

**28. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Ehem. Auburg-Kaserne,
Teil II“
der Gemeinde Wagenfeld**

Endfassung

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

Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02
Telefax 04221 / 444 49
Post@MichaelSchwarz-Planer.de



INHALTSVERZEICHNIS

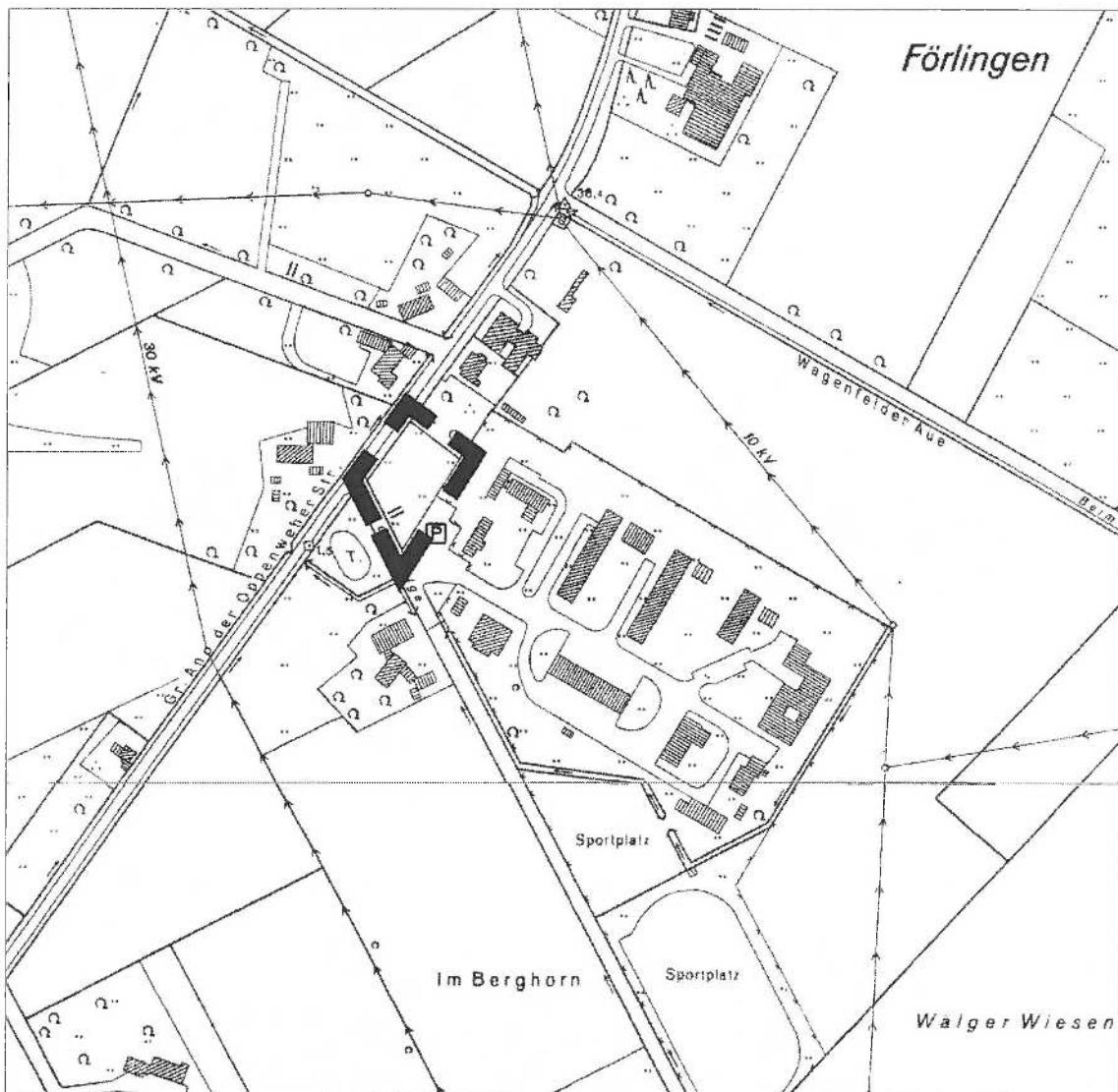
| | Seite |
|--------------------------------------------------------|-------|
| 1. Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Ziele der Planung | 6 |
| 2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.2 Ziel der Planung | 8 |
| 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung | 10 |
| 4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung | 12 |
| 4.1 Rahmenbedingungen | 12 |
| 4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur | 12 |
| 4.1.2 Verkehrsanbindung | 13 |
| 4.1.3 Immissionssituation | 13 |
| 4.1.4 Sonstige Rahmenbedingungen | 14 |
| 4.2 Notwendigkeit der Planung | 14 |
| 5. Flächendarstellung | 15 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung | 15 |
| 5.2 Flächenbilanz | 15 |
| 6. Auswirkungen der Planung | 16 |
| 7. Verkehr / Ver- und Entsorgung | 17 |
| 7.1 Verkehrserschließung | 17 |
| 7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen | 18 |
| 8. Eingriffsbeurteilung | 21 |
| 9. Bodenfunde | 21 |
| 10. Verfassererklärung | 21 |
| Umweltbericht | 22 |
| 1. Einleitung / Inhaltsbeschreibung | 22 |
| 2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“ | 23 |
| 3. Zusätzliche Angaben | 24 |



1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 28. Flächennutzungsplanänderung „Ehem. Auburg-Kaserne II“ liegt im Westen des Gemeindegebietes Wagenfeld am Westrand und am Südostrand der ehemaligen Auburg-Kaserne. Das Plangebiet umfaßt das Grundstück 76/14 zwischen dem umzäunten ehem. Kasernengelände und der Oppenweher Straße. Es ist ca. 0,3 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Mischgrundstücks Oppenweher Straße 83,
- im Osten durch die Westgrenze des umzäunten ehemaligen Kasernengeländes Golfplatzes,
- im Süden durch die Nordgrenze des Straßengrundstücks „Auf der Wälge“,
- im Westen durch die Ostgrenze des Straßengrundstücks der „Oppenweher Straße“.



Übersichtsplan o.M.

Gegenstand der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ehem. Auburg-Kaserne, Teil II“ der Gemeinde Wagenfeld ist die Darstellung von Gemischter Baufläche anstelle von Sondergebiet zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften.

Dadurch soll eine Weiterentwicklung der Mischbebauung von Förlingen an der Oppenweher Straße erleichtert werden.

Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ehem. Auburg-Kaserne, Teil II“ allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

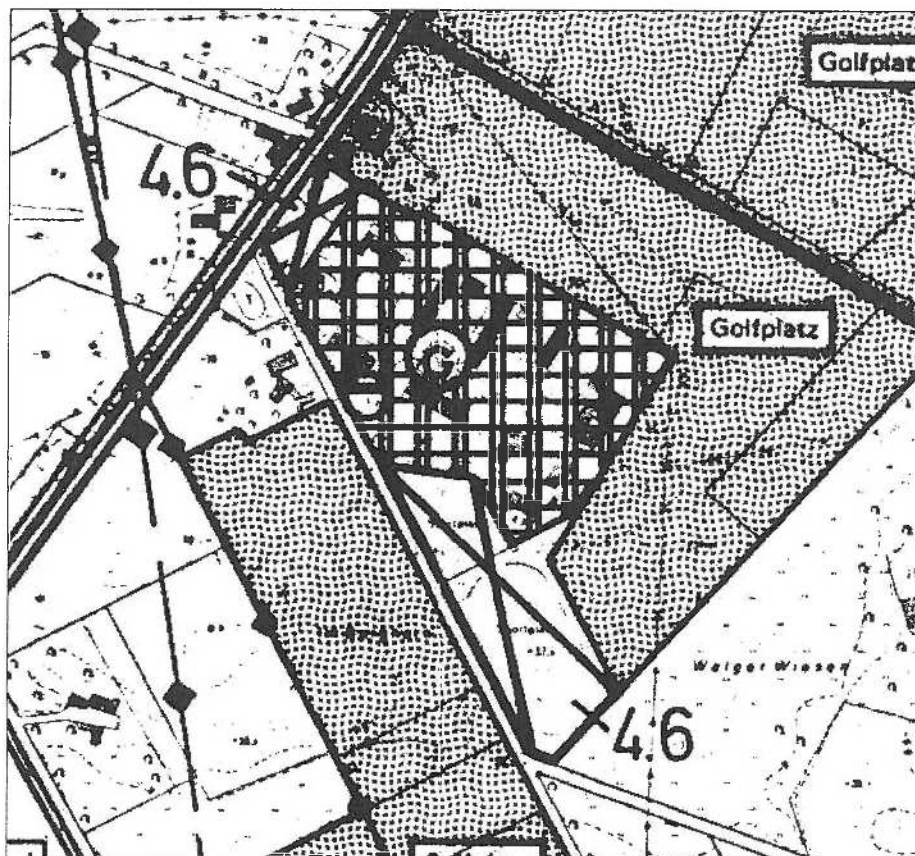
| | | |
|---------------------------------|--------|---------------|
| Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. | v. 22.7.2011 |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. | v. 23.1.1990 |
| Planzeichenverordnung (PlanzVP) | i.d.F. | v. 18.12.1990 |



2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Ziele der Planung

2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld wurde im Zeitraum zwischen 1993 und 1997 aufgestellt und von der Bezirksregierung Hannover am 27.2.1998 genehmigt, die hier in Rede stehende Teilfläche war jedoch von der Genehmigung ausgenommen.

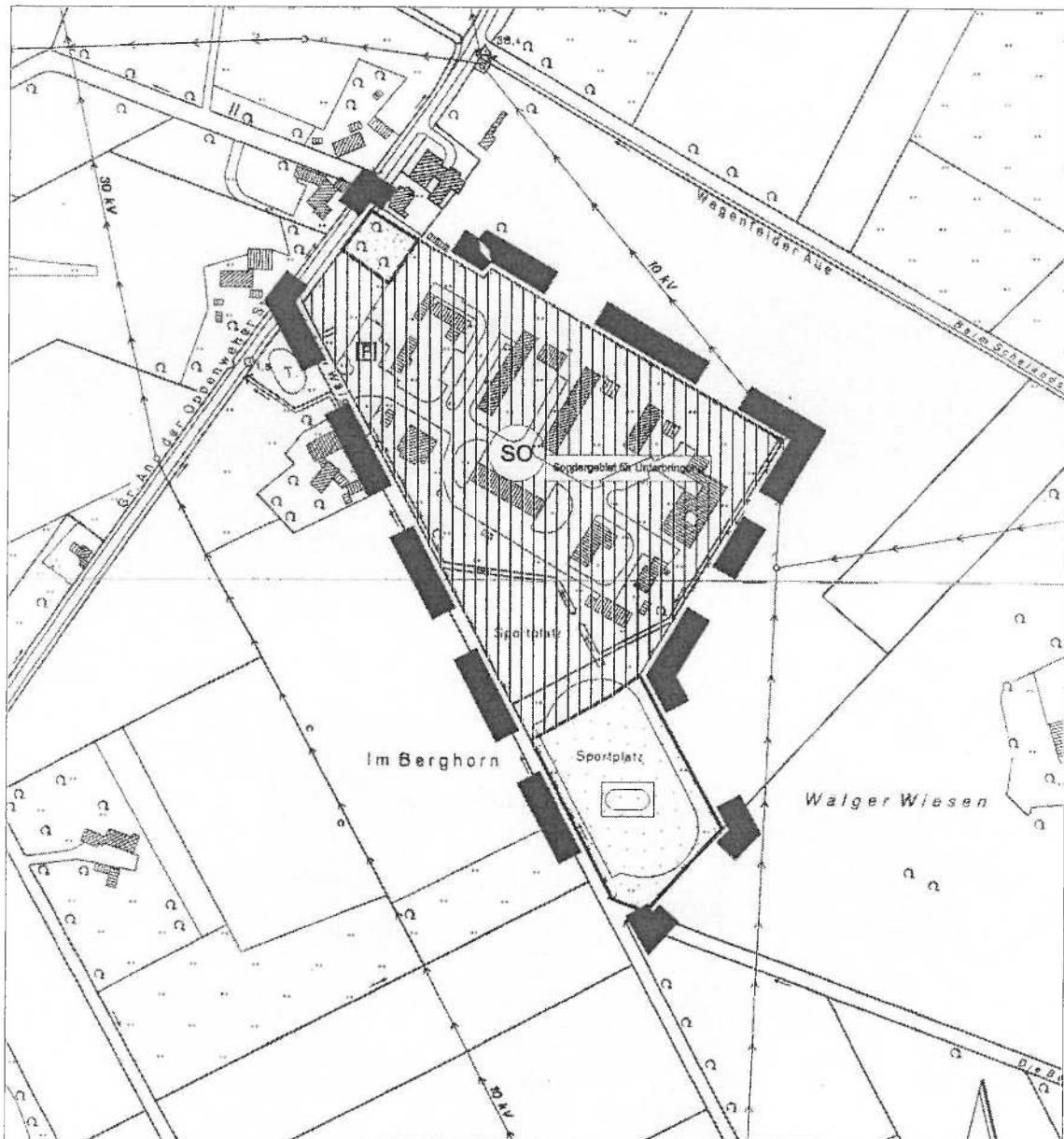


Ursprungsfassung des wirksamen Flächennutzungsplanes

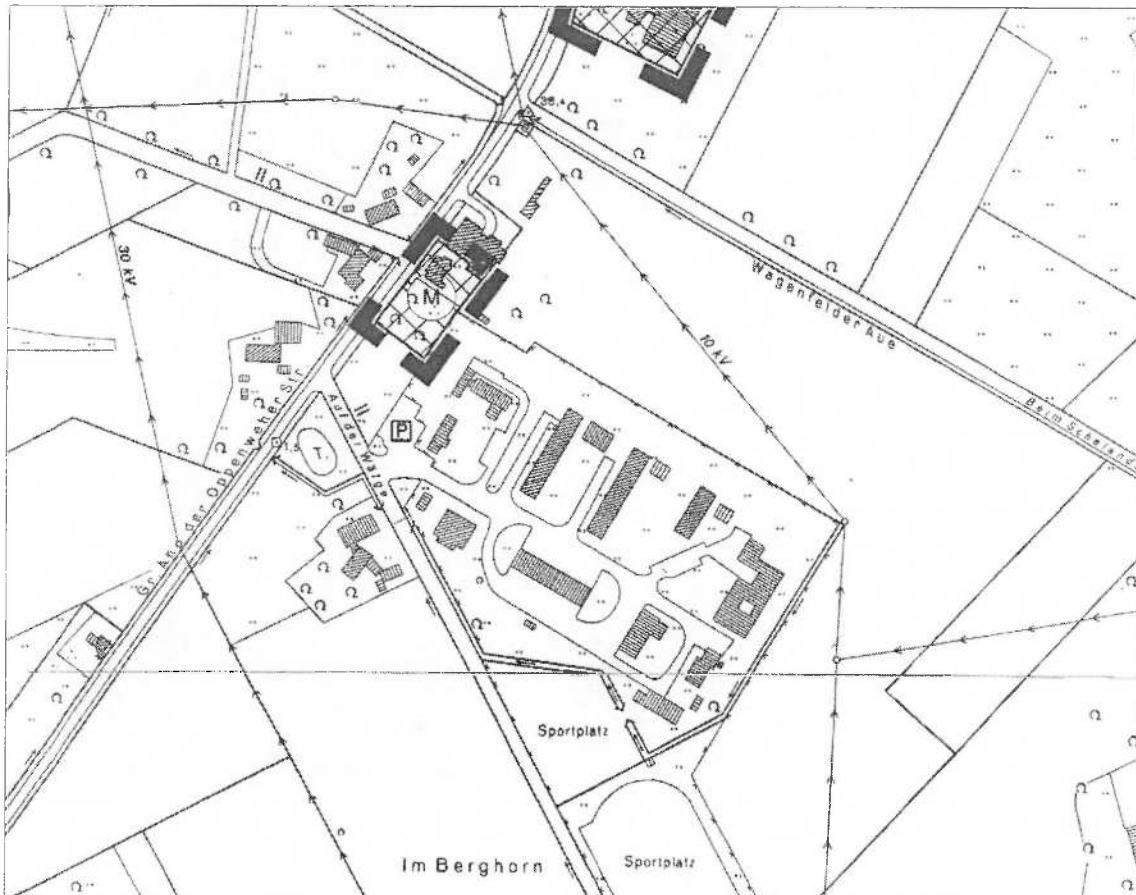
Im Ursprungsflächennutzungsplan war der Geltungsbereich dieser Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit wurde der damaligen Klassifizierung der Bebauung an der Oppenweher Straße, welche noch einen geringeren Umfang hatte als heute, als Streusiedlung im Außenbereich entsprochen.

Im Jahre 2006 wurde die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, genehmigt und rechtswirksam. Darin ist die vormalige Auburg-Kaserne einschließlich ihrer unbebauten Teilfläche an der Oppenweher Straße in ein Sondergebiet umgewidmet worden. Der andere unbebaute Teilbereich an der Oppenweher Straße wurde gem. dem eigentumsrechtlichen und Verfügungszusammenhang als Teil des Golfplatzgeländes als Grünfläche „Sportanlage“ dargestellt.

11. Flächennutzungsplanänderung



Die Kaserne wurde umgenutzt, der Freibereich an der Oppenweher Straße jedoch dabei bislang nicht einbezogen. Im gleichen Zeitraum entwickelte sich in der Mischbebauung an der Oppenweher Straße weiteres nicht störendes und nicht wesentlich störendes Gewerbe. Letzteres benötigte bald weitere räumliche Entwicklungsmöglichkeiten. Diese wurden mit der 21. Flächennutzungsplanänderung vorbereitet. Dazu wurde zwischen Oppenweher Straße und Kasernengelände eine Fläche, die bereits zum Golfplatz gehörte, verfügbar und für die Weiterentwicklung des schon ansässigen Gewerbes vorgesehen.



Für das Gebiet ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden, es ist inzwischen bebaut.

2.2 Ziel der Planung

Der Gewerbebetrieb, der an den Geltungsbereich angrenzt, hat sich sehr dynamisch entwickelt und benötigt weitere Fläche. Er ist in seiner heutigen Form und in der Form der geplanten Weiterentwicklung mit der Gesamtstruktur gut verträglich. Ein geeigneterer oder auch nur diskutabler Standort für die Weiterentwicklung als der am vorhandenen Betrieb ist schon aus betriebsorganisatorischen Gründen im Gemeindegebiet nicht gegeben.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche wird nicht mehr für die Nachnutzung des Kasernengeländes gebraucht. Sie ist für die Entwicklung des Gewerbebetriebes verfügbar. Sie ist erschlossen, es besteht Baurecht für die Sondernutzung „Unterbringung von Saisonarbeitskräften“. Belange, die der geplanten Nutzung entgegenstehen, sind nicht erkennbar. Ebenso wenig sind Konflikte durch die geplante Nutzung erkennbar.

Die Gemeinde steht der Erweiterung des Gewerbebetriebes positiv gegenüber. Sie braucht den Vorhabenträger nicht auf den Bestandsschutz zu verweisen, sondern kann die Entwicklung planmäßig unterstützen, denn in diesem Teil der Oppenweher Straße sind die siedlungsstrukturellen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine planmäßige Entwicklung – im Unterschied zu vielen anderen Außenbereichsfällen – durch das vorhandene Baurecht, das angrenzende Mischgebiet, die nachgenutzte Auburg-Kaserne und den Golfplatz gegeben.

Deshalb will die Gemeinde an der Oppenweher Straße das Baurecht umwidmen und anstelle der Sondernutzung „Unterbringung“ die Erweiterung der Mischnutzung zulassen.

Dabei soll auf der einen Seite eine angemessene, organische Entwicklung möglich sein, auf der anderen Seite jedoch kein „Ersatzgewerbe-“ bzw. „Ersatzwohngebiet“ in Konkurrenz zur Hauptortslage geschaffen werden. Außerdem sind die Belange der Nachbarnutzungen Golfplatz und Sondergebiet für Unterbringung sowie landwirtschaftliche Hofstelle und sonstiges Wohngebäude angemessen zu berücksichtigen.

Dazu sollen die Nutzungsintensität und der Störgrad an die Empfindlichkeiten von Golfplatz, Sondergebiet und Wohnen angepaßt sein und gleichzeitig kein benachteiligender Schutzanspruch gegen landwirtschaftliche Immissionen geschaffen werden.

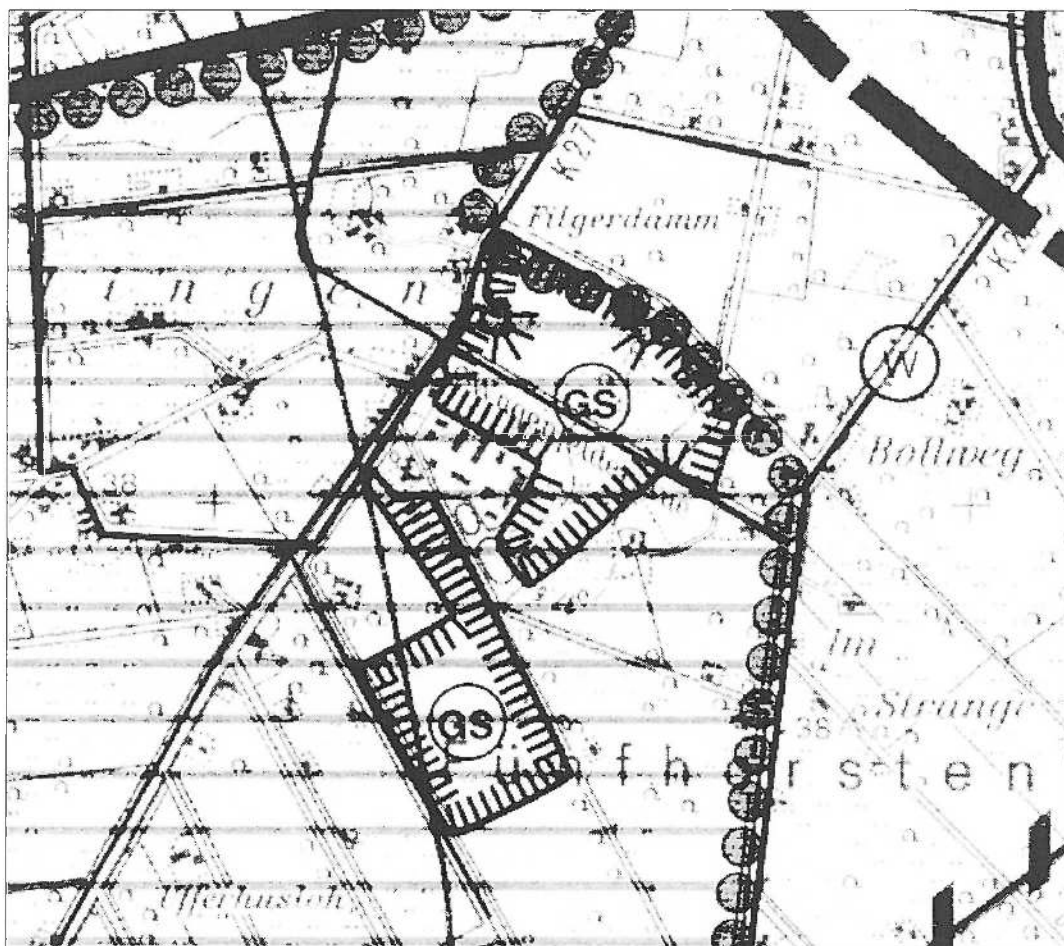
Mit dieser Planung erfährt der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld seine 28. Änderung.



3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Diepholz ist beschlossen und am 1.7.2005 bekanntgemacht worden. Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes Wagenfeld soll mit ihm harmonisieren, sie ist den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm



Das RROP weist den Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft „aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“ aus. Über dieser Fläche sind der Naturpark Dümmer nachrichtlich dargestellt und dessen Fläche vollständig als Vorsorgegebiet für Erholung festgelegt. Außerdem ist der Golfplatz als „regional bedeutsame Sportanlage“ ausgewiesen.

Die Vorsorgeausweisung für Landwirtschaft erfolgt für den gesamten umliegenden Raum und sehr große Teile des Gemeindegebietes. Eine besondere Funktionszuweisung ist mit ihr nicht verbunden, sie soll vielmehr auf die besondere Verantwortung für den Erhalt gut geeigneter landwirtschaftlicher Flächen verweisen. Diese Darstellung, die im übrigen keine Zielfunktion hat, ist großflächig. Sie wird generalisierend angewandt und überlagert viele kleinräumige und

mittelgroße, nichtlandwirtschaftliche Nutzungen. Sie überdeckt u.a. die gesamte Streusiedlung sowie den Golfplatz und die ehemalige Auburg-Kaserne. Mit ihr ist der vorgesehene Nutzungszweck vereinbar, zumal im wesentlichen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits bebaut oder für außerlandwirtschaftliche Zwecke genutzt sind bzw. seit Aufgabe der Militäranutzung im wesentlichen brachliegen.

Auch mit dem Grundsatz der Erholungsvorsorge im Naturpark Dümmer ist die vorgesehene Mischflächenausweisung vereinbar, denn sie betrifft nur eine kleine, von Nachbarbebauung geprägte Fläche zwischen Kaserne und Straße. Die Erholungseignung des Raumes wird durch die planerische Umnutzung von Sondergebiet „Unterbringung“ in Mischbaufläche nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich kann die Mischflächenausweisung den Erholungsbelang dahingehend fördern, daß Einrichtungen entstehen, welche dem Fremdenverkehr direkt oder indirekt dienen oder ihn im weiteren Sinne fördern. Letzteres kann für das Plangebiet konkret angenommen werden, da der erweiterungsbedürftige Betrieb u.a. eine private Fortbildungseinrichtung ist, die zum Aufenthalt von Gästen in Wagenfeld führt.

Den allgemeineren und abstrakteren, textlichen Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, zu Freiraumstruktur, zum Umweltschutz und zur Erholung in Wagenfeld wird mit der bauleitplanerischen Sicherung des vorhandenen Siedlungsbereiches nicht widersprochen. Die vorgesehene Nutzung ist den Zielen der Raumordnung angepaßt.

4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung

4.1 Rahmenbedingungen

4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage Wagenfeld im Außenbereich. Es ist Teil der flächenhaften Streusiedlung Förllingen, welche in diesem Raum Verdichtungstendenzen aufweist. Eine massivere Siedlungsentwicklung hat hier mit der Errichtung der Auburg-Kaserne durch die Bundeswehr stattgefunden. Sie ist fortgesetzt worden durch die Errichtung des Golfplatzes Wagenfeld und – nach Aufgabe und längerem Leerstand – durch die Nachnutzung der Kaserne als Sondergebiet für die Unterbringung von Saisonarbeitskräften.

Der Geltungsbereich ist bislang noch Teil des Kasernengeländes und als solcher auch rechtswirksam beplant.

Er ist als Freifläche genutzt und nicht bebaut worden.

Luftbild



Neben dem Plangebiet erstrecken sich die Streusiedlung mit landwirtschaftlichen Hofstellen, und Wohngebäuden, die Gebäude- und Freiflächen des Golfplatzes sowie das Sondergebiet für Unterbringung von Saisonarbeitskräften in der ehemaligen Auburg-Kaserne.

Für sich genommen hebt sich das Plangebiet nicht entscheidend von anderen Streusiedlungselementen in Wagenfeld und Ströhen und den umliegenden Gemeinden ab. Erhöhtes Gewicht erhält die Bebauung jedoch durch den Anschluß an das Sondergebiet und die bereits planerisch gesicherte gemischte Baufläche sowie den benachbarten Golfplatz.

Dieses besonderes Gewicht, das sich aus der örtlichen Kombination von Streusiedlungsteilen und dem Anschluß an eine Mischbaufläche, an ein großes Sondergebiet und an eine regional bedeutsame Sportanlage ergibt, rechtfertigt die bauleitplanerische Darstellung.

4.1.2 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt direkt an der Kreisstraße K 27 „Oppenweher Straße“. Es liegt außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt an der freien Strecke. Hier sind die Bauverbotszone, die Baubeschränkungszone und das grundsätzliche Verbot neuer direkter Zufahrten zu beachten. Innerhalb eines Streifens von 20 m ab der Fahrbahnkante dürfen keine Gebäude errichtet werden. Bis 40 m reicht die Baubeschränkungszone, in der jedoch im Hinblick auf die bereits vorhandenen Bebauung keine relevanten Bau- und Gestaltungshemmnisse erwartet werden.

Das Gebiet ist über das nördliche Nachbargrundstück erschlossen. Als zusätzliche Erschließung, zur Vermeidung von relevant höherem Aufkommen auf der bisherigen Zufahrt, ist eine Anbindung an die Gemeindestraße „Auf der Wälge“ möglich.

4.1.3 Immissionssituation

Vom Plangebiet gehen keine relevanten Emissionen aus.

In das Plangebiet wirken Immissionen aus Verkehr und aus der Landwirtschaft.

Landwirtschaftliche Immissionen können sowohl von umliegenden Hofstellen als auch aufgrund der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten. Dabei ist insbesondere mit temporären Geruchsmissionen aufgrund organischer Düngung umliegender landwirtschaftlicher Flächen zu rechnen. Ansonsten kann es gelegentlich kurzfristig z.B. zu Schall- und zu Staubimmissionen kommen. Solche Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind ortsüblich und hinzunehmen.

Im Plangebiet treten Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Oppenweher Straße auf. Nach der Zählung der Straßenbauverwaltung im Jahr 2000 lag die Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße bei ca. 1.750 Kfz pro Tag, davon ca. 300 Güterverkehrsfahrzeuge. Obwohl die Verkehrsbelastung der Oppenweher Straße zwischen den Zählungen 1995 und 2000 gesunken war, wird im Hinblick auf die allgemeine Verkehrszunahme im Raum eine zwischenzeitliche Erhöhung auf einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von 2000 Kfz angesetzt. Die Schallimmissionen im Plangebiet liegen gem. einer groben Lärmabschätzung gem. DIN 18005 mit ca. 62 bzw. 52 dB(A) um jeweils ca. 2 dB über dem Tages- bzw. Nachtwert für Mischgebiet. Die notwendige Schallminderung in Aufenthaltsräumen wird regelmäßig bereits durch die übliche und notwendige Wärmedämmung erreicht. Außenwohnbereiche können auf der von der Straße abgelegenen Seite des jeweiligen Grundstücks angeordnet werden. Immissionskonflikte werden daher nicht erwartet.

Im Sondergebiet für Unterbringung von Saisonarbeitskräften, welches an das Plangebiet angrenzt, sind neben dem Wohnen auch die Betreuung und die Beschäftigung dieser Leute zulässig. Der Störgrad ist schon im Hinblick auf den Zweck „Unterbringung“ auf das „nicht wesentlich störende“ beschränkt. Überdies liegen die baulichen Anlagen, die sich für die „Beschäftigung“ eignen und dafür tatsächlich genutzt werden, in deutlichem Abstand zum Plangebiet. Daher werden auch hier keine Immissionskonflikte erwartet.

Durch die Nachbarnutzung Golfplatz werden ebenfalls keine Immissionskonflikte im Hinblick auf Schall, Gerüche, Stäube o.ä. erwartet.

4.1.4 Sonstige Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich grenzt zweiseitig an Flächen, die bereits mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen sind. Technische Infrastruktur ist dort sowie in der Oppenweher Straße vorhanden.

Landschaftselemente mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften oder für das Orts- und Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht erkennbar.

4.2 Notwendigkeit der Planung

Der Bedarf für diese Planung resultiert aus dem Brachliegen der Fläche und dem Entwicklungsbedarf des Betriebes an der Oppenweher Straße.

Die vorgesehene Nutzung und ihre Lage ergeben sich unmittelbar aus dem baulichen Bestand des unmittelbar angrenzenden Betriebes bzw. der aktuellen Unternutzung der Fläche. Standortalternativen sind daher nicht gegeben.

5. Flächendarstellung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird gem. der künftig absehbaren und sowohl von privater Hand als auch von der Gemeinde angestrebten Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt. Damit sind Wohnen und nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen vorbereitet. Der Betrieb kann auf dieser Fläche weiterentwickelt werden. Bei diesem Störgrad sind keine relevante Beeinträchtigung des Golfplatzes oder des Sondergebietes oder der übrigen Nachbarbebauungen zu erwarten.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Oppenweher Straße liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Es kann ein struktureller Zusammenhang gesehen werden. Deshalb wäre auch eine detailliertere Darstellung als Dorfgebiet denkbar. Gleichwohl wird die allgemeinere Darstellung als Mischbaufläche vorgenommen, weil außerhalb der vorhandenen Hofstelle die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht beabsichtigt und nicht absehbar ist und weil in der Nachbarschaft zu außerlandwirtschaftlichen Nutzungen (Golfplatz, Sondergebiet Unterbringung sowie nichtlandwirtschaftliche Wohngebäude) keine neuen landwirtschaftlichen Emissionsquellen etabliert werden sollen. Die Darstellung als Mischbaufläche läßt Raum für die Differenzierung in Dorfgebiet im Bereich der Hofstelle und Mischgebiet in den übrigen Bereichen.

5.2 Flächenbilanz

| Bisherige Darstellung | Darstellung in der Änderung | Größe ca. |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| Sondergebiet „Unterbringung von Saisonarbeitskräften“ | Gemischte Baufläche | 0,32 ha |
| | | Summe 0,32 ha |

6. Auswirkungen der Planung

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

- Die Nachnutzung der brachgefallenen, ehemaligen Militärfäche wird ermöglicht bzw. erleichtert.
- Der ansässige, erweiterungswillige bzw. erweiterungsbedürftige Betrieb kann sich weiterentwickeln, es werden Arbeitsplätze gesichert und ggf. neue geschaffen.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- von den vorgesehenen Nutzungen sind keine schädlichen Emissionen zu erwarten,
- es ist kein zusätzlicher Aufwand der öffentlichen Hand notwendig, da die Erschließung bereits vollständig vorhanden ist,
- es wird kein relevanter Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, denn an der Oppenweher Straße wird rechtskräftiges Sondergebiet umgenutzt,
- die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist im Bereich der Siedlung irrelevant.

7. Verkehr / Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Auf der Wälge“. Diese hat verkehrsgerechten Anschluß an die Kreisstraße 27 „Oppenweher Straße“.

Der Geltungsbereich ist grundsätzlich auch über das nördliche Nachbargrundstück mit zwei dortigen Zufahrten in km 1,268 und km 1,312 der K 27 erschlossen. Dabei dient nach Feststellung des Straßenbauamtes Nienburg die nördliche Zufahrt lediglich als Feuerwehrezufahrt, was ggf. durch geeignete Beschilderung sicherzustellen ist.

Grundsätzlich verlieren von alters her vorhandene Zufahrten bei geplanten Bauvorhaben sowie Umnutzung bestehender Gebäude bzw. Grundstücke (mit Ausnahme geplanter Nebengebäude zu bestehenden Gebäuden) ihren Bestandsschutz.

Allerdings ist die Oppenweher Straße im Abschnitt vor und neben dem Teilgeltungsbereich geradlinig geführt und übersichtlich. Sie ist beidseitig angebaut und mit Zufahrten versehen. Die zulässige Geschwindigkeit ist auf 70 km/h beschränkt. Schräg gegenüber des Teilgeltungsbereichs mündet die Gemeindestraße „Wuthenaustraße“, über die u.a. ein großer Landhandelsbetrieb angebunden ist. Direkt südlich des Teilgeltungsbereichs mündet die Gemeindestraße „Auf der Wälge“, an der das Sondergebiet der ehemaligen Auburg-Kaserne liegt. Wenig weiter nördlich mündet die Gemeindestraße „Zum Schelandshof“ in die Oppenweher Straße, hierüber ist u.a. der Golfplatz mit dem Golfhotel erschlossen.

Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden in dieser Situation durch die weitere Nutzung der vorhandenen Zufahrt von alters her bei einer Gebäudeergänzung nicht ungebührlich beeinträchtigt. Es erscheint nicht gerechtfertigt, den erschlossenen und bebauten Grundstücken ihre Erschließung zu nehmen.

Grundsätzlich darf aber die Frequentierung vorhandener Zufahrten zur K 27 durch geplante Bauvorhaben nicht erhöht werden. Die Errichtung geplanter Wohn- bzw. Gewerbegebäude mit Erschließung über die vorhandene Zufahrt zur K 27 ist somit aus Sicht der Straßenbauverwaltung gemäß § 24 NStrG nicht zulässig.

Wenn vorhandene Nutzungen künftig ergänzt oder räumlich entzerrt werden, indem Gebäude geändert oder die Nutzungen teilweise in weitere, noch zu errichtende Gebäude ausgelagert werden, so bleibt die Frequentierung der jeweils vorhandenen Zufahrt unverändert, so daß für einen solchen Fall kein sachliches Problem ersichtlich ist.

Auch bei weitergehenden Änderungen sollen angesichts der Nutzungsmöglichkeiten, die der rechtskräftige Bebauungsplan und der rechtskonforme Gebäudebestand eröffnen, und der verkehrlichen Situation in diesen Abschnitten der Oppenweher Straße auch künftige Vorhaben die vorhandenen oder zu verlegenden Zufahrt nutzen können, wenn die Verkehrssicherheit nicht verschlechtert wird.

In jedem Fall ist bei einer wesentlichen Erhöhung der Zufahrtsfrequenz auch eine Erschließung des Gelungsbereiches von Süden her direkt auf die Gemeindestraße „Auf der Wälge“ möglich. Dabei kann der Gemeindestraßenabschnitt direkt hinter der Einmündung in die Kreisstraße freigehalten werden, so daß Konflikte im Aufstellbereich für ausfahrende Kfz. vermieden werden können.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Bereich entlang der ehemaligen Auburg-Kaserne ist bereits an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme der Gemeinde Wagenfeld angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Mischbereiches sind somit gewährleistet. Der Photovoltaikbereich bedarf keiner Ver- oder Entsorgungsanlagen.

Wasser / Abwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Das Gebiet ist bereits an das Versorgungsnetz angeschlossen, das Netz kann zweckentsprechend erweitert werden.

Im Zusammenhang mit der Trinkwasserversorgung wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt. Bei Fragen zu Anschlüssen steht die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH (05441/903 810) zur Verfügung.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist bereits ebenfalls vorhanden.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert bislang auf dem Sondergebietsgrundstück. Auch künftig ist deutlich mehr als die Hälfte der jeweiligen Grundstücksfläche unversiegelbar, so daß weiterhin ausreichend Fläche für die Versickerung oder die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück verbleibt. Eine zentrale Regenwasserbeseitigung ist daher nicht erforderlich.

Energie/Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Bei Tiefbauarbeiten ist auf Niederspannungs-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der elektrischen Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Der Versorgungsträger ist i.d.R. nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb der Gemeinde Wagenfeld ebenfalls durch die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Die Versorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Versorgungsanlagen bzw. deren Erweiterung gegeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Dümmersee-Uchte der ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Hannover, und hier im Teilgebiet Dümmersee der Wintershall Holding GmbH Erdölwerke, Barnstorf. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Die Dt. Telekom AG versorgt das Baugebiet mit Telekommunikationsleitungen, jedoch nicht mit Breitbandkabel.

Abfall / Altlasten

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, geregelt. Das Plangebiet ist durch eine hinreichend dimensionierte öffentliche Straße erschlossen.

Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt geworden.

Die erste militärische Nutzung im Geltungsbereich begann nach einem von der Gemeinde beauftragten „Gutachten über den Zustand der technischen Gebäudeausrüstung in der ehemaligen Auburg Kaserne in Wagenfeld“ (Dipl.Ing. A. Lorch, Wagenfeld, 1995/96) in den frühen 1960er Jahren. In 1961 oder 1962 sind mit den drei Kompanieblocks und der Kantine die ersten Gebäude errichtet worden.

Da das Gelände erst mit großem zeitlichen Abstand nach dem 2. Weltkrieg in die militärische Nutzung genommen wurde, wird kein Anlaß zu einer Beurteilung durch die Kampfmitelbeseitigung gesehen.

Die Kaserne diente als Unterkunftsbereich für die Soldaten, die ds ehemalige Waffensystem „NIKE“ bedienen und bewachen sollten. Sie war somit eine „saubere“ Kaserne. Als altlastenverdächtige Bereiche können nach bisheriger Kenntnis allenfalls die Tankstelle, die Kfz-Halle und die Werkstatt sowie die Heizzentrale eingeschätzt werden. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung.

Bereits die Erkundungen des Voreigentümers, des Bundes, haben ergeben, daß kein Altlastenverdacht vorliegt.

Im Schreiben des Amtes für Wehrgeophysik, Wehrgeologische Stelle, Oldenburg, vom 25.10.1995 zur „Liegenschaftsabgabe FlaRak-Stellung (U-Bereich) Wagenfeld“ wird erklärt:

„Mit o.a. Bezug wurde die Wehrgeologische Stelle Oldenburg beauftragt, den U-Bereich der FlaRak-Stellung Wagenfeld wegen Abgabe in das Allgemeine Grundvermögen auf akute Gefahren für die Schutzgüter Boden und Gewässer (gem. BMVg U II 1 – Az 45-04-00/00 vom 03.03.1992 und WBV II – IV 1/IV 7 – Az 45-04-00 vom 31.05.1994) zu überprüfen.

Im Rahmen der Erfassung von Altlasten und Rüstungsaltpasten auf Bundeswehr- und NATO-Liegenschaften wurde von der StOV Diepholz für die o.a. Liegenschaft keine Verdachtsfläche gemeldet.

Als Grundlage für die Bewertung dienten Angaben der StOV Diepholz über umweltrelevante Einrichtungen der Liegenschaft sowie eigene Nachermittlungen. Die Daten zu den umweltrelevanten Objekten sind in der Anlage [Heizung, Tankstelle, Kfz-Halle, Leichtflüssigkeitsabscheider] zusammengestellt.

Nach Angaben der StOV Diepholz liegen keine Hinweise darüber vor, daß von den umweltrelevanten Objekten der Liegenschaft Umweltbeeinträchtigungen ausgegangen sein könnten. Dementsprechend besteht kein hinreichender Verdacht einer akuten Gefahr für Boden und Gewässer.

Hinweise auf Rüstungsaltpasten liegen der StOV Diepholz nicht vor.“

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung wurden Teile der baulichen Anlagen im Sondergebiet einer zeitweiligen zivilen Zwischennutzung zugeführt. Der Bundesanstalt für Immobili-

enaufgaben (Tel. m.d. Planverfasser v. 19.7.2005) und der Gemeinde sind folgende Interimsnutzungen bekannt:

- Lagerung von landwirtschaftlichen Material (Rundballen)
- Lagerung von Veranstaltungszelten
- Lagerung leerer Getränkekisten
- Nutzung der Turnhalle durch eine Fußballinteressengruppe
- Nutzung eines Raumes durch eine Musikkapelle
- Nutzung eines Raumes durch die Jugendfeuerwehr
- Nutzung eines Gebäudeteiles durch einen Elektrobetrieb

Alle diese Nutzungen fanden außerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung statt.

Der südliche Sportplatzausläufer wurde für Hundesport genutzt. Auch dies ist nicht altlastenverdächtig.

Die Gemeinde hat keinen Anlaß, die o.a. behördlichen Aussagen in Zweifel zu ziehen. Sie hat auch keinen Anlaß, die Angaben des Flächeneigentümers, welche sich mit dem o.a. Urteil des Amtes decken, in Zweifel zu ziehen. Ihre eigenen Ermittlungen und Kenntnisse über die Zwischennutzungen nach Aufgabe der militärischen Nutzung und Übergang in das Eigentum des jetzigen Eigentümers haben ebenfalls keinerlei Hinweise auf Altlasten ergeben.

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

8. Eingriffsbeurteilung

Der Geltungsbereich ist bereits rechtskräftig als Sondergebiet zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften dargestellt. Deshalb ergibt sich durch die Darstellung von gemischter Baufläche kein Eingriff.

9. Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde (neben den 'bekannten' Fundarten wie Holzteile, Scherben, Knochen etc. können dies z.B. auch Steineansammlungen, Aschen, Schlacken, Bodenverfärbungen u.a.m. sein) sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung (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. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis Diepholz anzuzeigen.

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

10. Verfassererklärung

Der Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 18.10.2012



Umweltbericht

1. Einleitung / Inhaltsbeschreibung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Darstellung der Nutzungsart auf rd. 0,3 ha Fläche. Die bisherige Darstellung als „Sondergebiet für die Unterbringung von Saisonarbeitskräften“ wird in „Gemischte Baufläche“ geändert.

Dadurch soll an der Oppenweher Straße der vorhandene Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit erhalten. Eine Eingriffsvorbereitung liegt nicht vor, da die Baufläche bereits baulich genutzt werden kann und außerdem nur auf Flächen stattfinden kann, die ohne oder von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind.

Der Standort liegt westlich der Ortslage Wagenfeld an der Oppenweher Straße in direktem Anschluß an das Mischgebiet bzw. an den Golfplatz und das Sondergebiet „Unterbringung“ der ehemaligen Auburg-Kaserne.

Das Plangebiet ist als Freifläche des Kasernengeländes genutzt, liegt brach und wird lediglich durch Mahd bzw. Beweidung unterhalten.

Mit der geänderten Nutzungsdarstellung des Plangebietes wird keine wesentliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes planerisch vorbereitet. Es liegt keine relevante Eingriffsvorbereitung vor.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Planungs- und Bauordnungsrecht:

BauGB

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990

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

UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeit

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

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, dass die Gemischte Baufläche an einem Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zu großflächigen Bau- und Freizeitnutzungen als Fortsetzung und Ergänzung der vorhandenen Nutzung auf bisherigem Sondergebiet dargestellt wird.

2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“

2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist als Freifläche des Kasernengelände durch Mahd und Beweidung unterhalten.

In der Nachbarschaft des Plangebietes liegen

- der Golfplatz,
- das Mischgebiet „Oppenweher Straße“
- das Sondergebiet „Unterbringung“ und
- die Kreisstraße 27 „Oppenweher Straße“,

also jeweils Flächen ohne besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Vormals stark ausgeprägte Eingrünungen sind im Zuge der Golfplatzanlage sowie der späteren Nutzung und Entwicklung im Plangebiet zu wesentlichen Teilen gerodet worden, so daß auch kein relevantes Einzelelement von Natur und Landschaft im Plangebiet vorhanden ist.

Das Landschaftsbild wird durch die Baukörper des Mischgebietes und der ehemaligen Kaserne sowie durch die umliegende Streusiedlung, den Golfplatz und die umliegende intensive Landwirtschaft geprägt.

2.2 Prognose

Bei Durchführung der Planung wird an der Oppenweher Straße ein weiteres Bürogebäude errichtet.

Bei Verzicht auf die Planung können an der Oppenweher Straße Gebäude im Zusammenhang mit der Unterbringung von Saisonarbeitskräften errichtet werden.

2.3 Vermeidung und Kompensation

Zur Vermeidung von Eingriffen dient die Auswahl einer bereits für bauliche Nutzung dargestellten Flächen. Eine Kompensation ist nicht notwendig.

2.4 Standortalternativen

Wegen der Lage des erweiterungsbedürftigen Betriebes gibt es keine Standortalternativen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten

Geprüft wurde die Flächennutzungsplandarstellung von Gemischter Baufläche auf bisherigem Sondergebiet für die Unterbringung von Saisonarbeitskräften.

Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung verwendet.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind auf der Flächennutzungsplan-ebene nicht erforderlich und nicht geplant.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen sind allgemeinverständlich. Sie sind kurz. Es bedarf keiner Zusammenfassung.

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am 21.02.2012 die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 19.07.2012 beschlossen. Der Entwurf hat vom 17.08.2012 bis 17.09.2012 öffentlich ausgelegen. Am 18.10.2012 hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 28. Flächennutzungsplanänderung festgestellt.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wagenfeld in seiner Sitzung am 18.10.2012 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlußfassung vorgelegen.

Wagenfeld, den 25. Okt. 2012


Bürgermeister

