzen und unter Wahrung der prägenden Bäume und der Hofstelle viele attraktive Wohngrundstücke schaffen. Die Erschließung soll die vorhandenen Straßen nutzen und sparsam erfolgen.

Damit wird dem dringenden Wohnbaulandbedarf mit der sehr konkreten und massiven Nachfrage (nach Bekanntwerden der Planungsabsicht der Gemeinde haben sich schon mehr als zwei Dutzend Interessenten für den Kauf von Wohnbaugrundstücken im Gebiet vormerken lassen) begegnet.

3.2 Rahmenbedingungen

3.2.1 Struktur und Nutzungen

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich von Wagenfeld und ist Teil einer großflächigen Streusiedlung, in der sich die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen unterschiedlich, teils zum ausschließlichen Wohnhaus, teils zum großen, intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsbetrieb, teils zum Gewerbebetrieb und teils zu Sondernutzungen entwickelten. Im Plangebiet selbst steht eine große landwirtschaftliche Hofstelle. Eine weitere Hofstelle, die südlich stand, existiert inzwischen nicht mehr.

Prägend wirken die geschlossenen Wohnsiedlungsteile des Siedlungskörpers Neustadt, die östlich und südlich anschließen. Die dortige Wohnbebauung besteht aus mit typischen Einfamilienhäusern. Umliegend stehen Einzelhöfe, oftmals mit der landschaftstypischen Hofstruktur.





Quelle: Geoweb Landkreis Diepholz

3.2.2 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt zwischen den Gemeindestraßen „Fritz-Cording-Straße“ und „Beim Hofe“. Beide führen im Norden auf die „Neustädter Straße“ und im Süden auf die Straße „Am Reuterhof“. Beide haben nach relativ kurzer Entfernung – im Norden auch ohne tangieren immissionsempfindlicher Bereiche – Anschluß an das klassifizierte Straßennetz. Dieses führt auf der Ostseite mittels der Kreisstraße K 42 „Sulinger Straße“ und auf der Westseite mittels der Bundesstraße B 239 „Diepholzer Straße“ bzw. der Landesstraße L 344 „Barver Straße“ in alle Richtungen, so daß inner- und außerörtliche Ziele des motorisierten Individualverkehrs gut und schonend erreicht werden können.

Fußläufig bzw. mit dem Fahrrad ist die Ortslage Wagenfeld mit dem Haupteinkaufsbereich am Marktplatz und den Schulen ebenfalls über die Gemeindestraße und anschließend den Fuß- und Radweg entlang der Sulinger Straße zügig und sicher erreichbar.

Der Kindergarten in Neustadt an der Sulinger Straße kann über ruhige Gemeindestraßen und anschließend ebenfalls den Fuß- und Radweg entlang der Sulinger Straße zügig und sicher erreicht werden.

Das Plangebiet hat somit eine sehr gute Anbindung. Die Erfordernisse des Verkehrs vom und zum Wohngebiet können erfüllt werden.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen „Brandkamp“ und „Graues Haus“, die von der Linie 167 bedient werden. Das Fahrtenangebot der Linie ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

3.2.3 Emissions- und Immissionssituation

Das Plangebiet war bisher wegen der Nutztierhaltung auf der Hofstelle „Fritz-Cording-Straße 41“ emissionsrelevant, weil die Geruchsemissionen des Betriebes ein Heranrücken weiterer Wohnbebauung verhinderten. Durch die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes und den voraussichtlichen Abriß der Ställe, Futter- und Dunglagerstätten wird das Plangebiet emissionsfrei.

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

Das Plangebiet ist nur sehr geringen Verkehrsimmissionen ausgesetzt, die vom Ziel- und Quellverkehr sowie vom Durchgangsverkehr auf der Fritz-Cording-Straße herrühren.

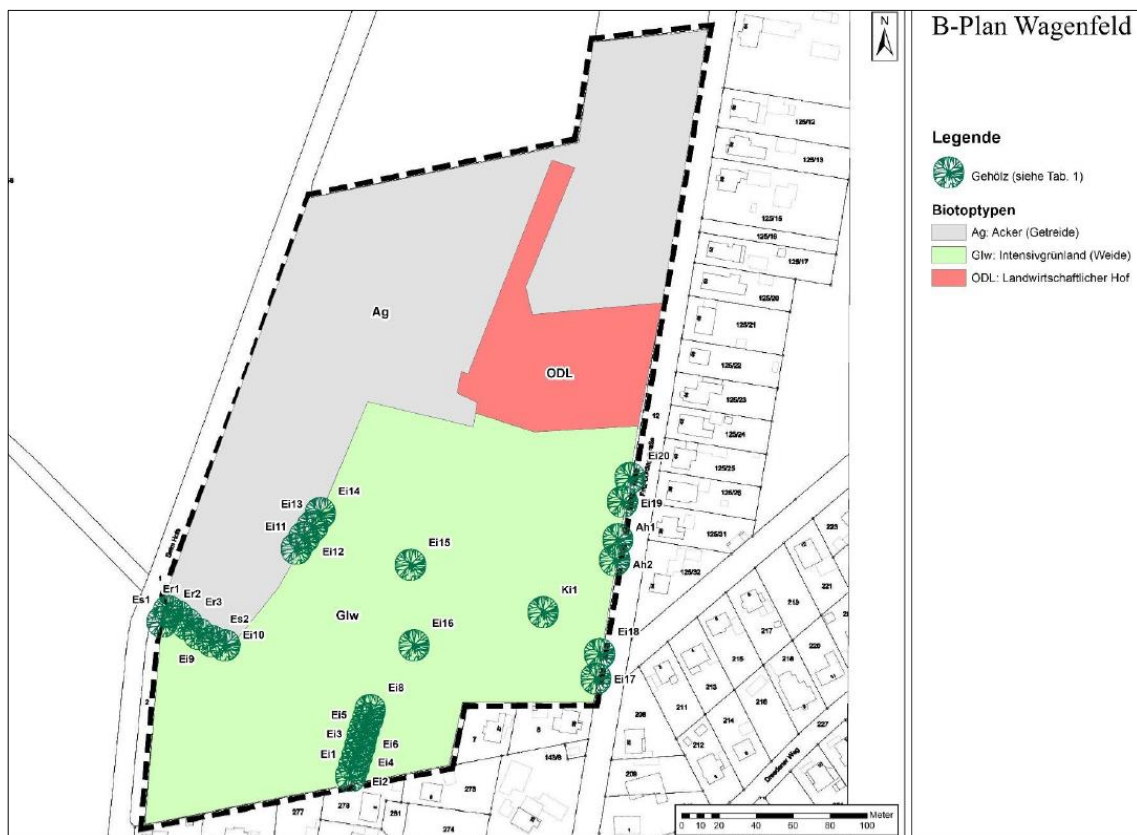
Eine Verkehrszählung (SHP Ingenieure, Hannover) am 27.10.2020 ergab für den Zeitraum von 7.00 – 19.00 Uhr eine Belastung am Nordende der Straße von 102 Kfz, davon 2 LKW >3,5 t. Im Süden, kurz vor der Einmündung „Am Brandkamp“, wurde eine Belastung von 150 Kfz, davon 7 LKW, gezählt. An beiden Stellen zusammengenommen ergaben sich insgesamt 252 Fahrten. Davon waren 119 Fahrten Ziel- bzw. Quellverkehr und 133 Fahrten Durchgangsverkehr, so daß der Anteil des Durchgangsverkehrs mit 52,8% angegeben wird. Der LKW-Anteil ist in diesem geringen Verkehrsstrom von durchschnittlich 8,5 Fahrten je Stunde während der Tageszeit im Norden bzw. mit 12,5 Fahrten im Süden und mit 2,0 % bzw. 4,7% sehr gering.

Die Verkehrsbelastung auf der Straße „Beim Hofe“ und die damit verbundenen Immissionen werden als noch deutlich geringer eingeschätzt.

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen aus Tierhaltung das Plangebiet in relevanter Weise beeinflussen, sind nicht vorhanden. Der in Hauptwindrichtung nächstgelegene Betrieb „Am Reuterhof 27“ hält Rinder und Schweine. Als weiterer Betrieb ist der Rinderhaltungs- und Biogasbetrieb „Sulinger Straße 22“ immissionsrelevant. Beide zusammen führen gem. einer „Sonderbeurteilung Geruch“ der Landberatung Niedersachsen GmbH, Sulingen, vom 1.7.2019 zu Geruchsimmissionen im Plangebiet, die – teilweise sehr deutlich – unter dem Orientierungswert der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL liegen.

„Schillerweg“ stehen große Laubbäume, meist Stieleichen, die teilweise sehr mächtig sind. Vereinzelt sind Eschen eingestreut, auch Ahorn und Erle sowie hinter der Hofstelle auch wenige Obstbäume finden sich. Stieleichen und Erlen sowie weitere Arten wie Birke, diverse Weiden, Hasel, Holunder bilden eine Baum-Strauch-Hecke entlang der Straße „Beim Hofe“. Sie steht außerhalb des Plangebietes auf dem Straßengrundstück. Dies gilt auch für Stieleichen und die beiden Spitzahorn an der „Fritz-Cording-Straße“. Einige Bäume, namentlich zwei recht starke Eichen am südwestlichen Stallgebäude, weisen erhebliche Schäden auf und sind abgängig. Andere sind dagegen augenscheinlich sehr wüchsig und weitgehend schadensfrei.

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung eine Artenschutzrechtliche Betrachtung durchführen lassen. Sie umfasst das Plangebiet des parallel laufenden Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 49 und damit zusätzlich zu der in dieser Flächennutzungsplanänderung überplanten Fläche auch den südlich angrenzenden Bereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Artenschutzrechtliche Betrachtung ist als Anlage beigefügt. Seit der Bestandserfassung hat sich die örtliche Situation dahingehend verändert, daß die alte, hohle und morsche Süßkirsche („Ki1“ des nachfolgenden Planes), die im Südosten des Gesamtgebietes stand, abgebrochen ist.



Das Grünland ist intensiv beweidet und stellenweise durch Viehtritt vegetationsfrei. Dies gilt gerade auch für die Bereiche an Stammanläufen einiger Großbäume, unter denen sich das Weidvieh gerne aufhält. Teilweise sind diese Bereiche sogar auf dem Luftbild (s.o.) deutlich erkennbar. Andersherum wegen Übererdung von oben nicht zu erkennen ist eine Lagerfläche, die

sich westlich der Hofstelle erstreckt und der Nordteil der nördlichen Lagerfläche. Sie sind jedoch als Betonflächen in der amtlichen Plangrundlage verzeichnet.

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

3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen

Im Plangebiet sind wegen der Hofstelle unterirdische Leitungen vorhanden.

Südwestlich des Geltungsbereichs verläuft an der Ostseite der Straße „Beim Hofe“ ein tiefer Graben, in den das Niederschlagswasser des Siedlungskörpers Neustadt entwässert. Er quert dann die Straße und verläuft nach Westen zur Wagenfelder Aue. Die Unterhaltung kann von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus erfolgen.



4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird dem Grundziel der Bereitstellung von Wohnbauland entsprochen. Gleichzeitig sind der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe und die Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Außerdem sind ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe möglich. Das Zulassen der verträglichen sonstigen Nutzungen entspricht dem Charakter von Neustadt, auch wenn sich die Siedlung weit überwiegend durch Wohngebäude gebildet wird. Eine Begrenzung auf Reines Wohnen übersähe nämlich, daß sowohl in die Siedlung einstreut als auch an ihrem Rand Nicht-Wohnnutzungen etabliert sind und das Neustadt – mit großflächiger Kleinsiedlungsgebietsausweisung – nach wie vor einen deutlich ländlichen Nutzungszug hat. Mit der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ wird also die bisherige Entwicklung im Westen der Ortslage fortgesetzt.

Eine Festsetzung des Plangebietes als Reines Wohngebiet hätte dieser Nutzungssituation und Nutzungsintention weniger gut entsprochen. Es würde auch im dörflich geprägten Gesamtkontext mit dem deutlichen Landschafts- und Landwirtschaftsbezug des Planbereiches einen Schutzanspruch implizieren, der konflikträchtig wäre und der Städtebaupolitik der Gemeinde zuwiderliefe.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die sonst ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltung sind hier unwahrscheinlich und verursachen - gerade wenn sie nicht zentral liegen, sondern sich in Randlage befinden - häufig einen erheblichen Kfz-Verkehr. Der soll das Wohngebiet nicht belasten. Für diese Nutzung hat die Gemeinde Wagenfeld andere, bessere Standorte. Ein Gartenbaubetrieb ist in einem solchen, kleinstrukturierten Wohngebiet ebenso unwahrscheinlich wie ungeeignet. Eine Tankstelle ist im Plangebiet aufgrund der geringen Standorteignung unrealistisch und wird wegen der konträr zum Wohngebiet laufenden Interessenslage ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, daß für die beabsichtigte Wohnnutzung ausreichender Handlungs- und Gestaltungsspielraum verbleibt, andererseits aber der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden kann.

Im Plangebiet sind mittlere und große Grundstücke vorgesehen. Nach den Bebauungsvorschlägen sind die kleinsten Grundstücke mehr als 500 m² groß. Auf solchen Grundstücken braucht die Grundflächenzahl nicht das Höchstmaß nach BauNVO auszuschöpfen. Hier kann neben dem Bau attraktiver Wohngebäude auch für eine intensive Durchgrünung des Gebietes gesorgt und ein positives Wohnumfeld geschaffen sowie Kompensationsbedarf vermieden werden.

Daher wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der Nutzungsintensität anderer, vergleichbarer Wohngebiete, der Entwicklungsabsicht der Gemeinde und an der aktuellen Nachfrage bauwilliger Bürger in Wagenfeld. Sie ermöglicht bei

den voraussichtlichen Grundstücksgrößen hinreichend große, in der Umgebung typische Hauptgebäude und Nutzungsdichten. Einer über das ortsübliche hinausgehenden Übernutzung wird entgegengesteuert.

Die Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden. Damit wird den tatsächlichen Verhältnissen in der Umgebung des Plangebietes Rechnung getragen, daß im Laufe der Jahre - teilweise in erheblichem Umfang - Nebenanlagen und sonstige versiegelte Flächen entstehen. Diese Verhältnisse sind auf die voraussichtliche Bedarfsstruktur im Plangebiet übertragbar, wobei der objektive Bedarf für Zufahrtsflächen relativ gering ist, da die öffentliche Erschließung jeweils kurze Zufahrten und Zugänge erlaubt. Eigentlich legt dieser Aspekt es nahe, im Sinne des Bodenschutzes nicht die maximale Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO anzusetzen. Die Erfahrung der jüngeren Vergangenheit mit einer solchen, etwas stringenteren Festsetzung zeigt jedoch, daß sich auf einzelnen Grundstücken Bedarf für etwas höhere Versiegelung ergibt und dies zu Beschwerden und Konflikten führt. Dem Entstehen solcher Probleme soll begegnet werden, indem schlicht die pauschale BauNVO-Regelung in den Bebauungsplan übernommen wird. Sie bedarf deshalb auch gar keiner Textfestsetzung; die Regelung wird trotzdem ausdrücklich aufgenommen, damit die Bauherren den für sie wichtigen Regelungsbereich direkt aus dem Plan ansehen können.

Die zulässige Versiegelung liegt damit bei höchstens 37,5%. Die Festsetzungen sichern damit neben der den voraussichtlichen örtlichen Bedürfnissen entsprechenden baulichen Grundstücksnutzung auch die gewünschte, intensive Durchgrünung und ein attraktives Wohnumfeld. Gleichzeitig wird erreicht, daß nicht unnötig viel Eingriffsintensität und Kompensationsbedarf angesetzt werden müssen.

Für den weit überwiegenden Teil des Wohngebietes wird eine relativ geringe Gebäudehöhe festgesetzt, da dies dem Charakter der Umgebung und dem überwiegenden Bedarf entspricht. Außerdem soll keine zu hohe Nutzungsintensität erreicht werden, weil dadurch die Infrastruktur überfordert und die Wohnqualität ungebührlich beeinträchtigt werden könnte.

Gleichwohl wird an einigen, wenigen Stellen auch höheres Bauen zugelassen und damit die übliche Zweigeschossigkeit ermöglicht. Damit soll der jüngsten Entwicklung in Wagenfeld Rechnung getragen werden, daß im Ortskern Wagenfeld mehrere zweigeschossige Wohngebäude errichtet und diese Wohnungen sehr zügig nachgefragt worden sind. Im Plangebiet wird diese Situation nachempfunden und auf den positiven Erfahrungen in dem Sinne aufgebaut, daß – wie im Ortskern – einzelne etwas höhere Gebäude errichtet werden dürfen, diese aber nicht ein Quartier dominieren.

Bei den Festsetzungen wurde darauf geachtet, daß die Randbereiche zur Siedlung nicht für die höheren, dichteren Nutzungen zur Verfügung stehen, damit die bereits bebauten Grundstücke nicht mit einer Nutzungsintensität konfrontiert werden, die wesentlich höher ist als im bisherigen Umfeld gegeben bzw. zu erwarten.

4.3 Mindestgrundstücksgrößen und Maximalzahl der Wohnungen

Um Überforderungen des Gebietes hinsichtlich Dichte und Verkehrsauswirkungen usw. zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße getroffen. Dies erscheint sinnvoll, obwohl die Gemeinde Eigentümerin des Plangebietes ist und die Grundstücke im gewählten Zugschnitt und der mithin passenden Größe vergibt. Spätere Änderungen unter anderen Eigentumsverhältnissen können jedoch nicht ausgeschlossen und trotz der mäßigen Grundflächenzahl im Einzelfall dann vielleicht problematisch werden. Daher wird die überwiegende Mehrzahl der Grundstücke, die für die Ein- und Zweifamilienhäuser, eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² sowie für die wenigen Mehrfamiliengrundstücke eine Mindestgröße von 1.000 m² vorgegeben.

Textfestsetzungen werden auch zur Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Dabei gilt der Grundsatz, daß je Einzelhaus oder Doppelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Die locker verteilten Mehrfamilienhäuser können bis zu sechs Wohnungen haben, ein Maß, welches nach den Erfahrungen aus dem Ortskern für das Nahfeld verträglich ist und der Nachfrage vor Ort entspricht.

Eine Detailregelung wird für den Bereich der bisherigen landwirtschaftlichen Hofstelle getroffen. Die Gemeinde hat sie ausgeschrieben und die Vergabe von der Qualität eines städtebaulichen Konzeptes abhängig gemacht. Die Inhalte des Konzeptes, welches am ehesten dem Kriterienkatalog der Gemeinde entspricht, sollen natürlich in den Planfestsetzungen berücksichtigt werden. Dementsprechend sind im Bereich der Hofstelle die Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen etc. getroffen.

4.4 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Nach dem Vorbild der benachbarten Bebauung und im Hinblick auf die Nutzerwünsche wird der Grundsatz der offenen Bauweise festgesetzt, allerdings mit modifizierter Gebäudelänge.

Es sind meist Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Einzelhäuser sind die durchweg nachgefragte Hausform. Doppelhäuser können dann bereits einen gewissen Strukturbruch bewirken. Sie werden trotzdem zugelassen, da die ökonomischen und ökologischen Vorteile von Doppelhäusern gegenüber Einzelhäusern den eventuellen ortsgestalterischen Nachteil deutlich überwiegen und im Range vorgehen. Im übrigen können Doppelhäuser der Kubatur des typischen Hallenhauses durchaus näher sein als übliche einzelne Einfamilienhäuser. Lediglich auf den kleinen Teilflächen, die für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, wird keine Regelung des Gebäudetyps vorgenommen, sondern die genaue Ausprägung offengelassen.

In derselben Diktion werden im weit überwiegenden Teil der Wohngebiete wegen der höheren Dichte besonders lange Gebäude mit mehr als 20 m ausgeschlossen. Sie würden hier eher als Strukturbruch wirken und eine höhere Nutzungsdichte implizieren, als beabsichtigt ist. Für die Mehrfamilienhäuser sind jedoch 30 m zugelassen. Für eine Sonderform, die auf dem Hofstellengelände konzipiert ist, wird Baurecht mit einem bis zu 45 m langen Gebäude geschaffen, damit die Gesamtkonzeption umgesetzt werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen knapp abgesetzte Straßenrandbebauungen. Sie sichern entlang der Außenkanten zusammenhängende, allerdings knappe Grünbereiche.

Zwischen den Gebäudereihen werden keine weiteren Strukturierungen vorgenommen. Dies ergibt sich aus den jüngeren Erfahrungen mit kleinen Bebauungsplanänderungen, mit denen kleinteilige Strukturvorgaben beseitigt werden, die sich im Laufe der Zeit als hinderlich für die zweckentsprechende und effiziente Ausnutzung der Bauflächen erwiesen haben. Mit einem Strukturproblem wird nicht gerechnet, da die Gemeinde als Grundstückseigentümerin gut passende und nicht allzu große Grundstücke vorgibt, bei denen sich allein schon durch die Grundstücksgrenze und das Bauordnungsrecht eine hinreichende Strukturierung der Siedlung ergeben dürfte. Die Gemeinde gibt in dieser Situation der Gestaltungsfreiheit der Bauherren den Vorrang.

Entlang der Fritz-Cording-Straße und der größeren neuen Straße halten die Baufelder einen größeren Abstand zur Straßenverkehrsfläche, damit dort ein offenerer und großzügigerer Raumeindruck entsteht als bei den untergeordneten Erschließungen, die jeweils nur wenigen Grundstücken dienen. Letzteren entspricht ein engerer, privaterer Raumeindruck. Außerdem ist dort keine Begrünung des öffentlichen Straßenraumes notwendig, während entlang der Fritz-Cording-Straße mächtige Bäume stehen und an der Haupteinschließung ebenfalls eine Baumreihe vorgesehen ist.

Ingesamt halten die Baugrenzen vergleichsweise geringe Abstände zu Nachbarnutzungen. Auch dies zeigt die hohe Bedeutung, die die Gemeinde der Gestaltungsfreiheit der Bauherren beimißt: auch bei den Baufeldern werden erhebliche Gestaltungsspielräume angeboten, zumal keine Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt wird.

Damit diese minimierten Strukturziele nicht durch Nebenanlagen unterlaufen werden, dürfen Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Auch hier wird wegen des Gewichts der Gestaltungsfreiheit und der Erfahrungen mit geltend gemachtem Bedarf eine Ausnahme zugelassen: die Bauherren wollen typische Gartenhütten und ähnliche Gebäude oftmals – trotz der großen Baufelder – an rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichten. Um diesem häufigen Wunsch entgegen zu kommen, werden Nebengebäude mit bis zu 12 m² Grundflächen auch auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zugelassen. Damit werden entsprechende Konflikte im Vorfeld vermieden und Erfahrungen gesammelt, ob und ggf. in welchem Umfang eine solche Nutzung zu Nachbarkonflikten führt oder nicht.

Auch die Garagen, Carports und Stellplätze dürfen aus den o.g. Gründen nicht außerhalb der Baufelder, insbesondere nicht in den hinteren, durchweg grün zu haltenden Grundstücksflächen gebaut werden.

Auch von dieser Regelung gibt es eine Abweichung, denn entlang der kurzen, schmalen Erschließungen kann es sinnvoll sein, Autos unter Vermeidung längerer Zufahrten direkt zwischen Straße und Haus unterzubringen. Dementsprechend werden diese Abstellmöglichkeiten zugelassen.

4.5 Verkehrsflächen

Der Ostrand des Plangebietes ist direkt bzw. in zweiter Reihe über die Fritz-Cording-Straße erschlossen, weil diese – im Unterschied zur Straße „Beim Hofe“ – neben dem Plangebiet bereits breiter ausgebaut und angebaut ist.

Die neue Erschließung des Plangebietes bindet in der Hauptsache an die Fritz-Cording-Straße an, denn diese ist von den beiden einrahmenden Straßen die leistungsstärkere. Es soll jedoch auch die Möglichkeit bestehen, Verkehre über die Straße „Beim Hofe“ abzuleiten. Deshalb ist auch dorthin ein Straßenanschluß vorgesehen. Dadurch kann der aus dem Plangebiet stammende Verkehr auf dem jeweils kürzestmöglichen Weg auf das klassifizierte Straßennetz abgeleitet werden. Der Plan eröffnet also hinreichende Möglichkeiten für die spätere Verkehrslenkung.

Durchgangsverkehr ist nicht zu erwarten, da keine Ziel-Quell-Verbindung ersichtlich ist, für die eine Durchquerung des Plangebietes die kürzeste Strecke wäre. Deshalb brauchen im Plangebiet nur die Belange des vom Baugebiet induzierten Verkehrs befriedigt werden. Gleichwohl wird die HAUPTerschließung auf 8 m bzw. teilweise sogar 10 m breiten Straßengrundstücken geführt. Dadurch wird eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes ermöglicht und öffentlicher Raum geschaffen, der beispielsweise auch dem Spielbedürfnis von Kindern genügen kann. Eine Wendestelle mit 20 m Durchmesser ermöglicht es, das Plangebiet in Abschnitten zu erschließen und den Anschluß an die Straße „Beim Hofe“ flexibel nach der konkreten Entwicklung der Verkehrsverhältnisse und der Bedürfnisse der Anwohner im Plangebiet sowie an der Fritz-Cording-Straße und der Straße „Beim Hofe“ zu gestalten.

Von den HAUPTerschließungen zweigen eine kurze Einschleifung und ansonsten nur sehr kurze Stichwege ab, um die rückwärtigen Bereiche der Wohngebiete flächensparend, kostengünstig, verkehrssicher und wohnruhig zu erschließen. Die Gemeinde gibt dabei der öffentlichen Erschließung den Vorzug gegenüber einer privaten Zufahrtslösung, die angesichts der geringen Wegestrecke grundsätzlich auch möglich wäre. Hauptgrund ist, daß bei einer privaten Anbindung mehrerer Grundstücke über einen Weg die Konfliktrichtigkeit höher scheint als bei einer öffentlichen Erschließung. Diese kurzen Stichstraßen werden auf 5 m breiten Straßengrundstücken geführt, so daß neben der geringen verkehrlichen Nutzung auch dort eine öffentliche Freiraumnutzung und attraktive Gestaltung möglich sind.

Die geplanten HAUPTerschließungsstraßen sind sparsam, aber für die Entsorgung mit einem angemessenen Müllfahrzeug (mit Nachlaufachse) hinreichend dimensioniert. Die kurzen Erschließungstische sollen nicht mit dem Müllfahrzeug befahren werden. Von dortigen Grundstücken sind die Müllbehälter an der jeweiligen HAUPTerschließung zur Abholung bereitzustellen; deren Straßengrundstücksbreite läßt das zu. Die Abstände zwischen den Hinterliegergrundstücken und der jeweils durch die Müllabfuhr andienbaren HAUPTerschließung sind gering und das Bereitstellen der Müllbehälter ist zumutbar.

4.6 Flächen für die Beseitigung des Niederschlagswassers

Nach einem vorläufigen Entwässerungskonzept soll der Ostteil des Plangebietes zur Fritz-Cording-Straße hin entwässern, während das Niederschlagswasser aus der Mitte und dem Westen in Richtung „Beim Hofe“ geführt werden soll.

Für ersteres ist der Rückhaltebedarf mit zweimal rd. 110 m³ beziffert worden. Dafür werden im Norden und im Süden an der Straße je ein Becken vorgesehen und als Fläche für die Abwasserbeseitigung ausgewiesen. Damit ist keine naturferne technische Einrichtung wie eine Kläranlage gemeint, sondern ein recht naturnahes, bewachsenes Becken zur Rückhaltung von Regenwasser,

welches dann gedrosselt abgeleitet wird, so daß das Becken die meisten Zeit trocken ist. Die Bewirtschaftung kann von der Straße aus erfolgen bzw. von ihr kann in das Becken eingefahren werden.

Auf der Westseite ist zur Vermeidung von Leitungslängen ein grabenförmiges Becken entlang der Straße bzw. der Baugebietsgrenze vorgesehen. Auch hier kann die Zufahrt in das Becken bzw. die Bewirtschaftung von der öffentlichen Straße aus erfolgen.

Damit das Becken auf kurzen Wegen erreicht werden kann, sind zwischen den Westenden der kurzen Erschließungsstraßen und dem Becken Fläche vorgesehen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wagenfeld zu belasten sind. In diesen Flächen sollen jeweils Regenwasserleitungen zwischen Straße und Becken gelegt und diese bei Bedarf auch unterhalten werden können. Die Flächen gehen der privaten Nutzung nicht verloren. Sie müssen allerdings im Bedarfsfall betreten und befahren werden dürfen, damit die Regenwasserleitungen unterhalten und ggf. repariert werden können.

Die Festsetzung der Flächen ist eher deklaratorisch und soll die Grundstückskäufer auch planseitig auf den Belang aufmerksam machen. Inhaltlich könnte wegen der Eigentümerstellung der Gemeinde und ihrer derzeitigen Möglichkeit, entsprechende Rechte beliebig eintragen zu lassen, auf die Festsetzung verzichtet werden.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Bodenversiegelung soll nicht nur durch die Beschränkung der Grundflächenzahl auf das oben begründete Maß, sondern auch durch die wasser- und luftdurchlässige Gestaltung von Stellplatz- und Zufahrtsbefestigungen sowie von Fuß- und Radwegen vermindert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann, wie eine umfassende Bodenuntersuchung gezeigt hat, versickert werden. Wegen der Bedeutung der Versickerung für den Naturhaushalt im allgemeinen, für die Grundwasserhaushalt im besonderen und zur Verminderung von Hochwasser wird die Versickerung des unbelasteten bzw. gering belasteten Niederschlagswassers festgesetzt. Dies ist regelmäßig das Wasser, das auf den Wohngrundstücken anfällt. Da auch dieses Wasser durch Auswaschen aus der Luft und durch Abwaschen von Flächen geringe Mengen von Stäuben und Gasen enthält, soll es auf seinem Weg zum Grundwasser möglichst gut gereinigt werden. Deshalb muß die Versickerung jeweils über eine bewachsene und belebte Bodenschicht erfolgen.

Die Bodenuntersuchung hat gezeigt, daß der Grundwasserflurabstand in Jahren mit durchschnittlichen Regenmengen gering ist. Auch dies ist für die Reinigungswirkung der Bodenpassage bedeutsam; deshalb darf die Versickerung nicht durch Schächte und Rigolen, sondern muß auf Flächen oder in flachen Mulden mit maximal 30 cm Einstautiefe erfolgen.

Dem Schutzgut Wasser kann auch dadurch gedient werden, daß Niederschlagswasser nicht direkt versickert, sondern gespeichert und für die Gartenbewässerung eingesetzt wird. Ebenfalls günstig ist die Speicherung und Verwendung im Haushalt, z.B. für die Toilettenspülung, weil

dies die Entnahme und Verwendung von Frischwasser substituiert. Deshalb wird dieser Umgang mit dem Niederschlagswasser bei der Regelung der Bewirtschaftung zugelassen.

Für diese Bewirtschaftung des auf den Straßen anfallenden und deshalb ggf. stärker belasteten Niederschlagswassers sind Becken vorgesehen. Sie sollen naturnah gestaltet werden. Auch in der bewachsenen und belebten Bodenschicht eines solchen Grabens und Beckens laufen natürliche Reinigungsprozesse ab. Sie sollen durch die naturnahe Gestaltung der Fläche noch gefördert werden. Diese naturnahe Gestaltung kann und soll auch weiteren Nutzen für den Naturhaushalt bringen sowie positiv auf das Orts- und Landschaftsbild wirken. Der Entwässerungsaspekt ist daher einer unter mehreren relevanten Belangen, dem allerdings hier bei der Festsetzungssystematik der Vorzug gegeben wurde.

Die Gräben und Becken können durch Ablagerungen beeinträchtigt werden. Wie die Erfahrung zeigt, wird gelegentlich Rasenschnitt und anderes Material auf den Rückhalte- und Grabengrundstücken abgelagert. Dies kann zu direkten Beeinträchtigungen des Wasserabflusses führen. Es führt außerdem über die Schädigung der Vegetation der Grabenböschung zu Rutschungen und damit zur Beeinträchtigung des Grabensystems und zu erheblich höherem Unterhaltungsaufwand. Deshalb wird – obwohl dies als Selbstverständlichkeit allgemein bekannt sein müßte – auch auf der Planzeichnung darauf hingewiesen, daß Ablagerungen nicht zulässig sind.

4.8 Erhaltung und Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Orts- und Landschaftsbild im Westen von Neustadt wird u.a. von den Großbäumen im und am Plangebiet sehr positiv geprägt. Es handelt sich durchweg um starke Stieleichen, aber auch einige Spitzahorne, Eschen und Erlen. Die markantesten sowie die beiden, in denen Spechthöhlen festgestellt worden sind, werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Zur stärkeren Durchgrünung des Gebietes werden Anpflanzpflichten textlich festgesetzt. Als markante Grundstruktur des Baugebietes ist die Haupterschließungsstraße von entscheidender Bedeutung. Bei der geplanten Straßengrundstücksbreite von 8 m bzw. 10 m ist dort das Pflanzen einer Allee möglich. Werden dabei großkronige Bäume verwendet, so führt dies zu einer ortsgestalterisch sehr wirksamen Strukturierung. Deshalb wird die regelmäßige Pflanzung von Stieleichen auf dem Straßengrundstück festgesetzt. Dies trägt neben der Begrünung und Attraktivierung von Straße und Wohnumfeld auch weiter zu Verkehrsberuhigung bei.

Außerdem sind auf den privaten Grundstücken weitere Bäume und Sträucher vorgesehen. Die Standorte werden nicht vorgeschrieben. I.d.R. wird vor allem am Grundstücksrand gepflanzt. Dadurch wird voraussichtlich automatisch die gewünschte Strukturierung des Gebietes und eine Randeingrünung erreicht. Dies ist hier wegen der Lage und Dimension der Baufelder verstärkt zu erwarten. Auf die Festsetzung starrer Pflanzflächen kann deshalb verzichtet werden.

Die Bepflanzung soll in Abhängigkeit von der tatsächlichen Versiegelung erfolgen. Es werden Arten genannt, die überwiegend zu verwenden sind. Dadurch wird zwar in einem Sachbereich in den Gestaltungsspielraum der Bauherrn eingegriffen, in dem diese oft empfindlich sind. Es

kann jedoch nur durch die Beschränkung auf die einheimischen und standortgerechten Arten sichergestellt werden, daß zum einen der angestrebte hohe Wert für den Naturhaushalt erzielt wird und daß zum anderen die landschafts- und ortsgestalterische Einheitlichkeit dieser Grundbepflanzung gegeben ist. Mit der Freigabe von bis zu knapp der Hälfte der anzupflanzenden Bäume – die genannten Baumarten sollen ja nur „überwiegend“ verwendet werden – bleibt im übrigen ein erheblicher Gestaltungsspielraum, zumal die Pflanzmöglichkeiten ja nicht auf die geringe Zahl der nach der Textfestsetzung anzupflanzenden Bäume beschränkt sind.

Bei der Pflanzung von Bäumen und sonstigen tiefwurzelnden Gehölzen ist auf die Belange der Ver- und Entsorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen. In Leitungsbereichen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. Die Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Gehölzen im Straßenraum und ggf. im Straßenrandbereich sollen mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt werden.

4.9 Sonstiges

Der Bebauungsvorschlag für das Baugebiet sieht relativ große Grundstücke vor, auf denen sich üblicherweise viele Spielmöglichkeiten ergeben bzw. eingerichtet werden können. In jedem Fall bleiben im Wohngebiet mindestens 62,5% der Fläche unversiegelt. Auf der West- und der Nordseite grenzt die freie Landschaft an, am Schillerweg im Süden liegt eine Spielplatzfläche. Daher sind Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder gegeben, die Ausweisung einer Spielplatzfläche ist nicht erforderlich.



5. Städtebauliche Werte

Zweckbestimmung der Fläche		ca. m ²	%
1.	Bruttofläche Geltungsbereich	76.718	100
2	Allgemeines Wohngebiet	66.547	87
	Fläche für Abwasserbeseitigung	2.626	3
	Straßenverkehrsfläche	7.555	10
3	Versiegelbare Fläche in den Wohngebieten	24.955	33
	Unversiegelbare Fläche in den Wohngebieten	41.592	54

6. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 49 „Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II“ erfolgt in der Hauptsache die Ausweisung eines Wohngebietes von mäßiger Dichte im bisherigen Außenbereich. Dadurch wird kurzfristig die Errichtung von Wohngebäuden möglich. Die bisherige, intensive und positive Wohnentwicklung in der Gemeinde kann nunmehr auch im Ortsteil Neustadt direkt an der dortigen Ortslage fortgesetzt werden. Es wird ganz erheblich zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs der Gemeinde beigetragen.

Das attraktive Wohnumfeld, die gute Lage zum Hauptversorgungsbereich von Wagenfeld, die Nähe zum neuen Kindergarten in Neustadt und die günstige Zuordnung zu öffentlichen Einrichtungen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen wird genutzt.

Die bisherige Geruchsimmisionsituation wird durch die Aufgabe der Hofstelle und der Viehhaltung im Plangebiet entschärft, die Situation wird verbessert. Hinsichtlich der übrigen Immissionsarten waren das Plangebiet und seine Umgebung durch Immissionsarmut und Wohnruhe gekennzeichnet. Dies wird auch künftig so sein, wobei anstelle der landwirtschaftlichen Emissionen künftig die wohnverträglichen Emissionen des Wohngebietes treten werden.

Die hochwertigen Bäume werden teilweise zur Erhaltung festgesetzt und dadurch geschützt, während ihre Existenz bislang im Belieben des Eigentümers steht. Aufgrund der ansonsten ökologisch eher geringwertigen Bestandssituation des Intensivgrünlandes und des Ackers, durch den mäßigen baulichen Nutzungsgrad und auch wegen der positiven Auswirkungen der grünordnerischen und landschaftsökologischen Festsetzungen sind die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vergleichsweise gering. Die unvermeidliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird außerhalb des Plangebietes voll kompensiert.

Im Einzelnen:

- Mit der Entwicklung des Wohngebietes wird die Siedlungsentwicklung von Neustadt fortgesetzt. Eine bereits einschlägig von Nachbarbebauung geprägte Fläche wird gleichartig genutzt. Die Ausweisung trägt zu einer organischen Entwicklung der Siedlungsstruktur bei.
- Der Bevölkerung, insbesondere den schon mehr als zwei Dutzend namendlich erfassten Bauinteressenten, wird das benötigte Wohnbauland vorbereitet. Damit wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen.
- Mit der Stärkung von Neustadt wird zu den räumlichen Voraussetzungen für die Sicherung des sozialen Gefüges in diesem Bereich der Gemeinde Wagenfeld beigetragen.
- Die vorhandenen Gemeindestraßen werden besser genutzt und mehr angebaut. Der Aufwand für neue Erschließungsmaßnahmen ist minimiert.
- Die vorhandene gute Anbindung in das klassifizierte Straßennetz wird verstärkt genutzt und Verkehr auf konfliktarmen Wegebeziehungen abgeleitet.
- Der Verkehr auf den angrenzenden Gemeindestraßen ist gering und führt nicht zu relevanten Immissionen.
- Der Verkehr, der vom Plangebiet ausgeht, kann auf zwei Straßen in vier Richtungen abgeleitet werden, so daß eine Beeinträchtigung vorhandener Wohngebäude vermieden werden kann.
- Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Tierhaltung und der Biogasproduktion ergeben sich keine Immissionskonflikte im Plangebiet.
- Andere relevante Emittenten, die auf das Baugebiet wirken würden, sind nicht ersichtlich.
- Die Aufgabe der Hofstelle mit Viehhaltung führt zu einer Verbesserung der Geruchsimmersionssituation der vorhandenen Wohnsiedlung Neustadt.
- Das Plangebiet ist nur geringen, ortsüblichen Immissionen aus der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ausgesetzt. Die Immissionen, die aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft stammen, sind hinzunehmen.
- Für die Nachbarwohngebäude zum Plangebiet ändert sich die Aussicht dahingehend, daß anstelle eines Landwirtschaftsbetriebes in einer Acker- bzw. Grünlandfläche künftig auf Wohngebäude in Ziergärten geblickt wird.
- Die Versiegelung im Plangebiet wird im Bereich der Hofstelle verringert und im Bereich des Ackers und Grünlandes erhöht. Sie bleibt in einem verträglichen, ortsüblichen Rahmen. Die eventuelle Inanspruchnahme von Grund und Boden an anderer Stelle wird vermieden.
- Es werden keine wertvollen Bereiche für Natur und Landschaft beansprucht. Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und artenschutzrechtliche Konflikte werden vermieden.
- Mit der Flächennutzungsplanung verstößt die Gemeinde weder gegen das Tötungs- noch das Störungs- noch das Beschädigungsverbot.
- Die Kompensationsfläche am Bockeler Berg bringt durch die neue Bewaldung eine wesentliche Aufwertung für Natur und Landschaft in der Gemeinde.

7. Ver- und Entsorgung

Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Die angrenzende Siedlung 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.

Hinsichtlich der Leitungen verweist die EVB Huntetal GmbH auf die Erkundigungspflicht der zukünftigen Auftragnehmer; dies gilt auch hinsichtlich der anderen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

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

Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die beiden 20 kV-Kabel entlang des Molkereigrabens und auf eventuelle 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 des Gasnetzes erfolgen.

Telekommunikation

Die Dt. Telekom AG versorgt den Ortsbereich mit Telekommunikationsleitungen, jedoch nicht mit Breitbandkabel. Die Deutsche Telekom Technik bittet i.d.R., Beginn und Ablauf eventueller Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Abwasser

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

Im Plangebiet sind insgesamt 25 Bohrungen zur Beurteilung des Baugrundes und der Versickerungsfähigkeit niedergebracht worden. Bei der ersten Untersuchung im August 2020, also nach langanhaltendem Niederschlagsdefizit, wurde Grundwasser erstmals bei 1,6 bzw. 2,2 m unter Gelände angetroffen. Im Mai 2021, also nach einem regenreichen Winterhalbjahr, wurde Grundwasser in Tiefen von 1,0 bzw. 1,5 m unter Gelände angetroffen. Die unter dem humosen

Oberboden sowie vereinzelt Torfeinlagerungen lagernden Fein- und Mittelsande weisen kf-Werte in einer Größenordnung von ca. $5 * 10^{-5}$ m/s bis $5 * 10^{-4}$ m/s auf und bieten damit hinreichende Voraussetzungen für eine Versickerung. Diese ist vorgeschrieben. Sie darf allerdings wegen des geringen Grundwasserflurabstandes nur auf Flächen oder in flachen Mulden (maximal 30 cm Einstautiefe) und muß wegen der Reinigungsleistung über eine bewachsene und belebte Bodenschicht erfolgen.

Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt, rückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Außerdem soll eine Notentwässerung von den Wohngebietsgrundstücken in Rückhaltebecken möglich sein. Nach einem Entwässerungskonzept soll der Ostteil des Plangebietes zur Fritz-Cording-Straße hin in ein nördliches und ein südliches Becken entwässern, während das Niederschlagswasser aus der Mitte und dem Westen des Plangebietes in Richtung „Beim Hofe“ geführt werden soll.

Die Becken an der Fritz-Cording-Straße sind als Fläche für die Abwasserbeseitigung ausgewiesen; die Bewirtschaftung kann von der Straße aus erfolgen bzw. von ihr kann in das Becken eingefahren werden. Auf der Westseite ist zur Vermeidung von Leitungslängen ein grabenförmiges Becken entlang der Straße bzw. der Baugebietsgrenze vorgesehen. Auch hier kann die Zufahrt in das Becken bzw. die Bewirtschaftung von der öffentlichen Straße aus erfolgen.

Das Entwässerungskonzept zeigt, daß die dort jeweils vorgesehenen Flächen für eine Rückhaltung des beim Bemessungsregen auf den zu entwässernden Flächen (Straßen und RRB) anfallenden Niederschlagswassers ausreichen.

Abfall

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

Das Plangebiet ist über Fritz-Cording-Straße und die Straße „Beim Hofe“ sowie die neue, innere Hupterschließung und die eingehängte, schmalere Schleifenstraße für die Andienung mit dem Müllfahrzeug hinreichend erschlossen.

Die kurzen Stichwege sind relativ eng und haben keine öffentliche Wendestelle. Deren Befahrung mit dem Müllfahrzeug ist nicht vorgesehen. Die Müllbehälter sind an der jeweiligen Hupterschließungsstraße bereitzustellen. Dort ist hinreichend Platz vorhanden. Die Wegstrecke für das Bereitstellen der Müllbehälter ist ab dem Stichstraßenende mit rd. 30 m zumutbar. Der damit verbundene Nachteil wird wesentlich geringer gewichtet als der Vorteil, das Plangebiet von zusätzlichen Erschließungsflächen für große, für ein Müllfahrzeug geeignete Wendestellen oder Durchgangsstraßen freizuhalten.

Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen und keine Altlasten-Verdachtsflächen bekannt; bei der Hofstelle wurde ein unterstellter Altlasten-Verdacht aufwendig geprüft: Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung für den Bereich der Hofstelle „Fritz-Cording-Straße 41“ eine Historische Recherche (Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co.KG, Oldenburg, Jan. 2021) durchführen lassen. Es wurde *„ein konkreter Altlastenverdacht in Form eines oberirdischen Tanks*

festgestellt.“ Dabei handelt es sich um den Blechtank, der im Schuppen neben der Zufahrt, überdacht und dreiseitig von Holzwänden umgeben, auf klinkergepflastertem Boden steht. Zudem gelte „aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung ein genereller Verdacht für aufgefüllte Böden, welche typischerweise Schadstoffe aufgrund eines erhöhten Fremd-/Bauschuttanteils enthalten können (insbesondere in Geh- und Fahrwegen).“

Durch denselben Gutachter wurden im selben Zeitraum durchgeführte Orientierende Untersuchung mit Kleinrammbohrungen und Bodenprobenentnahmen durchgeführt. Sie betrafen Bereiche mit Auffüllungen (Zufahrten, Wege, Wall) und den unversiegelten Bereich vor dem Tank. Die Analyse der entnommenen Bodenproben ergab folgendes Resultat: *„Es kann festgehalten werden, dass die ermittelten Schadstoffgehalte in der Auffüllung (...) in der Regel auf einem geringen Niveau liegen. Ein erhöhter MKW-Gehalt mit 600 mg/kg TS wurde nur in MP-2 festgestellt. Dies ist aber auf den Gehalt an Asphalt-Bruch in den Bauschuttbeimengungen der Auffüllung zurückzuführen. Erhöhte Gehalte rühren hierbei typischerweise von bituminösem Asphalt her (...) und stellen somit keine Untergrundbelastung dar. Von einer Evaluierbarkeit ist deshalb nicht auszugehen.*

Eine akute Gefährdung der Schutzgüter „menschliche Gesundheit“ und „Grundwasser“ im Sinne einer Umnutzung aufgrund flächendeckend erhöhter Schadstoffgehalte in der oberflächennahen Auffüllung ist u.E.auf Grundlage der analysierten Schadstoffparameter im Auffüllungshorizont und im Anbetracht der derzeitigen Grundstückssituation (teils versiegelt) nicht zu besorgen. Die erhöhten Gehalte sind somit lediglich abfalltechnisch relevant.

Die im Verdachtsbereich des oberirdischen Tanks niedergebrachte KRB 12 wies keien Auffälligkeiten auf, die auf eine schädliche Bodenveränderung hindeuten. Dementsprechend wurden hier ebenfalls keine erhöhten Schadstoffgehalte analytisch festgestellt.“

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.

Nach Angaben des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat sich ein Kampfmittelverdacht für das Plangebiet nicht bestätigt. Gem. seiner Empfehlung besteht kein Handlungsbedarf.

8. Vermeidung und Kompensation von Eingriffen

Im Bebauungsplan werden 76.718 m² überplant und davon 66.547 m² als Wohngebiet, 7.555 m² als Straßenverkehrsfläche und 2.626 m² für die Regenrückhaltung ausgewiesen. Mit solchen Ausweisungen werden üblicherweise Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Auf einem Teil dieser Fläche ist durch die Hofstelle „Fritz-Cording-Straße 41“ der Eingriff in Natur und Landschaft bereits seit langem vollzogen, auf einem weiteren Teil war vormals ein Eingriff durch eine weitere Hofstelle, die jedoch abgerissen wurde und deren Fläche sich heute als Intensivgrünland darstellt.

In der Umweltprüfung sind die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt sind, dargelegt worden. Diese Vermeidungsmaßnahmen sollen aus den Gründen, die oben in Kap. 4 erörtert sind, durchgeführt und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zugrunde gelegt werden.

In der Umweltprüfung sind die verbleibenden Auswirkungen der durch diesen Bebauungsplan zulässigen Eingriffe quantifiziert worden. Aus diesen Ausführungen ist ein Kompensationsbedarf ableitbar, der durch die Maßnahmen im Kompensationspool der Gemeinde am Bockeler Berg gedeckt werden soll.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit wesentlichen Vermeidungen und mit relativ niedrigen Versiegelungsgraden einen relativ geringen Eingriff zulassen, kann davon ausgegangen werden, daß der später im Plangebiet realisierte Eingriff auch dem zugelassenen Eingriff nahekommt. Daher ist es vertretbar, das im Umweltbericht bezifferte Kompensationsdefizit der Kompensation zugrunde zu legen. Die Kompensationsmöglichkeit steht der Gemeinde zur Verfügung, mit ihr werden aktuell keine neuen Flächen- bzw. Nutzungskonkurrenzen oder –konflikte geschaffen.

Daher soll die Kompensation in dem Maße im Kompensationspool angerechnet werden, das im Umweltbericht dargelegt ist. Da die Kompensation zwischen der Gemeinde und den Forstinteressenten vertraglich vereinbart ist, liegt eine Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vor. Die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen ist daher entbehrlich, auf sie wird verzichtet.

9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Der Gemeinde Wagenfeld entstehen voraussichtlich Kosten, nach einer Grobkostenermittlung des Büros Keese Ingenieure + Planer, Wagenfeld, in Höhe von 2,65 Mio €. Gemeindliche Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls erforderlich; sie sind im vorhandenen Kompensationspool vorgesehen.

Das Plangebiet steht fast vollständig im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Bedarf ist nicht ersichtlich.

10. Bodenfunde

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Die Gemeinde hat sich bereits im Vorfeld der Planung um die Klärung bemüht, inwieweit im Plangebiet mit Bodenfunden zu rechnen ist. Vom Vorbesitzer und Bewirtschafter der Fläche wurde darauf hingewiesen, daß der Boden des Plangebietes, soweit nicht bebaut, sehr tiefgründig bearbeitet wurde. Selbst wenn dort archäologische Spuren gewesen sein sollten, dürften diese durch die Bearbeitung gestört sein. Eine weitere Klärung der Situation war trotz Einschaltung einer Fachfirma im Vorfeld der Planung nicht möglich. Daher gilt die allgemeine Fundwahrscheinlichkeit.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Diepholz (Tel. 05441 976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511 925-50) zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer.

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



11. Verfassererklärung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 49 „Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II“ wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 12. Oktober 2021

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am 15.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 49 „Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 18.05.2021 beschlossen. Der Entwurf hat vom 09.08.2021 bis 09.09.2021 öffentlich ausgelegt. Am 12.10.2021 hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und der Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 49 „Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II“ als Satzung beschlossen.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wagenfeld in seiner Sitzung am 12.10.2021 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlußfassung vorgelegen.

Wagenfeld, den

Bürgermeister

Begründung der Örtlichen Bauvorschrift

Inzwischen ist auch in einem Neubaugebiet im Südkreis Diepholz der Mode gefolgt worden, das Wohngrundstück gegenüber den Nachbarn und gegenüber dem öffentlichen Raum durch blickdichte Einfriedungen in maximal zulässiger Höhe abzukapseln. Während dieses Vorgehen gegenüber privater Nachbarbebauung noch vertretbar sein mag, beeinträchtigt es den öffentlichen Straßenraum in nicht gerechtfertigter Weise, denn es unterbindet die üblichen Sichtbeziehungen, verändert den Gebietscharakter und verengt optisch den Straßenraum.

Dies soll im Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II vermieden werden. Deshalb wird die zulässige Höhe von Einfriedungen auf 1 m begrenzt. Die Regelung betrifft nicht nur die Grundstücksgrenze entlang der Straße, denn wenn hohe Wände etwas weiter in das Grundstück gesetzt werden oder entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Straße reichen, verengt und beeinträchtigt dies ebenfalls das Erscheinungsbild des Straßenraumes. Deshalb gilt die Beschränkung jeweils im gesamten Bereich ab der Straße bis zur Höhe der straßenseitigen Baugrenze.

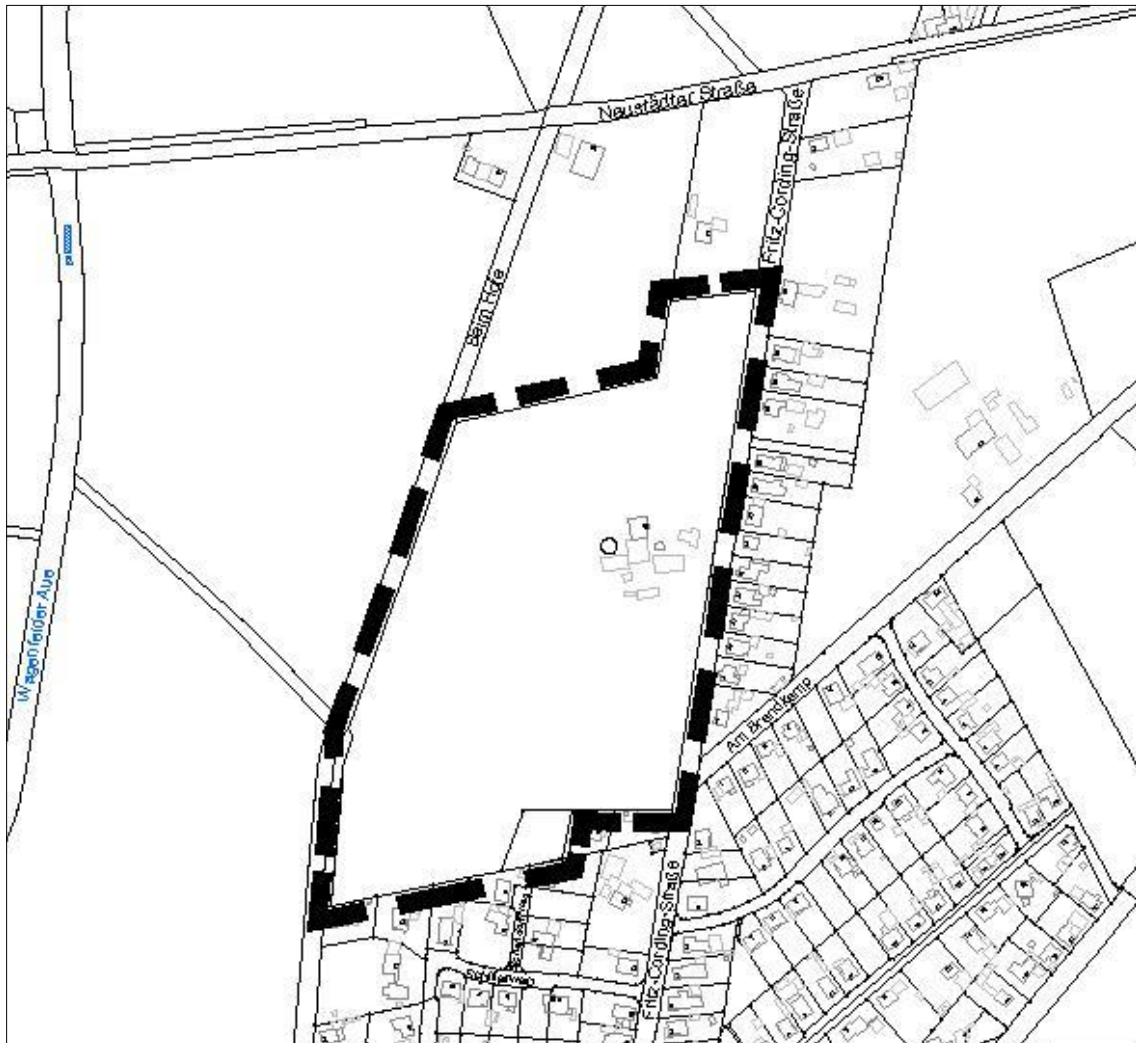


Umweltbericht

U1. Einleitung

U1.1 Kurzdarstellung

Mit dem Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 49 wird auf einer insgesamt 7,67 ha großen Fläche für Baurecht für die künftige Nutzung als Wohngebiet geschaffen. Dazu wird Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 mit Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BNauNVO und mäßigen Bauhöhen zugelassen, wie es aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich und in der Begründung erörtert ist. Dort finden sich auch alle Einzelheiten zu den großzügigen Baufeldern mit geringem Außenabstand und zum Erschließungssystem mit sparsamer Straßenführung auf relativ schmalen Straßengrundstücken sowie zur Grünordnung mit Sicherung wichtiger Bäume und Durchgrünung mittels Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in Abhängigkeit von der Neuversiegelung.



Der Geltungsbereich liegt am Nord- bzw. Westrand der Ortslage Neustadt nördlich des Wohngebietes um den Schillerweg zwischen der Fritz-Cording-Straße und der Straße „Beim Hofe“. Er umfaßt das Flurstück Nr. 9 mit der landwirtschaftlichen Hofstelle Fritz-Cording-Straße 42 und fast das ganze Flurstück Nr. 6 der Flur 77.

Die Gemeinde sieht die dringende Notwendigkeit, weitere Wohnbaugrundstücke zu schaffen, um gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die *„Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weitere Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“* angemessen zu berücksichtigen. Diese Wohnbaugrundstücke sollen in Neustadt liegen, nachdem in bzw. an den anderen Ortslagen Wagenfeld, Ströhen und Bockeler Schweiz in den letzten Jahren Baugebiete entwickelt worden waren. Im einzelnen ergibt sich dies aus den Erwägungen und politischen Willensbildungen, die in Kap. 2.3 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung detailliert dargelegt sind.

Deshalb will die Gemeinde im Plangebiet Baurecht schaffen, welches die Weiterentwicklung von Neustadt und die Deckung des akuten Wohnbaulandbedarfs zuläßt. Für diese angestrebte Entwicklung hat die Gemeinde keine anderweitigen Wohnbauflächen. Daher bleibt der Gemeinde lediglich die Möglichkeit, ihre eigene, gut geeignete Fläche zwischen der Fritz-Cording-Straße und der Straße „Beim Hofe“ zur Verfügung stellen. Sie wird derzeit – einschließlich des bebauten Bereiches – landwirtschaftlich intensiv genutzt als Hofstelle mit großen versiegelten Flächen sowie als Freibereich mit Intensivgrünland und Maisacker. Die Gemeinde hat sich das Eigentum an der Fläche gesichert, nachdem der Voreigentümer entschieden hatte, die Landwirtschaft im Plangebiet zu beenden.

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, mit östlich und westlich schon vorhandener Verkehrserschließung, mit zweiseitigem Anschluß an den Siedlungskörper Neustadt, innerhalb einer Streusiedlung, mit einem schon teilweise bebauten Grundstück und auf ökologisch wenig bedeutender landwirtschaftlicher Intensivfläche geplant ist. Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte sind bereits durch die Standortwahl minimiert und werden mittels Bebauungsplanfestsetzungen vermieden. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird extern im Kompensationsguthaben der Gemeinde kompensiert.

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 Wohnentwicklung im Plangebiet 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 in der „Wagenfelder Talsandplatte“. Es handelt sich um ein ebenes, grundwassernahes, überwiegend entwässertes Talsandgebiet mit anmoorigen und schwach podsolierten Gleyböden. Die potentielle, natürliche Vegetation ist die des Stieleichen-Birken-Waldes.

Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind in diesem Raum fluviatile Feinsande. Sie liegen als – jeweils leicht schluffige und teils auch in tieferer Schicht humose – mittelsandige Feinsande und feinsandige Mittelsande unter 0,3 – 0,5 m Mutterboden.

Im Plangebiet ist das Gelände im wesentlichen eben, es steigt nach Nordwesten hin etwas an.

Das Plangebiet ist teilweise versiegelt durch Gebäude und befestigte Freiflächen der Hofstelle. Auf diesen Flächen ist die Schichtung der Bodenhorizonte durch Auskoffierung und Auffüllung verändert und sind die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend oder vollständig unterbunden worden. Außerdem ist hinter einem Teil der Hofstelle in Wall angeschüttet worden, wodurch sich die Schichtung verändert hat..

Der Boden auf den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen ist langjährig beeinflusst durch lockernde und teilweise auch wendende Bodenbearbeitung sowie durch Nährstoff- und Kalkeintrag sowie durch Eintrag von Pflanzenschutzmitteln oder deren Metaboliten. Außerdem findet hier aufgrund der Bewirtschaftung 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 Hofstelle ergab beim oberirdischen Tank in einem Schuppen keinerlei Auffälligkeiten. Bei befestigten bzw. aufgeschütteten Flächen zeigten sich geringe Auffälligkeit ohne Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit oder das Grundwasser. Das Material kann bei einer Umlagerung ggf. im Plangebiet und an anderer Stelle wiederverwertet werden.

Prognose bei Realisierung der Planung

Die mit dem Bebauungsplan zugelassene Wohnnutzung führt zu einer Überformung großer Teile der Fläche und des Bodens. Auf der Hofstelle kann es zu Abbruch von Gebäuden und



Aufbruch von Versiegelungen sowie Umlagerung vorher eingebauten bzw. aufgeschütteten Materials kommen. Hier ist insgesamt mit einer Entsiegelung des Bodens und dem Wiedereinbau fruchtbaren Oberbodens zu rechnen.

Auf der Acker- und Grünlandfläche ist mit einer Versiegelung der Straßenverkehrsflächen sowie von bis zu 37,5% der Wohngrundstücke zu rechnen. Dort werden der Oberboden abgetragen und Baumaterialien ein- und aufgebracht.

Auch auf den mindestens 62,5% freizuhaltenden Flächen der Wohngrundstücke sowie auf Randbereichen der Straßenverkehrsflächen, insbesondere der 8 bzw. 10 m breiten Straßenabschnitte, wird der Boden teilweise verändert, indem er während der Bauphase teilweise abgetragen und später wieder aufgebracht oder mit schwerem Gerät befahren und verdichtet wird. Anschließend wird er regelmäßig gelockert und als begrünte Gartenfläche bzw. Straßenseitenraum oder Baumstandort hergerichtet. Dann ist auch wieder mit dem Eintrag von Nährstoffen und Kalk sowie Pflanzenschutzmitteln und deren Metaboliten zu rechnen. Lockernde und wendende Bodenbearbeitung ist nicht auszuschließen. Auch auf solchen Flächen kann ein beschleunigter Humusauf- und -abbau stattfinden.

Das Abtragen und Wiedereinbauen von Boden kann und soll schichtgetreu erfolgen, notwendig dazu ist eine entsprechende (sortenreine, schonende und möglichst kurze) Lagerung in der Zwischenphase. Der Schutz des Mutterbodens, egal ob er vor Ort wiedereingebaut oder verbraucht wird, ergibt sich schon aus der entsprechenden rechtlichen Verpflichtung.

Das Relief des Plangebietes wird nicht wesentlich verändert, da es bereits weitgehend eben ist. Im Bereich der Regenrückhaltung, die mittels eines Dreiecksbeckens am Nordostrand, eines Rechteckbeckens am Südostrand und eines breiten Grabens am Westrand des Plangebietes vorgesehen ist, erfolgt jeweils eine Eintiefung in den Boden, von der das Material abtransportiert und extern verwendet wird.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, es sei denn, daß die Gemeinde als Flächeneigentümerin die Acker- und Grünlandflächen ganz oder teilweise aus der Bewirtschaftung nimmt und einer anderen, nicht-baurechtsbedürftigen Nutzung zuführt. In jedem Falle fällt die Hofstelle vorerst brach; entweder wird sie nachgenutzt und ggf. dazu ausgebaut oder sie verfällt und wird abgerissen. Da die möglichen Entwicklungen ohne Durchführung der Planung so vielfältig sind, ist eine vernünftige Prognose der Entwicklung des Bodens und des Reliefs nicht möglich.

U2.1.2 Wasser

Bestand

Das Plangebiet wird durch randliche Gräben entwässert, Vorfluter ist die Wagenfelder Aue westlich des Plangebietes. Eintrag von Boden und Stoffen in Vorfluter ist nicht ersichtlich.

Der Grundwasserstand wurde im August 2020 bei 1,6 – 2,0 m unter Gelände ermittelt. Informationen zu einer eventuellen Grundwasserentnahme z.B. in geringen Mengen für landwirtschaftliche oder z.B. für häusliche Zwecke liegen nicht vor.

Aktuell wird als allgemeine Annahme von einem geringen Eintrag von Pflanzennährstoffen und -schutzmitteln bzw. deren Metaboliten in das Grundwasser ausgegangen, weil auf den landwirtschaftlichen Flächen 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.

Eine Altlastenuntersuchung im Bereich der Hofstelle ergab beim oberirdischen Tank keinerlei Auffälligkeiten, bei befestigten bzw. aufgeschütteten Flächen geringe Auffälligkeit ohne Auswirkungen auf das Grundwasser.

Prognose bei Realisierung der Planung

Im Bereich der Hofstelle ist mit der angenommenen Entsiegelung eine Erhöhung der Versickerungsrate für Niederschlagswasser zu erwarten. Diese dürfte sich nicht relevant auf die Grundwasserverhältnisse auswirken.

Auf der Acker- und Grünlandfläche ist mit der zugelassenen Versiegelung der Straßenverkehrsflächen sowie von bis zu 37,5% der Wohngrundstücke eine Verminderung der Versickerungsrate zu erwarten. Diese kann nicht quantifiziert werden, weil eine Versickerung des Regenwassers auf den Wohngrundstücken zulässig ist. Zulässig ist auch die Entnahme von Grundwasser z.B. für den Haushalt. Ggf. kommt es auch zu einer Erhöhung der lokalen Versickerungsrate, wenn Gartenbereiche in erheblichem Umfang mit Wasser beregnet werden, welches nicht im Plangebiet aus dem Grundwasser entnommen wird. Wasser von den Straßen soll nicht auf den Straßengrundstücken versickert, sondern in den o.a. Becken rückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Insgesamt wird eine geringfügige Verminderung der Grundwasserneubildungsrate als wahrscheinlich erachtet.

Die Realisierung der Planung wird sich voraussichtlich nicht auf Oberflächengewässer auswirken, da die vorgesehene Ableitung von Niederschlagswasser nur gedrosselt erfolgt. 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, es sei denn, daß die Gemeinde als Flächeneigentümerin die Acker- und Grünlandflächen ganz oder teilweise aus der Bewirtschaftung nimmt und einer anderen, nicht-baurechtsbedürftigen Nutzung zuführt. In jedem Falle fällt die Hofstelle vorerst brach; entweder wird sie nachgenutzt und ggf. dazu ausgebaut oder sie verfällt und wird abgerissen. Je nach Ausprägung können sich die Versickerungsverhältnisse etwas ändern; mit einer relevanten Beeinflussung des Grundwassers wird jedoch nicht gerechnet. Auch auf Oberflächengewässer wird wegen der Drosselungspflicht für eventuelle zusätzlich abzuleitende Niederschlagswässer nicht gerechnet.

U2.1.3 Klima / Luft

Bestand

Das Plangebiet liegt als streubesiedelter Bereich in der streubesiedelten Landschaft unmittelbar neben dem Siedlungskörper Neustadt und ist somit klimatisch sowohl durch die landwirtschaftliche Nutzung (je nach Kultur und Wachstumsphase höhere Luftfeuchte, geringere Temperatur, und gerade bei Maisanbau hohe CO₂-Bindungs- und O₂-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 der Hofstelle mit der dortigen Viehhaltung und Energieversorgung.

Prognose bei Realisierung der Planung

Die absehbare Vergrößerung der Versiegelung im Plangebiet führt zu einer Erhöhung der Durchschnittstemperatur und Verringerung der Luftfeuchte. Diesem Effekt entgegen wirkt die Bepflanzung der Gärten, für die im parallel laufenden Bebauungsplan auch die Verwendung von Gehölzen vorgeschrieben ist.

Durch die künftige Nutzung kann aus dem Plangebiet wesentlich mehr CO₂ emittieren als bisher. Ob das passiert, ist jedoch offen. Wird beispielsweise das Angebot des Betreibers der südlich gelegenen Biogasanlage angenommen, Grundstücke im Plangebiet mit Fernwärme zu versorgen, entfällt dementsprechend die Emission aus konventioneller Gebäudebeheizung und Warmwasserbereitung. Werden in relevantem Umfang Heizsysteme auf Grundlage regenerativer Energien genutzt, sind die Auswirkungen noch spekulativer: eine biomassebasierte Heizung führt zum Eintrag von Biomasse in das Plangebiet und entsprechend erhöhtem CO₂- und Rauchgasausstoß, während eine strombasierte Wärmepumpe bei Normalversorgung aus dem Netz zu einem verstärkten CO₂- und Schadstoffausstoß an Kraftwerksstandorten führt und bei Elektroversorgung aus regenerativen Quellen zu fast gar keinen Emissionen.

CO₂ und Luftschadstoffe werden aus dem Verkehr entstehen, der bei der Realisierung der geplanten Wohnnutzung zu erwarten ist. Dies gilt allerdings nur, wenn vor Ort Fahrzeuge mit Gas-, Diesel- oder Ottokraftstoff betrieben werden. Für andere Fahrzeugantriebe (Elektro, Wasserstoff) ergibt sich je nach Energiequelle eine Vermeidung oder eine Verlagerung der Emissionen. Angesichts der vielen Variablen ist auch die diesbezügliche „Prognose“ letztlich spekulativ.

Insgesamt kann aber allein schon deshalb davon ausgegangen werden, daß die Umnutzung des Plangebietes nicht klimarelevant ist, weil die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ansonsten an anderer Stelle befriedigt werden müssten und dadurch eben an anderer Stelle die vermutete Klimawirksamkeit der mit dem Wohnen verbundenen Aktivitäten wirkte.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, es sei denn, daß die Gemeinde als Flächeneigentümerin die Acker- und Grünlandflächen ganz oder teilweise aus der Bewirtschaftung nimmt und einer anderen, nicht-baurechtsbedürftigen Nutzung zuführt. In jedem Falle fällt die Hofstelle vorerst brach; entweder wird sie nachgenutzt und ggf. dazu ausgebaut oder sie verfällt und wird abgerissen. Wenn die Tierhaltung aufgegeben wird, entfallen die Geruchsimmissionen. Wenn sie weiterbetrieben wird, ändert sich nichts.

Wenn sie erweitert wird, können in den Bereichen, in denen die Orientierungswerte noch nicht ausgeschöpft sind, ggf. zusätzliche Geruchsimmissionen auftreten. Die anderweitigen Nachnutzungsmöglichkeiten der Hofstelle und der Landwirtschaftsflächen sind so vielfältig, daß eine Prognose der Entwicklung nicht vernünftig möglich ist.

U2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz

Bestand

Das Plangebiet ist teilweise mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit den entsprechend großen Haupt- und Nebengebäuden sowie großflächigen Lagereinrichtungen bebaut und zum überwiegenden Teil als Intensivgrünland sowie Acker genutzt. An der Hofstelle, entlang der Straßen und einer kleinen Böschung zwischen Acker und Grünland sowie im Süden nahe der Bebauung „Schillerweg“ stehen große Laubbäume, meist Stieleichen, die teilweise sehr mächtig sind. Vereinzelt sind Eschen eingestreut, auch Ahorn und Erle sowie hinter der Hofstelle auch drei kleine Obstbäume finden sich. Stieleichen und Erlen sowie weitere Arten wie Birke, diverse Weiden, Hasel, Holunder bilden eine **Baum-Strauch-Hecke entlang der Straße „Beim Hofe“**. **Sie steht außerhalb des Plangebietes auf dem Straßengrundstück. Dies gilt auch für Stieleichen und die beiden Spitzahorn an der „Fritz-Cording-Straße“**. **Diese besonders prägenden Gehölzstrukturen sind nicht Teil des Plangebietes, sondern des öffentlichen Straßenraumes und stehen im kommunalen Eigentum**. Einige Bäume, namentlich zwei recht starke Eichen am südwestlichen Stallgebäude, weisen erhebliche Schäden auf und sind abgängig. Andere sind dagegen augenscheinlich sehr wüchsig und weitgehend schadensfrei.

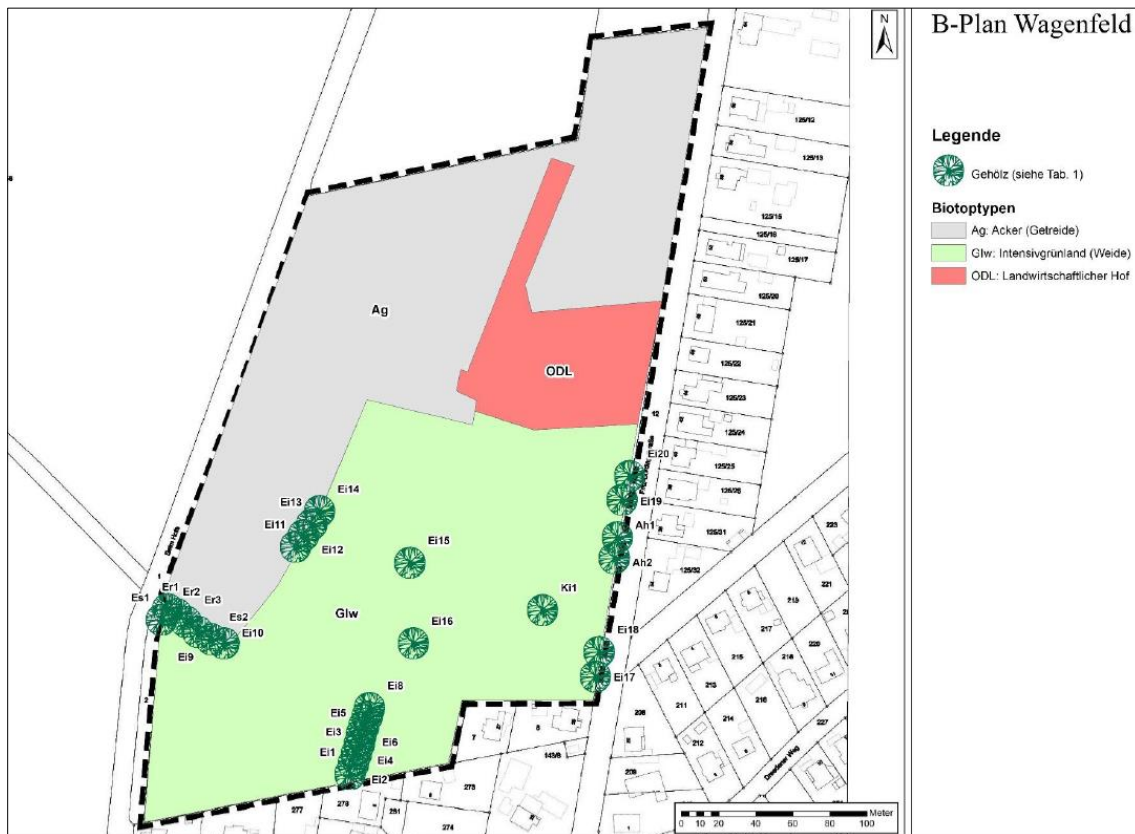
Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- Ziergarten mit fremden und heimischen Gehölzen mit geringer und mittlerer Bedeutung,
- regelmäßig unterhaltener Straßenrandbereich mit geringer Bedeutung,
- Eichenhain, Baumreihen und Einzelbäume mit mittlerer und hoher Bedeutung, sowie
- Intensivgrünland (teilweise durch Viehtritt vegetationsfrei) und Acker mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Dazu im einzelnen: Der südliche Teil des Plangebereiches unterliegt einer intensiven Grünland-Weidenutzung (GIw). Neben den typischen Weidegräsern finden sich hier nur wenige weitere Arten wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weißklee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) sowie im Randbereich auch Brennessel (*Urtica dioica*) und Klettenlabkraut (*Galium aparine*).

Der nordwestliche und nördliche Teil des Plangebietes wird als Acker für den Anbau von Getreide bzw. Mais genutzt (Ag/m).

Zentral im Gebiet an der „Fritz-Cording-Straße“ befindet sich ein landwirtschaftliches Gehöft.



Der Zustand der Bäume und ihr artenschutzrechtlicher Status hinsichtlich Vogel- und Fledermausfauna sowie der Status der Fläche hinsichtlich Insekten und Amphibien ist in einer Begehung am 28.1.2021 so weit wie möglich ermittelt worden. Die Winterbegehung nach der Beschlussfassung über die Einleitung der Bauleitplanung wurde durchgeführt, weil wegen entsprechender Forderungen schon im Vorentwurf die Daten zum Zustand von Natur und Landschaft enthalten sein sollten. Die vom Gutachter erarbeitete Artenschutzrechtliche Betrachtung (Dipl.Biol. Detlef Gerjets, Friedeburg, Feb. 2021) ist Bestandteil der Planungsunterlagen und als Anlage beigefügt.

Sie umfasst das Plangebiet des parallel laufenden Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 49 und damit zusätzlich zu der in dieser Flächennutzungsplanänderung überplanten Fläche auch den südlich angrenzenden Bereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Seit der Bestandserfassung hat sich die örtliche Situation dahingehend verändert, daß die alte, hohle und morsche Süßkirsche („Ki1“ des obenstehenden Planes), die im Südosten des Gesamtgebietes stand, abgebrochen ist.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- intensiv unterhaltene Straßenrandvegetation mit geringer Bedeutung,
- Baumreihen und Einzelbäume mit mittlerer und hoher Bedeutung,
- Baum-Strauch-Hecken mit mittlerer und hoher Bedeutung,

- ein dauernd wasserführender Graben im Regelprofil mit mittlerer Bedeutung,
- Ziergärten mit fremden und heimischen Gehölzen mit geringer und mittlerer Bedeutung sowie
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In den in der obigen Karten als Ei 11 und Ei 14 bezeichneten Stieleichen fanden sich Baumhöhlen/Astlöcher. Weitere eventuelle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sowie artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht bemerkt worden. Gem. der Artenschutzrechtlichen Betrachtung ergaben sich

- **keine Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen, Moose, Flechten und Pilze,**
- **keine Hinweise auf ein Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Insekten und Spinnen,**
- **keine Feststellung von Fledermausquartieren; potentielle Quartiersmöglichkeiten bestehen in Spechthöhlen sowie in Gebäuden, auf Fledermäuse hindeutende Kotstreifen wurden jedoch nicht gefunden,**
- **daß aufgrund der Lage und Struktur des Plangebietes das Vorkommen von Amphibien weitgehend ausgeschlossen werden kann.**

Nicht ausgeschlossen ist dagegen die Brut von gehölzbrütenden Vogelarten in den Bäumen und Sträuchern des Plangebietes sowie eine Quartiersbildung in Bäumen mit Spechthöhlen oder in Gebäuden. Werden diese Bäume erhalten, wie es mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes u.a. für die Stieleichen Nrn. 11 und 14 bestimmt wird, oder erst nach Begutachtung durch einen Fachgutachter und Nachweis der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit beseitigt, bzw. werden die Altgebäude erhalten oder erst nach Begutachtung durch einen Fachgutachter und Nachweis der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit beseitigt, ist kein Verstoß gegen das Tötungs- und das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ersichtlich.

Sollte ein Vorkommen festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Artenschutzrechtliche Betrachtung ist Teil des Umweltberichtes und ihm als Anlage beigelegt.

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, Rehdener Geestmoor),
- Landschaftsschutzgebiete (Bockeler Berg) und
- gesetzlich geschützter Biotope (Brachfläche an der Ecke Auf der Knapp / Dannholler Moor) sowie
- Naturdenkmale, EU-Vogelschutzgebiete, andere FFH-Gebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Gesamtstaatlich repräsentative Gebiete, die schon außerhalb des Gemeindegebietes liegen,

sind nicht gegeben.

Prognose bei Realisierung der Planung

Wenn die geplante Umnutzung der Landwirtschaftsfläche zu Wohngebiet realisiert wird, dann entfallen in der Bauphase immer wieder Teile des Ackers oder des Grünlandes und werden kurzfristig zu offenen Bodenfläche bzw. zur Baustelle. Werden bei der Realisierung der Planung die zur Erhaltung festgesetzten Bäume erhalten, dann entfallen wenige Gehölze als Habitat für die siedlungsnah lebende, gehölzbrütende Vögel sowie für weitere Tierarten dieses Habitats. Für diese verbleiben auf und an der Fläche weitere Gehölze als Lebens- bzw. Brut- und Nahrungsräume, außerdem werden mit den anzupflanzenden Gehölzen für diese Arten und den absehbaren Einjährigen Pflanzen, Stauden und Gräsern in den Gärten nach der jeweiligen Bauphase weitere Strukturen für diese und weitere Arten geschaffen. Der Strukturreichtum wird gegenüber dem bisherigen artenarmen Intensivgrünland und der Ackerfläche voraussichtlich deutlich erhöht, was sich voraussichtlich u.a. in einem höheren Nahrungs- und Siedlungsangebot für Insekten bemerkbar machen wird.

Im Gegenzug entfällt durch Versiegelung und Überbauung Lebensraum für die Arten, die sich auf dem Intensivgrünland und dem Acker aufhalten. Aber auch dies hat für andere Arten Vorteile, wie das Beispiel von Sandbienen in Pflasterfugen anschaulich machen mag. Ob diese dann wirklich neuen Lebensraum haben, hängt wiederum von der Haltung der jeweiligen Grundstückseigentümer ab: während die einen die Ansiedlung noch fördern, nutzen die anderen Insektengifte.

Insgesamt dürfte die Zahl der Tier- und Pflanzenarten mit Realisierung der Planung ebenso zunehmen wie die Anforderungen an die Toleranz dieser Arten gegenüber Störungen durch die Bewohner des Gebietes. Die verdrängten Arten des Intensivgrünlandes und des Ackers finden in der Umgebung umfangreiche gleichartige Flächen, die als Lebensraum dienen können.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, es sei denn, daß die Gemeinde als Flächeneigentümerin die Acker- und Grünlandflächen ganz oder teilweise aus der Bewirtschaftung nimmt und einer anderen, nicht-baurechtsbedürftigen Nutzung zuführt. In jedem Falle fällt die Hofstelle vorerst brach; entweder wird sie nachgenutzt und ggf. dazu ausgebaut oder sie verfällt und wird abgerissen.

Im Falle der Fortsetzung der bisherigen Nutzung dürfte sich der Bestand an Bäumen durch die natürliche Entwicklung auf der beweideten bzw. der beackerten Fläche sukzessive verringern, weil (absterbende) Bäume durch Weidevieh geschädigt und umgestoßen oder aus Verkehrssicherungsgründen gefällt werden und neue Bäume wegen der Beweidung und Bewirtschaftung nicht nachwachsen. Außerdem dürfen die Bäume bisher, z.B. zu Gewinnung von Holz, gefällt werden. Untergenutzte Gebäude dürften sukzessive beseitigt und durch moderne Baukörper ersetzt werden.

Da die Form einer eventuellen nicht-baurechtsbedürftigen Umnutzung der Flächen oder der landwirtschaftlich privilegierten Erweiterung der Hofstelle völlig offen sind, können die Auswirkungen nicht vernünftig prognostiziert werden.



U2.1.5 Menschliche Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet war bisher wegen des Landwirtschaftsbetriebes mit Nutztierhaltung auf der Hofstelle „Fritz-Cording-Straße 41“ emissionsrelevant.

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

Das Plangebiet ist nur sehr geringen Verkehrsimmissionen ausgesetzt, die vom Ziel- und Quellverkehr sowie vom Durchgangsverkehr auf der Fritz-Cording-Straße herrühren.

Eine Verkehrszählung (SHP Ingenieure, Hannover) am 27.10.2020 ergab für den Zeitraum von 7.00 – 19.00 Uhr eine Belastung am Nordende der Straße von 102 Kfz, davon 2 LKW >3,5 t. Im Süden, kurz vor der Einmündung „Am Brandkamp“, wurde eine Belastung von 150 Kfz, davon 7 LKW, gezählt. An beiden Stellen zusammengenommen ergaben sich insgesamt 252 Fahrten. Davon waren 119 Fahrten Ziel- bzw. Quellverkehr und 133 Fahrten Durchgangsverkehr, so daß der Anteil des Durchgangsverkehrs mit 52,8% angegeben wird. Der LKW-Anteil ist in diesem geringen Verkehrsstrom von durchschnittlich 8,5 Fahrten je Stunde während der Tageszeit im Norden bzw. mit 12,5 Fahrten im Süden und mit 2,0 % bzw. 4,7% sehr gering.

Die Verkehrsbelastung auf der Straße „Beim Hofe“ und die damit verbundenen Immissionen werden als noch deutlich geringer eingeschätzt.

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen aus Tierhaltung das Plangebiet in schädlicher Weise beeinflussen, sind nicht vorhanden. Der in Hauptwindrichtung nächstgelegene Betrieb „Am Reuterhof 27“ hält Rinder und Schweine. Als weiterer Betrieb ist der Rinderhaltungs- und Biogasbetrieb „Sulinger Straße 22“ immissionsrelevant. Beide zusammen haben eine kumulierende Auswirkung auf einen empfindlichen Bereich, nämlich das Wohngebiet Neustadt und künftig das Plangebiet. Sie führen gem. einer „Sonderbeurteilung Geruch“ der Landberatung Niedersachsen GmbH, Sulingen, vom 1.7.2019 zu Geruchsimmissionen im Plangebiet, die – teilweise sehr deutlich – unter dem Orientierungswert der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL liegen.



Durch die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes und den voraussichtlichen Abriß der Ställe, Futter- und Dunglagerstätten wird das Plangebiet hinsichtlich der Geruchsstoffe emissionsfrei. Es wirken dann nur noch die Geruchsimmissionen der beiden externen Tierhalter und der Biogasanlage. Alles in Bestand und Prognose spielt sich sehr weit unterhalb der Schwelle ab, ab der die menschliche Gesundheit beeinträchtigt wird.

Die Aufgabe der Landwirtschaftsnutzung auf dem Hof und auf der Fläche vermindert Lärm durch Landwirtschaftsmaschinen. Der Bau und die Nutzung des Wohngebietes erzeugt temporär Baulärm und anschließend Lärm durch Verkehr und Nutzung. Auch dies ist, wie so vieles in der 'Prognose', spekulativ, weil abhängig von den künftigen, mit der Bauleitplanung nicht steuerbaren Entwicklungen. Werden beispielsweise viele Elektroautos genutzt, stellt sich die Lärmbelastung deutlich geringer dar als bei der Verwendung von Verbrennern. Sollte zur 'Daseinsvorsorge' und wegen überlicherweise behaupteter Emissionsminderung ein großer ÖPNV-Bus das Plangebiet andienen, so wäre mit wesentlichen Störungen durch jeweils kurze, massive Schallimmissionen („Lärmschwall“) zu rechnen. Insgesamt geht es jedoch voraussichtlich um eine von Schwerverkehr fast freie und recht geringe Verkehrsmenge. Diese kann auf zwei unterschiedliche Straßen und in je zwei Richtungen verteilt werden, so daß im und am Plangebiet lediglich mit wohngebietsverträglichem Schall gerechnet wird.

Lärm kann auch durch den Betrieb von Infrastruktur aus bisher vor Ort eher wenig gebräuchlichen Quellen entstehen. Beispiel sind (wie oben schon angerissen eventuell vollständig oder lokal CO₂- und luftschadstoffarme /-frei) Luft-Wärmepumpen, die nicht unerheblich Schall emittieren und Nachbarkonflikte provozieren können.

Insgesamt wird gegenüber dem heutigen Zustand wesentlich mehr Aktivität und somit auch Lärm durch die künftigen Bewohner erwartet. Dies ist wohngebietstypisch, wohngebietsverträglich und für das Plangebiet sowie seine Umgebung unproblematisch.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, es sei denn, daß die Gemeinde als Flächeneigentümerin die Acker- und Grünlandflächen ganz oder teilweise aus der Bewirtschaftung nimmt und einer anderen, nicht-baurechtsbedürftigen Nutzung zuführt. In jedem Falle fällt die Hofstelle vorerst brach; entweder wird sie nachgenutzt und ggf. dazu ausgebaut oder sie verfällt und wird abgerissen. Ein Einfluß auf die menschliche Gesundheit ist nicht ersichtlich und nicht zu erwarten, weil auch bei einem Ausbau des Hofes der Schutzanspruch der vorhandenen Nachbarwohnbebauung zu beachten wäre.

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

Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Hofstelle, die Großbäume, die angrenzende Wohnsiedlung, die benachbarte Streusiedlungsbebauung, die Gehölzstrukturen auf den bebauten Grundstücken und die intensive Landwirtschaft geprägt.



Die Gemeinde hat sich bereits im Vorfeld der Planung um die Klärung bemüht, inwieweit im Plangebiet mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Vom Vorbesitzer und Bewirtschafter der Fläche wurde darauf hingewiesen, daß der Boden des Plangebietes, soweit nicht bebaut, sehr tiefgründig bearbeitet wurde. Selbst wenn dort archäologische Spuren gewesen sein sollten, dürften diese durch die Bearbeitung gestört sein. Eine weitere Klärung der Situation war trotz Einschaltung einer Fachfirma im Vorfeld der Planung nicht möglich. Daher gilt die allgemeine Fundwahrscheinlichkeit.

Prognose bei Realisierung der Planung

Durch den Bau von Straßen und Leitungen sowie von Fundamenten wird in den Boden eingegriffen. Sollten archäologische Denkmale vorhanden sein, werden sie entweder aufgedeckt oder übersehen und jedenfalls zerstört; letzteres gilt auch bei der Bergung und mithin Zerstörung des Denkmals durch Archäologen.

Durch den Bau von Wohngebäuden wird das Orts- und Landschaftsbild weiter baulich überformt und der Ortsrand nach Westen bzw. Norden verschoben.

Durch die Vorschrift des Bebauungsplanes zur Erhaltung von Bäumen wird die Prägung des Gebietes durch Großbäume zumindest teilweise gesichert. Durch die Umsetzung der Pflanzpflicht wird die Strukturierung erhöht. Das Plangebiet wird wesentlich weniger übersichtlich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, es sei denn, daß die Gemeinde als Flächeneigentümerin die Acker- und Grünlandflächen ganz oder teilweise aus der Bewirtschaftung nimmt und einer anderen, nicht-baurechtsbedürftigen Nutzung zuführt. In jedem Falle fällt die Hofstelle vorerst brach; entweder wird sie nachgenutzt und ggf. dazu ausgebaut oder sie verfällt und wird abgerissen. Dementsprechend bleibt das Orts- und Landschaftsbild entweder so wie es ist oder es wird durch eine verfallende Hofstelle beeinträchtigt oder durch weitere landwirtschaftliche Bebauung geprägt oder durch eine Umnutzung der Freiflächen verändert. Die Prägung durch den Großbaumbestand wird sich wahrscheinlich wie bisher sukzessive vermindern, es ist jedoch sowohl eine Baumpflanzung mit allmählicher Verstärkung der Strukturierung als auch eine jähe Entstrukturierung durch Baumfällungen möglich.

U2.1.7 Wechselwirkungen

Bestand

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

Dieses wiederum wird durch die angrenzende Siedlung durch die dortigen wohngebietstypischen Aktivitäten mit ihren Flächennutzungen und Emissionen beeinflusst, so daß der höhere Strukturreichtum des Wohngebietes das Plangebiet hinsichtlich Arten und Lebensgemeinschaften



ten bereichert und daß der 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.

Wechselwirkungen in Form von Stoffströmen bestehen zwischen dem Plangebiet und landwirtschaftlichen Flächen in der Form, daß von letzteren Pflanzenmaterial in das Plangebiet verbracht, dort in der Viehhaltung umgesetzt und Wirtschaftsdünger aus dem Plangebiet auf Landwirtschaftsflächen verbracht wird.

Prognose bei Realisierung der Planung

Durch die Wohnnutzung des Gebietes wird die Produktion landwirtschaftlichen Wirtschaftsdüngers wegfallen und Siedlungsabfall anfallen. Dieser wird voraussichtlich wie üblich nach Abfallarten getrennt und schadlos beseitigt.

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

Die Wechselwirkungen in Form von direkten Stoffströmen zwischen dem Plangebiet und Landwirtschaftsflächen werden gekappt, es sei denn, Biomasse wird im Plangebiet beispielsweise in Heizanlagen verbrannt. Die Biomasseströme werden umgeleitet in Verarbeitungseinrichtungen und kommen in anderer Form von dort in das Plangebiet, wo sie von den Bewohnern verzehrt bzw. genutzt werden.

Das Entstehen kumulierender Wirkungen mit anderen Plangebieten ist schon mangels solcher Gebiete nicht ersichtlich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, es sei denn, daß die Gemeinde als Flächeneigentümerin die Acker- und Grünlandflächen ganz oder teilweise aus der Bewirtschaftung nimmt und einer anderen, nicht-baurechtsbedürftigen Nutzung zuführt. In jedem Falle fällt die Hofstelle vorerst brach; entweder wird sie nachgenutzt und ggf. dazu ausgebaut oder sie verfällt und wird abgerissen. Welche Wechselwirkungen bei den unterschiedlichen Entwicklungen entstehen, ist nicht hinreichend klar.

U2.2 Vermeidung und Kompensation

Der Vermeidung von Eingriffen dienen

- die Auswahl der Fläche mit zweiseitigem Anschluß an die Wohnsiedlung, die überdies als alter Siedlungsraum auch teilweise bebaut ist und früher schon in weiteren Teilen bebaut war,
- die Nutzung der vorhandenen Erschließung,

- die Auswahl des Standortes in hinreichender Nähe zu einer Biogasanlage, deren Betreiber die Einrichtung eines Fernwärmenetzes zur Nutzung der Abwärme aus der Biogasverstromung anbietet,
- die Nutzung von artenarmem Intensivgrünland und von Acker, dem regelmäßig eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft beigemessen wird,
- die Festsetzung der Erhaltungspflicht im Bebauungsplan für Bäume, die ansonsten gefällt werden dürften,
- die Hinweise auf das Artenschutzrecht, daß beeinträchtigende Maßnahmen entweder außerhalb artenschutzrechtlich sensibler Zeiten oder aber innerhalb solcher Zeiten nur nach Nachweis der Unbedenklichkeit aufgrund von Nichtvorhandensein relevanter Arten zulässig sind.

Der Minimierung von Eingriffen dienen

- die enge Begrenzung der zulässigen Versiegelung und der zulässigen Gebäudehöhen auf den Wohngrundstücken,
- die sparsame Erschließungsstruktur und die geringe Dimensionierung der neuen Erschließung und
- die offene Rückhaltung mit Teilversickerung von Niederschlagswasser

Dem Ausgleich im Gebiet dient

- die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern in Abhängigkeit von der Versiegelung.

Der Verbesserung der Gesamtsituation dient

- die mit der Planung einhergehende Aufgabe der Viehhaltung und der damit verbundene Wegfall von Immissionen in der Wohnsiedlung Neustadt.

Trotz der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Verbesserungsmaßnahmen bewirkt die Realisierung der Planung im Sinne der Entwicklung eines Wohngebietes auf einer nur teilweise bebauten und ansonsten als Acker und Intensivgrünland genutzten Fläche voraussichtlich eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Dies wird in der folgenden Bilanzierung quantifiziert:

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes des Gebietes im bisherigen Zustand vor der Wohnnutzung in Anlehnung an das Osnabrücker Modell

Biototyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
versiegelte bzw. befestigte Flächen der Hofstelle (ODL)	5.419 m ²	0 WE/m ²	0 WE



artenarme Freiflächen der Hofstelle (ODL)	2.187 m ²	0,5 WE/m ²	1.094 WE
Freiflächen der Hofstelle (ODL) mit Garten	720 m ²	1,0 WE/m ²	720 WE
Freiflächen der Hofstelle (ODL) mit Hofeichen	569 m ²	2,0 WE/m ²	1.138 WE
Acker (Ag) zwischen bebauten Grundstücken und Straßen	29.590 m ²	0,9 WE/m ²	26.631 WE
Baumreihe bzw. Einzelbaum im Acker, oft deutlich durch Vieh geschädigt bzw. stark geschädigt (HBE)	150 m ²	2,0 WE/m ²	300 WE
schmale Böschung zwischen Acker und Grünland (UHM)	137 m ²	1,5 WE/m ²	206 WE
Baumreihe bzw. Einzelbaum in der Böschung, wenig geschädigt (HBE)	146 m ²	2,5 WE/m ²	365 WE
Artenarmes Intensivgrünland (GIw), teilweise vegetationsfrei, zwischen bebauten Grundstücken und Straßen	37.207 m ²	1,1 WE/m ²	40.928 WE
Baumreihe bzw. Einzelbaum im Intensivgrünland, oft deutlich durch Vieh geschädigt bzw. stark geschädigt (HBE)	593 m ²	2,2 WE/m ²	1.305 WE
Der Eingriffsflächenwert des Gebietes vor der Wohnnutzung beträgt			72.687 WE

Ermittlung des Kompensationswertes des vollständig bebauten Wohngebietes

Biotoptyp gem. den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Bebaute und versiegelte Fläche (GRZ 0,25 zzgl 50% Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im Wohngebiet sowie die Straßenverkehrsflächen, die zu 100% angesetzt werden) (OEL)	24.955 m ²	0 WE/m ²	0 WE

unversiegelte Freifläche im Wohngebiet mit zu erhaltenden, teilweise vorgeschädigten Bäumen (HEB)	648 m ²	2,2 WE/m ²	1.426 WE
unversiegelte Freifläche im Wohngebiet mit Durchgrünung mittels heimischer und standortgerechter Gehölze (PHH)	40.944 m ²	1,0 WE/m ²	40.944 WE
Versiegelte Straßenverkehrsfläche (OVS)	6.995 m ²	0 WE/m ²	0 WE
Unversiegelte Straßenverkehrsfläche mit Eichen (HEB)	560 m ²	1,5 WE/m ²	840 WE
Regenrückhaltebecken (OWZ)	2.626 m ²	1,0 WE/m ²	2.626 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			45.836 WE

Kompensationsbilanz des Plangebietes des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 49

Eingriffsflächenwert des Gebietes vor der Wohnnutzung	72.687 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Wohngebietes	45.836 WE
Kompensationsdefizit	-26.851 WE

Der Eingriff wird im Plangebiet nur zu einem Teil kompensiert, es bleibt ein Defizit von 26.851 Werteeinheiten.

Deshalb wird die Kompensation im gemeindlichen Kompensationspool am Bockeler Berg geleistet. Er ist dem Landkreis bekannt und zusätzlich auf der folgenden Seite abgebildet.

Dort ist standortgerechter Wald gepflanzt und dadurch bekanntermaßen eine Aufwertung um ca. 1,2 WE bzw. ca. 1,5 WE/ha bzw. m² erreicht. U.a. ist das Flurstück 2/1 der Flur 1 der Gemarkung Bockel (im nachfolgenden Plan am Westrand gelegen, grün bzw. gelb hinterlegt) mit einer Fläche von 6,1412 ha sowie eine Teilfläche des Flurstücks 4/5 (am Ostrand, gelb hinterlegt) frei. Darauf wird das Kompensationsdefizit des „Wohngebietes Fritz-Cording-Straße II“ durch „Buchung“ der noch „freien“ 1.004 m² des Flurstücks 4/5 sowie von 17.342 m² des Flurstücks 2/1 angerechnet.

Die Gemeinde überwacht, daß ihre Kompensation dauerhaft ist. Weitere Überwachungen sind nicht vorgesehen.

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 Baurecht für Wohnbebauung geschaffen und davon ausgegangen wird, daß die gem. dem Bebauungsplan zulässigen Wohnvorhaben 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 als Wohnbaufläche 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes 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

Entwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wagenfeld

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II“ der Gemeinde Wagenfeld

Artenschutzrechtliche Betrachtung (Dipl.Biol. Detlef Gerjets, Friedeburg, Feb. 2021)

„Sonderbeurteilung Geruch“ (Landberatung Niedersachsen GmbH, Sulingen) vom 1.7.2019

Verkehrszählung (SHP Ingenieure, Hannover) am 27.10.2020

Historische Recherche (Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co.KG, Oldenburg, Jan. 2021)

Orientierende Untersuchung (Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co.KG, Oldenburg, Jan. 2021)

