

**46. Änderung des
Flächennutzungsplanes
Wohngebiet Fritz-Cording-Straße
II“
der Gemeinde Wagenfeld**

Entwurf

Michael Schwarz
Dipl.Ing. für Raum- und Umweltplanung

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



Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wagenfeld
Pastorenkamp 25
49419 Wagenfeld

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

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab November 2020

Delmenhorst, 18. Mai 2021

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	Räumlicher Geltungsbereich und Rechtsgrundlagen	5
2.	Bestehende Planungen und Ziele der Änderung	6
2.1	Wirksamer Flächennutzungsplan	6
2.2	Landschaftsplanung	7
2.3	Ziel und Begründung der Planung	7
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	12
4.	Rahmenbedingungen der Planung	15
4.1	Siedlungs- und Nutzungsstruktur	15
4.2	Verkehrsanbindung	16
4.3	Emissions- und Immissionssituation	16
4.4	Natur und Landschaft	18
4.5	Sonstige Rahmenbedingungen	19
5.	Flächendarstellung	20
5.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.2	Flächenbilanz	20
6.	Auswirkungen der Planung	21
7.	Verkehr / Ver- und Entsorgung	23
7.1	Verkehrerschließung	23
7.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	23
7.2.1	Wasser / Abwasser	23
7.2.2	Energie / Telekommunikation	24
7.2.3	Abfall / Altlasten	24
8.	Vermeidung und Kompensation von Eingriffen	26
9.	Bodenfunde	27
10.	Verfassererklärung	27
	Verfahrensablauf	27
	Umweltbericht	29
U1.	Einleitung	29
U1.1	Kurzdarstellung	29



U1.2	Ziele des Umweltschutzes	30
U2.	Beschreibung und Bewertung der „erheblichen Umweltauswirkungen“	32
U2.1	Beschreibung und Prognose des Umweltzustandes	32
U2.1.1	Boden, Fläche, Relief	32
U2.1.2	Wasser	33
U2.1.3	Klima / Luft	34
U2.1.4	Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz	35
U2.1.5	Menschliche Gesundheit	39
U2.1.6	Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter	42
U2.1.7	Wechselwirkungen	43
U2.2	Vermeidung und Kompensation	44
U2.3	Alternativen	47
U2.4	„Erhebliche Nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB	47
U3.	Zusätzliche Angaben	48
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnischwierigkeiten	48
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	48
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	48
U3.4	Quellen	48

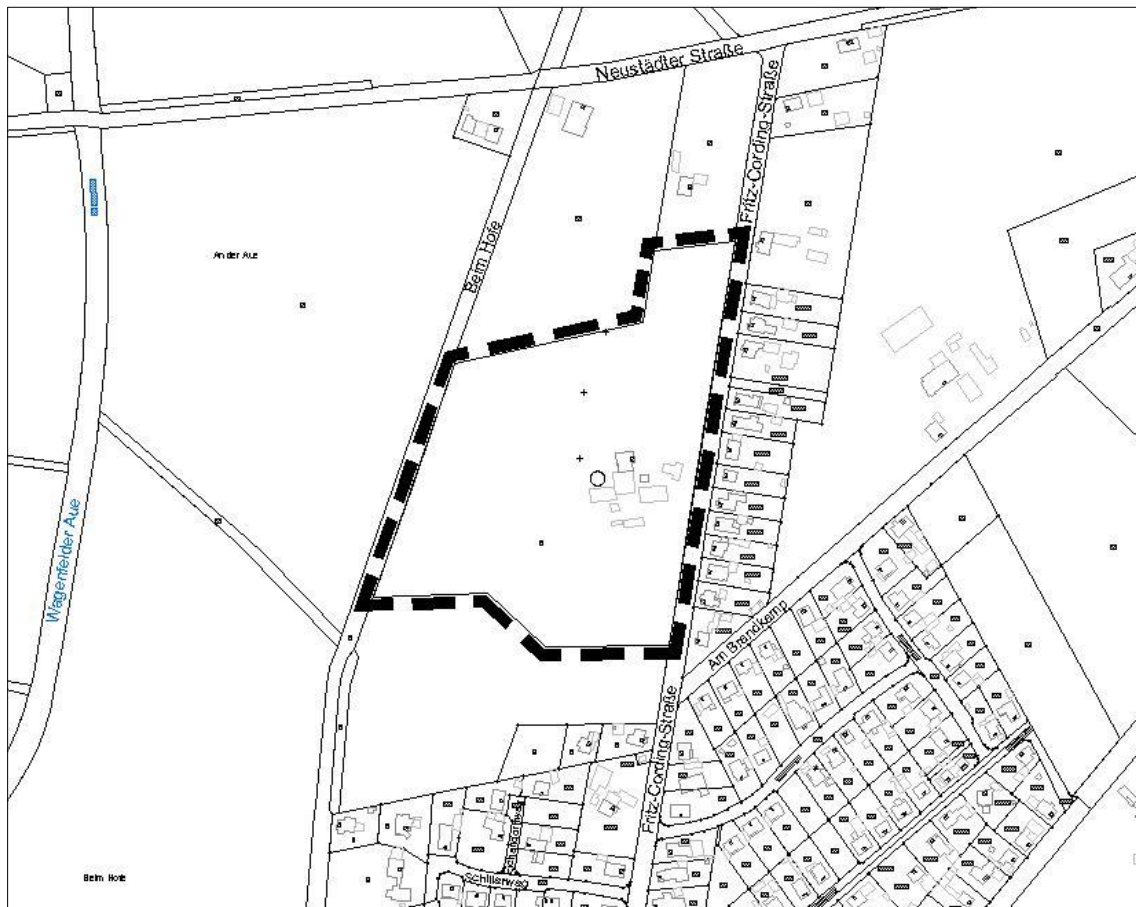


1. Räumlicher Geltungsbereich und Rechtsgrundlagen

Der Geltungsbereich dieser 46. Flächennutzungsplanänderung „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 rd. 5,0 ha groß und liegt in der Flur 77 der Gemarkung Wagenfeld. Es umfaßt den Mittel- und den Nordteil des Flurstücks Nr. 9 mit der landwirtschaftlichen Hofstelle Fritz-Cording-Straße 42.

Übersichtsplan o.M.



Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II“ allein folgenden Gesetzgebungen bzw. Verordnungen des Bundes zur Bauleitplanung:

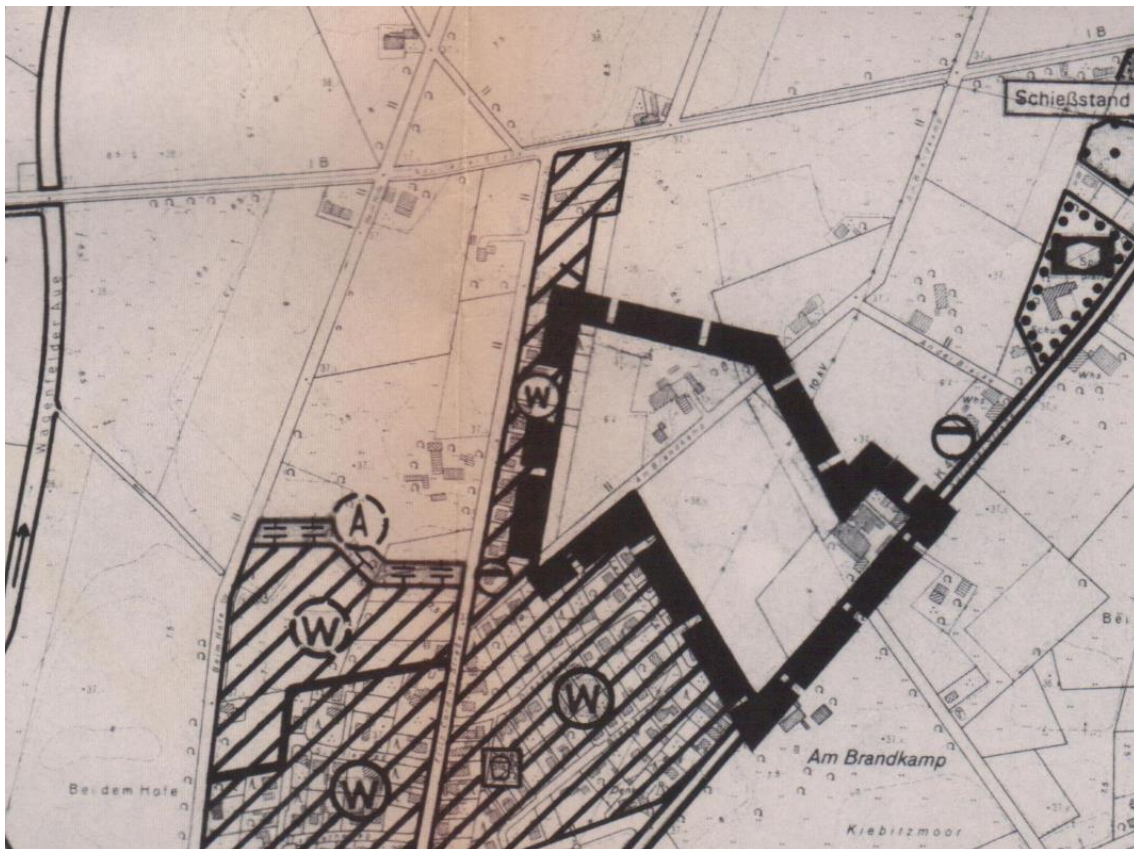
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 3.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990, zul.geä.am 4.5.2017.

2. Bestehende Planungen und Ziele der Änderung

2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

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

In diesem wirksamen Flächennutzungsplan ist der Südteil des Plangebietes 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

Östlich angrenzend ist die Fritz-Cording-Straße nicht in die weiter östlich angrenzende Baufläche einbezogen, sondern als örtliche Straße zur klareren Siedlungsflächendarstellung und –strukturierung von einer Schraffur freigelassen. Diese Darstellungsweise setzt sich nach Süden fort und ist auch in den anderen Siedlungsbereichen der Gemeinde angewendet. Das Plangebiet und der angrenzende Raum sind seit Jahrhunderten von der landwirtschaftlichen Streubesiedlung und seit Jahrzehnten durch die Wohnnutzung des Siedlungskörpers Neustadt geprägt.

2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld von 1995 nimmt in der Biotoptypenkartierung im Plangebiet das Intensivgrünland, die Baumreihen entlang der Fritz-Cording-Straße und im Grünland sowie die Baum-Strauch-Hecke entlang der Straße „Beim Hofe“ auf.

Diese Grundstruktur ist in wesentlichen Teilen heute noch vorhanden, wobei ein Teil der Bäume nicht mehr existiert und der überwiegende Teil des damaligen Intensivgrünlandes inzwischen als Acker genutzt bzw. im Bereich der Hofstelle als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt ist.

In der Bewertung nach Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist nur den Baumreihen eine Bedeutung als „wichtiger Bereich“ beigemessen. Sie werden als „wertvolle lineare Gehölzbestände“ beschrieben. Die Linearität ist inzwischen nur noch gering ausgeprägt, da ein Teil der Bäume nicht mehr existiert. Ansonsten war und ist das Plangebiet kein „wichtiger Bereich“ für Arten und Lebensgemeinschaften, es ist keine Bedeutung erkennbar.

Ähnliches gilt hinsichtlich der Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Die Baumreihen werden als „prägende Gehölzstrukturen“ gewertet, während der südlich benachbarte Ortsrand nach damaliger Wertung unter „mangelnder Eingrünung“ litt. Inzwischen sind die prägenden Gehölzstrukturen ausgedünnt und das südliche Wohngebiet vollständig genutzt, bepflanzt und eingegrünt ist.

2.3 Ziel und Begründung 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 ausgebezahlt 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 (Jettsfeld, Jettsfeld-West, Jettsfeld-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.



Die Gemeinde möchte hier die weitere Wohnentwicklung zulassen, Baumöglichkeiten eröffnen und so 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) begegnen.

Die massive Nachfrage verdeutlicht zudem, daß es nicht ausreicht, wenn eine Gemeinde einigen Bauwilligen irgendwann Baurecht schaffen will; regelmäßig bedarf es eines Flächenvorrats, damit die Wohnhäuser zügig beantragt und gebaut werden können. Viele Bauherren wollen oder können nicht warten, ob und bis die Gemeinde ihr langwieriges Planverfahren durchbringt. Für sie ist die zügige Flächenverfügbarkeit ein wesentlicher Belang bei der Beurteilung eines Standortes.

Die Gemeinde sieht deshalb 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 folgenden Erwägungen und politischen Willensbildungen:

- Die wirksam ausgewiesenen, teilweise schon erschlossenen, aber unbebauten Flächen innerhalb der Ortslage Wagenfeld (insbesondere am Entenplatz und südlich der Sonnenstraße) sind für eine Bebauung seit Jahren nicht ran. Eine Verkaufsbereitschaft ist trotz intensiver Bemühungen des Bürgermeisters und weiterer Kommunalpolitiker auch aktuell nicht vorhanden.
Wie oben ebenfalls schon dargelegt, hat die Gemeinde etliche, teilweise auch kleinste, Bebauungsplanungen betrieben, um Baumöglichkeiten innerhalb der Ortslagen zu schaffen bzw. zu verbessern. Sie hat zusätzlich Fördermittel für die Bestandserhaltung und –nachnutzung eingesetzt. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind ausgeschöpft.
- Im Flächennutzungsplan sind weitere Wohnbauflächen am südlichen Rand der Ortslage Wagenfeld dargestellt. Dort, im Süden von Haßlingen, lag der Schwerpunkt der Wohnentwicklung der Ortslage. In den letzten 10 Jahren erfolgte eine wohnbauliche Entwicklung nahezu ausschließlich in Haßlingen; dort sind inzwischen drei Wohngebiete erschlossen und bebaut worden.
- Es ist politisch so gewollt, dass dort erst einmal keine weitere Entwicklung stattfindet. Die Verkehrliche Erschließung über die Straße „Am Entenplatz“ stößt wegen der zügigen Entwicklung der Wohngebiete im Bereich Jettsfeld bereits jetzt an ihre Grenzen.
- Eine Entwicklung nahe des Ortskerns Wagenfeld in Richtung Förlingen im Bereich der Freiflächen am Branntweinsweg ist schwierig. Dort sind Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe, die dem entgegenstehen.
- Einer Entwicklung am Westrand der Ortslage Wagenfeld stehen verkehrliche Belange entgegen. Für die Gemeinde ist die im Bundesverkehrswegeplan vorgesehene Ortsumgehung zwingend erforderlich. Die Trassenführung wird seit Jahrzehnten freigehalten. Da die Ortsumgehung jetzt im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes

steht, ist die Trasse auch weiterhin hinreichend weitläufig freizuhalten. Hier ist eine Wohnbebauung somit auch tunlichst auszuschließen.

- Die Anzahl der verkauften Grundstücke in den letzten Jahren im Bereich Jettfeld, die zügige und vollständige Vergabe der Grundstücke des Baugebietes „Vor den Quellen“ in der Bockeler Schweiz, die Ausschöpfung der verfügbaren Flächen innerhalb der Ortslage Wagenfeld mit teilweise ungewöhnlich dichter Bebauung und das große Interesse mit vielen festen Vormerkungen für Wohngrundstücke sprechen dafür, dass der Bedarf an Wohnbauland ungebrochen da ist. Es gehört mit zur Aufgabe der Gemeinde, diesen Bedarf weiterhin durch ein adäquates Angebot zu decken, um die Bevölkerung im Grundzentrum Wagenfeld halten und so die grundzentralen Einrichtungen dauerhaft auslasten und somit diese Daseinsvorsorge sichern zu können.
- Der Ortsteil Neustadt ist für weitere Wohnbebauung interessant und gut gelegen. Dort besteht gleichmaßen eine von Wohnen geprägte Umgebung mit großer Wohnruhe und direkter Landschaftsanbindung einerseits und andererseits – trotz der schmalen Siedlungszäsur zur Ortslage Wagenfeld hin – die Nähe zu wichtigen zentralörtlichen Angeboten. So ist z.B. die Nähe zum Marktzentrum von Vorteil; dieses häufige Ziel lokaler Mobilität liegt näher am jetzigen Plangebiet in Neustadt als am jüngsten Baugebiet Jettfeld-Ost.
- Es besteht ein reges gesellschaftliches Leben. Neustadt hat einen sehr aktiven Schützenverein mit einer starken Jugend. Es gibt junge Leute in Neustadt die dort bleiben wollen. Das Vereinsleben und das Dorfleben soll durch ein Neubaugebiet in Neustadt erhalten bzw. gefördert werden.
- In Neustadt wurde auf dem Gelände der alten Schule bzw. des alten Kindergartens ein neuer Kindergarten errichtet, der für Eltern und Kinder aus dem jetzigen Plangebiet kurze Wege abseits von klassifizierten Straßen bedeutet.
- Verkehrspolitisch würde man durch die wohnbauliche Entwicklung in Neustadt den Bereich Haßlingen und den Ortskern entlasten.
- Auch die Lage für Berufspendler ist gut, denn es gibt kurze, konfliktarme Anschlüsse an das klassifizierte Straßennetz und somit direkte Wegebeziehungen in die Richtungen Diepholz und Sulingen.
- Ebenfalls als vorteilhaft wird die Nähe zur Feuerwehr Wagenfeld gesehen.
- Die Entwicklung kann auf einen Bereich mit direktem zweiseitigem Anschluß an die Wohnsiedlung Neustadt gelenkt werden. Er ist von dem angrenzenden Wohnen vorgeprägt.
- Außerdem ist das Plangebiet bereits teilweise bebaut und früher stärker bebaut gewesen als heute.
- Es ist für die angestrebte Wohnnutzung besonders geeignet, da es ruhig gelegen ist, einen Landschaftsbezug aufweist und im Einklang mit der angrenzenden Wohnnutzung steht.
- Das Plangebiet ist überdies auf der Ost- und der Westseite verkehrlich erschlossen, außerdem verlaufen in der Fritz-Cording-Straße die notwendigen Infrastruktureinrichtungen und an der Straße „Beim Hofe“ verläuft die Vorflut für den Gesamtbereich. Neue Baugrundstücke können daher ökonomisch und ökologisch sparsam erschlossen werden.
- Im Ursprungsflächennutzungsplan ist der Bereich bereits für Wohnen vorgesehen und so weit als Wohnbaufläche dargestellt worden, wie dies nach den damaligen Ge-

ruhmmissionen des dortigen viehhaltenden Betriebes möglich war. Die heutige Planung ist die konsequente Fortsetzung der damals schon begonnenen Entwicklung, mit der endlich die nun absehbare, entscheidende Änderung der Immissionsituation genutzt werden kann.

Deshalb will die Gemeinde im Plangebiet Baurecht vorbereiten und schaffen, welches die Weiterentwicklung von Neustadt und die Deckung des akuten Wohnbaulandbedarfs zuläßt.

Für diese angestrebte Entwicklung hat die Gemeinde keine anderweitigen Wohnbauflächen, denn die derzeit nicht unverfügbaren, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen am Südostrand von Haßlingen (Jetzinger Wiesen, Mühlenweg), am Südrand der Bockeler Schweiz (südlich der Straße Bockeler Schweiz) und in Bockel (hinter der alten Schule) sowie in Ströhen können die für Neustadt und Wagenfeld angestrebte Entwicklung schon lagebedingt nicht leisten. Außerdem stehen teilweise auch andere Belange einer wohnbaulichen Nutzung aktuell entgegen: so hatte z.B. der Landkreis auf Nachfrage der Gemeinde von einer Wohnentwicklung auf der Fläche am Mühlenweg wegen der dortigen Nachbarschaft zu einem Gewerbebetrieb abgeraten.

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 und sich vollständig seinem Gewerbebetrieb zu widmen.

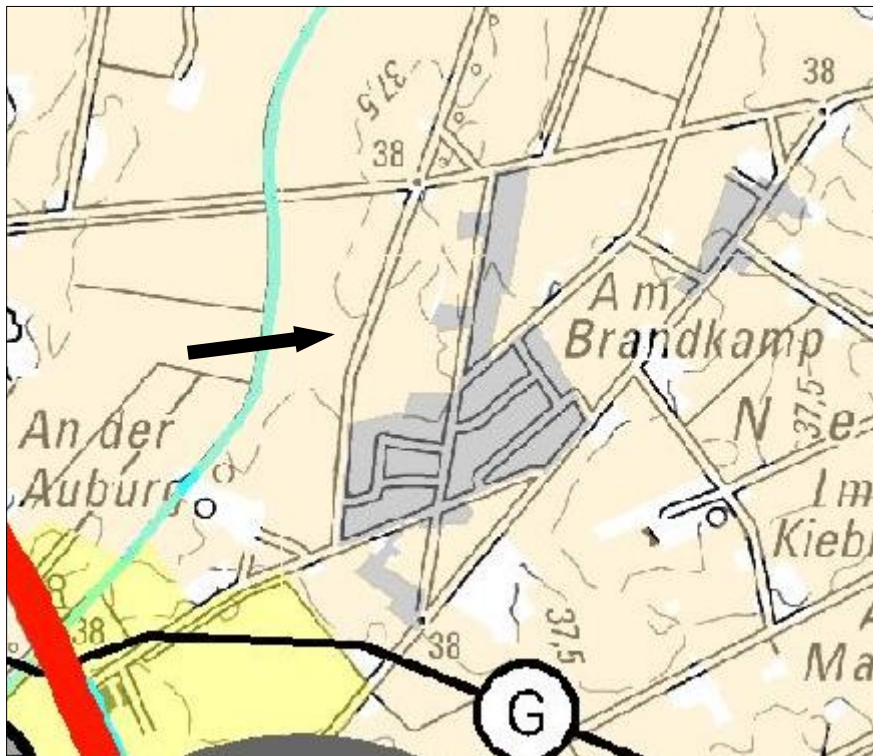
Die Eigentumsverhältnisse haben den maßgeblichen Effekt, daß der Eigentümer entscheidet, ob er die Fläche der landwirtschaftlichen Intensivnutzung oder einer anderen Nutzung (z.B. natürliche Entwicklung, Aufforstung, naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme oder Bebauung, die alle in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet gem. Eigentümerwunsch vorbereitet bzw. realisiert worden sind) zur Verfügung stellt. Maßgeblich ist, daß sich der Voreigentümer und nunmehr auch die Gemeinde als Flächeneigentümerin entschieden hatten, die Hofstelle aufzugeben und die Fläche nicht weiterhin der landwirtschaftlichen Intensivnutzung zu überlassen.

Mit der Entscheidung des Voreigentümers für die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung werden der Landwirtschaft erhebliche Flächen entzogen. Die Gemeinde könnte eine künftige landwirtschaftliche Nutzung des Hofes und der Freifläche durch jemand anderen anstreben. Sie entscheidet sich trotzdem für die Wohnnutzung, weil sie keine geeigneteren Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen hat, die jüngste Inanspruchnahme von Wohngebieten sehr zügig verlief, viele weitere Interessensbekundungen vorliegen und die Gemeinde zügig eine gut geeignete Fläche für die weitere Wohnentwicklung benötigt und sichern will. Dies wertet die Gemeinde als vorrangig gegenüber der vor der Aufgabe stehenden landwirtschaftlichen Nutzung.

In dieser Situation gibt die Gemeinde mit dieser 46. Flächennutzungsplanänderung in der Abwägung der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB den Belangen der „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung...“ den Vorrang vor § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe b BauGB den Belangen „der Land- und Forstwirtschaft“.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Diepholz ist seit dem 22.12.2016 rechtskräftig. Die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes Wagenfeld soll mit ihm harmonisieren, sie ist den Zielen der Raumordnung anzupassen.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen der Streusiedlung – überwiegend unter Aussparung der Hofstellen – als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „aufgrund hohen Ertragspotentials“ dar. Bei dieser Darstellung bzw. ihrer Abgrenzung gegenüber dem Siedlungsgebiet (lt. RROP-Legende „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“) wird die bisherige Siedlungskante wiedergegeben, die Darstellung berücksichtigt also nicht die rechtswirksam dargestellt Wohnbaufläche der Gemeinde Wagenfeld, welche deutlich weiter nach Norden reicht. Andererseits sind die im Plangebiet gelegene Hofstelle Reuter (Fritz-Cording-Straße 41) und das nördlich liegende Außenbereichshaus Fritz-Cording-Straße 61 als bebaute Flächen Siedlungsraum hineingezogen, während bei anderen Hofstellen oder Außenbereichshäusern wie z.B. nordwestlich des Plangebietes lediglich eine weiße Aussparung aus dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft vorgenommen worden war.

Der raumordnerische Vorbehalt für Landwirtschaft wird für sehr weite Teile des Wagenfelder Gemeindegebietes getroffen, darunter auch bebaute und versiegelte oder aus anderen Gründen nicht landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen. Daran wird deutlich, daß diese Ausweisung keinen Ausschluß kleiner nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen herbeiführen soll. Diese sehr breit angelegte Vorsorgedarstellung hat deshalb nicht ein derartiges Gewicht, daß sie jede andere Nutzung ausschlösse. Im Plangebiet betrifft sie mit 5 ha, von denen der überwiegende Teil nicht bebaut ist, durchaus große Flächen. Diese stehen der Landwirtschaft jedoch aufgrund

der Eigentümerinteressen (der Voreigentümer hat die Aufgabe der Hofstelle und der landwirtschaftlichen Nutzung beschlossen und die Gemeinde beabsichtigt nicht, die Landwirtschaftsnutzung wieder zu etablieren) künftig nicht mehr zur Verfügung.

Andere zeichnerische Darstellungen werden für das Plangebiet nicht getroffen,

Folgende textliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind für die 46. Flächennutzungsplanänderung relevant (Fundstelle in der „Beschreibenden Darstellung“ des RROP):

„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sollen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Der Landkreis Diepholz soll sich weiter als familienfreundlicher Landkreis positionieren.“ (1.1 03)

„Der Landkreis Diepholz soll zur Stärkung des ländlichen Raumes Impulsgeber für eine zukunftsfähige Regionalentwicklung sein und die Strukturentwicklung strategisch mit dem Ziel begleiten ... auf die Auswirkungen des demographischen Wandels insbesondere in kleinen Dörfern mit Maßnahmen zu reagieren, die dazu beitragen, eine hohe Lebensqualität in den Ortschaften zu erhalten bzw. wieder herzustellen.“ (1.1 05 Satz 4)

„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (2.1 01)

„Der Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung soll verringert werden. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte sowie in nicht Zentralen Orten auf eine Nachverdichtung im Innenbereich gelenkt werden.

Hierbei soll

- dem qualitativen und quantitativen Bedarf an Wohnraum*
- dem demographischen Wandel*
- den gesellschaftlichen Kosten für die Verkehrs-, die Ver- und Entsorgungs- sowie die soziale Infrastruktur*
- den ökologischen Auswirkungen auf den Freiraum*

Rechnung getragen werden.

Die Gemeinden sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung den Wohnungsmarkt kontinuierlich beobachten und in der weiteren Planung Rechnung tragen.“ (2.1 04)

„Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.“ (3.1 02)

Die Gemeinde Wagenfeld hat die demographische Entwicklung beobachtet und sowohl statistisch als auch anhand realer, direkter Anfragen und Interessensbekundungen einen erheblichen Wohnbaulandbedarf festgestellt. Sie hat in den letzten Jahren etliche Bauleitpläne im Innenbereich aufgestellt, um die dortigen Möglichkeiten weitestmöglich zu nutzen. Sie hat mittels Beratung und finanzieller Förderung die Nachnutzung von Bestandsimmobilien unterstützt. Sie hat versucht, ausgewiesene Bauflächen verfügbar zu machen.

Nunmehr muß die Gemeinde weiteres Wohnbauland bereitstellen, um dem konkreten Bedarf – gerade auch von Familien – und der absehbaren demographischen Entwicklung Rechnung zu

tragen. Wegen der Verteilung der Bevölkerung auf die unterschiedlichen Ortslagen in Wagenfeld, der Tragfähigkeit lokaler Sozial- und Versorgungsstrukturen und der Lebensqualität in den einzelnen Quartieren soll eine weitere Massierung im Südosten von Haßlingen vermieden und die – im letzten Jahrzehnt räumlich nicht weiterentwickelte – Ortslage Neustadt Standort für die aktuelle Wohnentwicklung sein. Dies ist in Kap. 2 näher erörtert. Mit dem schon wesentlich erschlossenen Standort im Westen von Neustadt werden auch die gesellschaftlichen Kosten für die Verkehrs-, die Ver- und Entsorgungs- sowie die soziale Infrastruktur minimiert. Wegen der schon vorhandenen wohnbaulichen Prägung, der bauleitplanerischen Sicherung des Freiraumes am Südrand des Plangebietes und seiner nicht unerheblichen Bebauung sowie wegen der bisher intensiven Bewirtschaftung sind die ökologischen Auswirkungen auf den Freiraum vergleichsweise gering.

Mit dieser Städtebaupolitik und Standortauswahl passt die Gemeinde ihre aktuelle Flächennutzungsplanänderung an das o.g. Ziel der Raumordnung an und setzt Grundsätze der Raumordnung bedarfsgerecht um. Dabei müssen Grundsätze zur Freiraumsicherung und –aufwertung wegen des Wohnbaulandbedarfs hinter Grundsätze zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Lebensqualität in den Ortschaften zurücktreten. Mit dem hohen Standortpotential für Wohnen und der vollständige Verfügbarkeit des Plangebietes liegen die entscheidenden Voraussetzungen für die angemessene Weiterentwicklung der gewachsenen Raumstruktur der guten städtebauliche Fortentwicklung vor.

4. Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

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

4.2 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.

4.3 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.

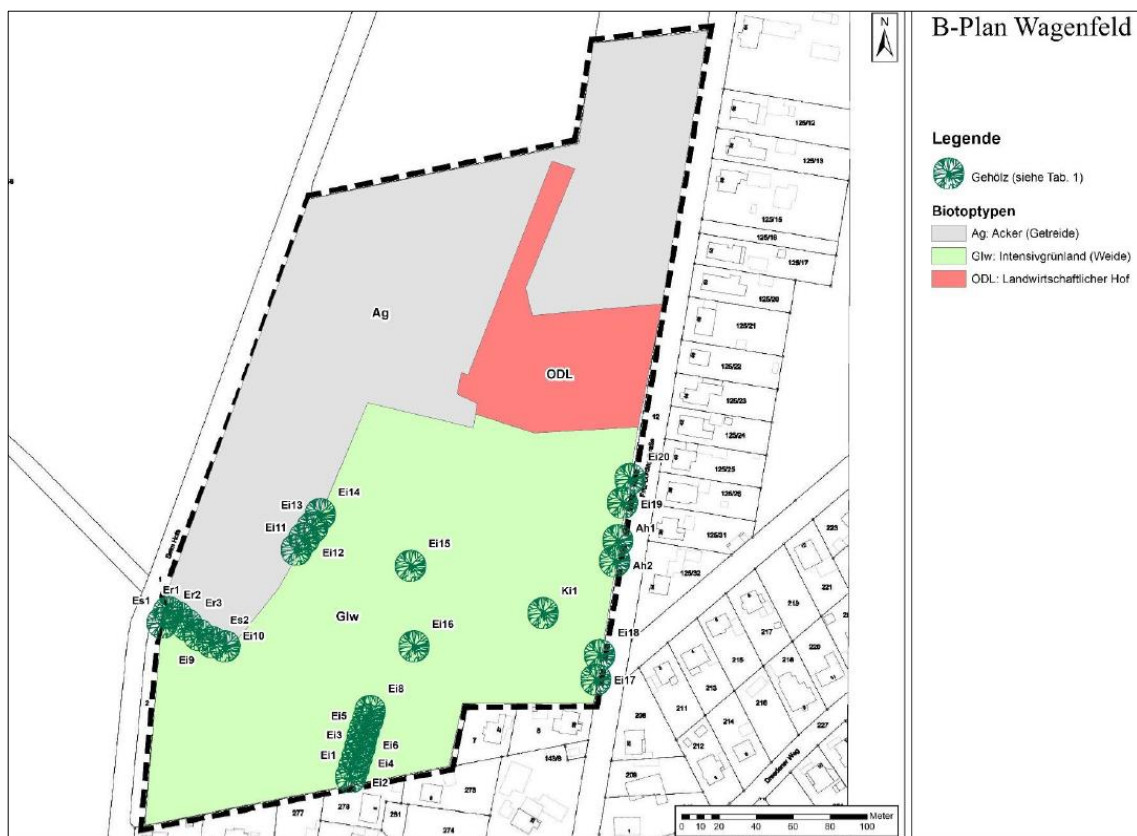
Die Verkehrsbelastung auf der Straße „Beim Hofe“ und die damit verbundenen Immissionen werden als noch deutlich geringer eingeschätzt.

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen aus Tierhaltung das Plangebiet in relevanter Weise beeinflussen, sind nicht vorhanden. Der in Hauptwindrichtung nächstgelegene Betrieb

4.4 Natur und Landschaft

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 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.

4.5 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.

5. Flächendarstellung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt, im Süden getrennt durch die noch unbebaute Wohnbaufläche und den noch unbepflanzten Kompensationsstreifen sowie im Osten getrennt durch die Fritz-Cording-Straße, neben dem zusammenhängenden Siedlungskörper und Wohngebiet Neustadt. Es ist Teil einer seit alters her bebauten, aber 'unbepflanzten', streubesiedelten Kulturlandschaft, deren bisherige Besiedelung sowohl Wohnen als auch Landwirtschaft umfasst. Die alte landwirtschaftliche Nutzung wird aufgegeben und die bauliche Nutzung im Plangebiet auf die Fortsetzung des schon seit langem etablierten Wohnens reduziert. Dies, verbunden mit der Dominanz durch die Wohnsiedlung und der oben dargelegte Nutzungsbedarf, weiterhin die schon bauleitplanerisch gesicherte Einleitung des Wohnens im Süden sowie das konkrete Interesse und schließlich das daraus entwickelte Nutzungsziel für das Plangebiet richten sich auf Wohnen.

Dem wird planerisch dadurch entsprochen, daß das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt wird. Damit wird die Detailregelung zur Ausprägung mit dem Störgrad (Reines, Allgemeines und / oder Kleinsiedlungsgebiet; ein Besonderes Wohngebiet steht mangels 'überwiegender Bebauung' nicht zur Debatte) und zur Nutzungsintensität der Bebauungsplanebene zugewiesen.

Eine **Baugebiets**ausweisung oder gar Detailregelungen zu Einzelnutzungen bereits auf der Flächennutzungsplanebene würde nicht zum Regelungsmaßstab der Flächennutzungsplanung, wie sie seit Jahrzehnten in Wagenfeld praktiziert wird, passen. Vielmehr wird die Frage, ob beispielsweise soziale Einrichtungen oder Wohnformen für Personengruppen mit besonderen Wohnbedarf geregelt werden sollen, dem Bebauungsplan überlassen.

Die Darstellung einer mit rd. 5,0 ha großen Baufläche ist aus den in Kap. 2 Gründen notwendig. Sie führt zu einer Weiterentwicklung des Siedlungskörpers Neustadt und somit der gewachsenen und geplanten Siedlungsstruktur, weil die Wohnsiedlung und eine Entwicklungsfläche direkt südlich des Plangebietes bereits vorhandenen sind. Außerdem erspart die Flächendarstellung Planungen und Baulandausweisung an anderer Stelle, die notwendig wäre, um den Wohnbedarf der Bevölkerung anderweitig gewährleisten zu können.

5.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	4,42 ha
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Wohnbaufläche	0,58 ha
		Summe 5,00 ha

6. Auswirkungen der Planung

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

- Mit der Entwicklung des Wohngebietes wird die Siedlungsentwicklung von Neustadt fortgesetzt. Eine bereits einschlägig von Nachbarbebauung geprägte Fläche wird gleichartig genutzt.
- 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.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- Die Ausweisung trägt zu einer organischen Entwicklung der Siedlungsstruktur bei.
- 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. Verkehr / Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die „Fritz-Cording-Straße“ und die Straße „Beim Hofe“ erschlossen. Es handelt sich um Gemeindestraßen, die über die „Neustädter Straße“ im Norden und die Straße „Am Reuterhof“ verkehrsgerechte Anschlüsse an das klassifizierte Straßennetz (K 42, B 239, L 344) haben.

Die beiden Gemeindestraßen haben Asphaltfahrbahnen, die relativ schmal sind. Beide Straßengrundstücke sind jedoch wesentlich breiter und lassen einen leistungsstärkeren Ausbau zu. Bei der Fritz-Cording-Straße ist eine Verbesserung des Straßenzustandes und die Anlage eines Gehweges schon konkret vorgesehen. Der Zustand der Fahrbahn „Beim Hofe“ ist derzeit gut.

An beiden Straßen liegen gegenüber dem Plangebiet und südlich davon Wohngebäude der Siedlung bzw. nördlich Wohngebäude im Außenbereich. Eine Beeinträchtigung vorhandenen Wohnens kann bei Bedarf durch die Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs des Wohngebietes auf die unterschiedlichen Anbindungsmöglichkeiten vermieden werden.

Das Plangebiet liegt nach Angaben des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen 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.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

7.2.1 Wasser / Abwasser

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung ist im Zusammenhang mit den vorhandenen baulichen Anlagen bereits durch die öffentliche Hand vorgenommen worden. Die künftige, zusätzliche Wohnbebauung kann durch die Erweiterung der vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser auf den Straßengrundstücken sowie der unbebauten Acker- und Grünlandfläche ebenso wie auf den benachbarten bebauten Außenbereichsgrundstücken versickert bislang augenscheinlich problemlos auf den Flächen bzw. im Straßenseitengraben der Fritz-Cording-Straße und im Randstreifen der Straße „Beim Hofe“.

Im August 2020 wurden im Süden des Plangebietes drei Bohrungen niedergebracht. Dabei wurde Grundwasser in 1,6 bzw. 2,2 m unter Gelände angetroffen. Unter 0,3 – 0,5 m Mutterboden lagern teilweise 0,3 – 0,5 m mittelsandiger, schwach schluffiger Feinsand und anschließend feinsandiger, schwach schluffiger Mittelsand, der teilweise auch humos ist.

Unbelastetes und gering belastetes Niederschlagswasser von z.B. Dachflächen darf im Plangebiet weitgehend über eine bewachsene und belebte Bodenzone versickert werden. Im Plangebiet mit seinem (in weniger trockenen Jahren) relativ geringen Grundwasserflurabstand kommt die

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

Für die Wohngebietsgrundstücke und die neu anzulegenden Straßen sieht die Gemeinde im parallel aufgestellten Bebauungsplan die Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers vor. Sie soll in langgestreckten Becken an der Fritz-Cording-Straße und der Straße „Beim Hofe“ erfolgen. Das hierhin abgeleitete Wasser soll dann gedrosselt in den vorhandenen Kanal bzw. in den Graben im Südwesten des Plangebietes geführt werden, der nach Westen verläuft und in die Wagenfelder Aue mündet. Die gedrosselte Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung sind vorab mit der Unteren Wasserbehörde zu klären.

7.2.2 Energie / Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene 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 bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

Die Dt. Telekom AG versorgt den Ortsbereich mit Telekommunikationsleitungen. Im Plangebiet verlaufen die Telekom-Leitungen zu der Hofstelle. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Leitung vermieden werden. Außerdem soll darauf geachtet werden, daß der unbehinderte Zugang zu den Leitungen jederzeit möglich ist. Bei Erdarbeiten und Baumaßnahmen im Leitungsbereich ist es erforderlich, daß die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten sich über die Lage der Leitungen informieren (z.B. im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder der Email unter Planauskunft.Nord@telekom.de) und die Kabelschutzanweisung der Telekom beachten.

Außerdem sollten Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie mit allen anderen Versorgungsträgern so früh wie möglich, möglichst mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Gem. § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz (TKG) sind neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (z.B. Leerrohre oder anderes gem. § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

7.2.3 Abfall / Altlasten

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, geregelt. Das Plangebiet ist über die Gemeindestraßen „Fritz-Cording-Straße“ und „Beim Hofe“ bereits heute für die Andienung mit dem Müllfahrzeug erschlossen. Bei der Weiterentwicklung der Erschließung wird im parallel laufenden Bebauungsplan auf die Andienung mit dem Müllfahrzeug eingegangen werden. Dabei wird die Erschließung nicht nach den Belangen der Müllabfuhr optimiert, sondern flächenschonend und sparsam durchgeführt werden. Dabei werden

auch kurze Stichstraßen für je zwei Wohngrundstücke vorgesehen, die regelmäßig nicht mit dem Müllfahrzeug befahren werden sollen. Diese Wege sind so kurz, daß die Müllbehälter an der Fritz-Cording-Straße oder der neuen Haupterschließung, die für das Müllfahrzeug nutzbar sind, bereitgestellt werden können und müssen.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen bekannt. Hinsichtlich Altlastenverdacht hat die Gemeinde 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 Bauschutzbeimengungen 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 keine 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

In der Flächennutzungsplanänderung werden 5,0 ha Wohnbauflächen dargestellt. Mit dieser Darstellung werden üblicherweise Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Auf einem Teil dieser Fläche (0,89 ha) 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 parallel laufenden Bebauungsplanes geregelt sind, dargelegt worden. Diese Vermeidungsmaßnahmen sollen aus den Gründen, die in der Bebauungsplanbegründung erörtert sind, durchgeführt und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zugrunde gelegt werden.

In der Umweltprüfung sind die verbleibenden Auswirkungen der durch diese Flächennutzungsplanänderung 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 parallel laufenden 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 Darstellung von Kompensationsmaßnahmen ist daher entbehrlich, auf sie wird verzichtet.

9. Bodenfunde

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.

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

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

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

10. Verfassererklärung

Der Entwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 15. Mai 2021

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am die Aufstellung der 46. Flächennutzungsplanänderung „Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am beschlossen. Der Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegt. Am hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 46. Flächennutzungsplanänderung „Wohngebiet Fritz-Cording-Straße II“ festgestellt.

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

Wagenfeld, den

Bürgermeister



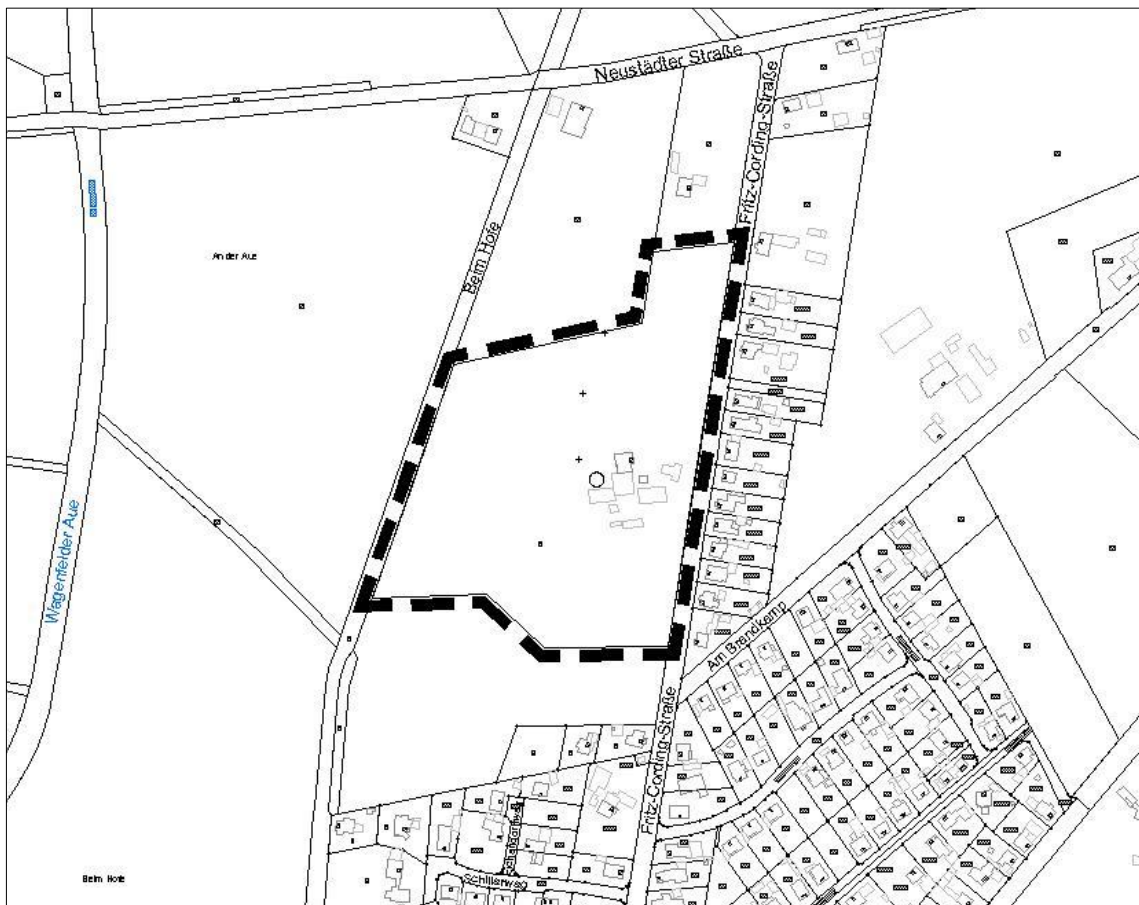
Umweltbericht

U1. Einleitung

U1.1 Kurzdarstellung

Mit der 46. Flächennutzungsplanänderung wird die Schaffung von Baurecht auf einer insgesamt 5,0 ha großen Fläche für die künftige Nutzung als Wohngebiet vorbereitet. Dazu wird Wohnbaufläche dargestellt. 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 den Mittel- und den Nordteil des Flurstücks Nr. 9 der Flur 77 mit der landwirtschaftlichen Hofstelle Fritz-Cording-Straße 42.

Übersichtsplan o.M.



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 vorbereiten und 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 Auskoffnung 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 der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete 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% freizuhaltenen 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 im parallel laufenden Bebauungsplan vorgesehen ist, erfolgt eine Eintiefung.

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 erwarteten 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 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 versickern, sondern 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.

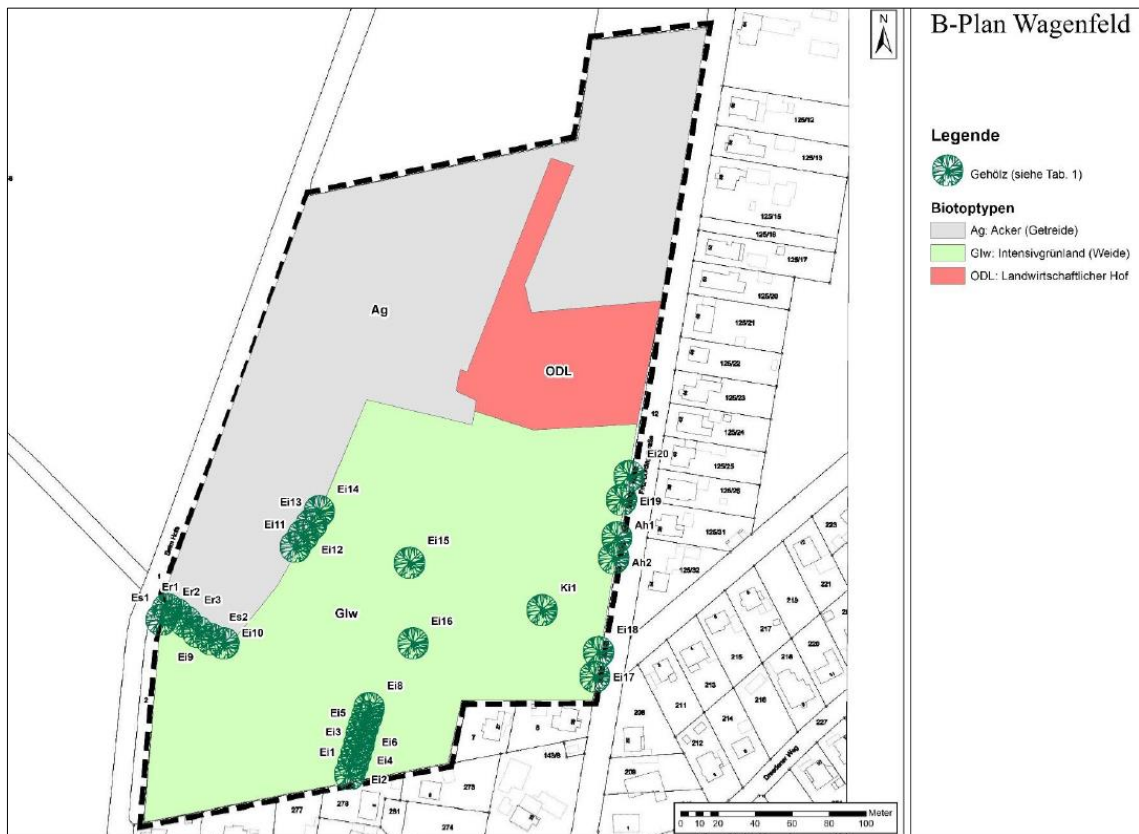
Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- 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 Plangebietes 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 („K11“ 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, 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. Werden diese Bäume erhalten, wie es mit den Festsetzungen des parallel laufenden 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, ist kein Verstoß gegen das Tötungs- und das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ersichtlich.

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

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 Biotop (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 offener 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 sukzessive verringern. Untergenutzte Gebäude dürfte 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 der 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 vermuteten Emissionsminderung ein großer ÖPNV-Bus das Plangebiet andienen, so wäre mit wesentlichen Störungen durch jeweils kurze, massive Schallimmissionen („Lärm-schwall“) 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.

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 parallel laufenden 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 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 Stoffströmen zwischen dem Plangebiet und Landwirtschaftsflächen werden gekappt.

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 parallel laufenden 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 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

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
bebaute Hofstelle (ODL) mit umfangreichen überbauten und versiegelten Bereichen sowie Ziergarten und Zierrasen sowie Hofeichen	0,89	0,5 WE/ha	0,445 WE
Acker (Ag) zwischen bebauten Grundstücken und Straßen	2,70	0,9 WE/ha	2,43 WE
Artenarmes Intensivgrünland (GIw), teilweise vegetationsfrei, zwischen bebauten Grundstücken und Straßen	1,41	1,1 WE/ha	1,551 WE
Der Eingriffsflächenwert des Gebietes vor der Wohnnutzung beträgt			4,426 WE

Ermittlung des Kompensationswertes des vollständig bebauten Wohngebietes

Biototyp gem. den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Bebaute und versiegelte Fläche (GRZ 0,25 zzgl 50% Überschrei- tung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im Wohngebiet sowie die Straßenver- kehrsflächen, die zu 100% ange- setzt werden)	2,05 ha	0 WE/ha	0 WE
unversiegelte Freifläche im Wohn- gebiet mit Durchgrünung mittels heimischer und standortgerechter Gehölze	2,73 ha	1,0 WE/ha	2,73 WE
Regenrückhaltebecken	0,22 ha	1,0 WE/ha	0,22 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			2,95 WE

Kompensationsbilanz des Plangebietes der 46. Flächennutzungsplanänderung

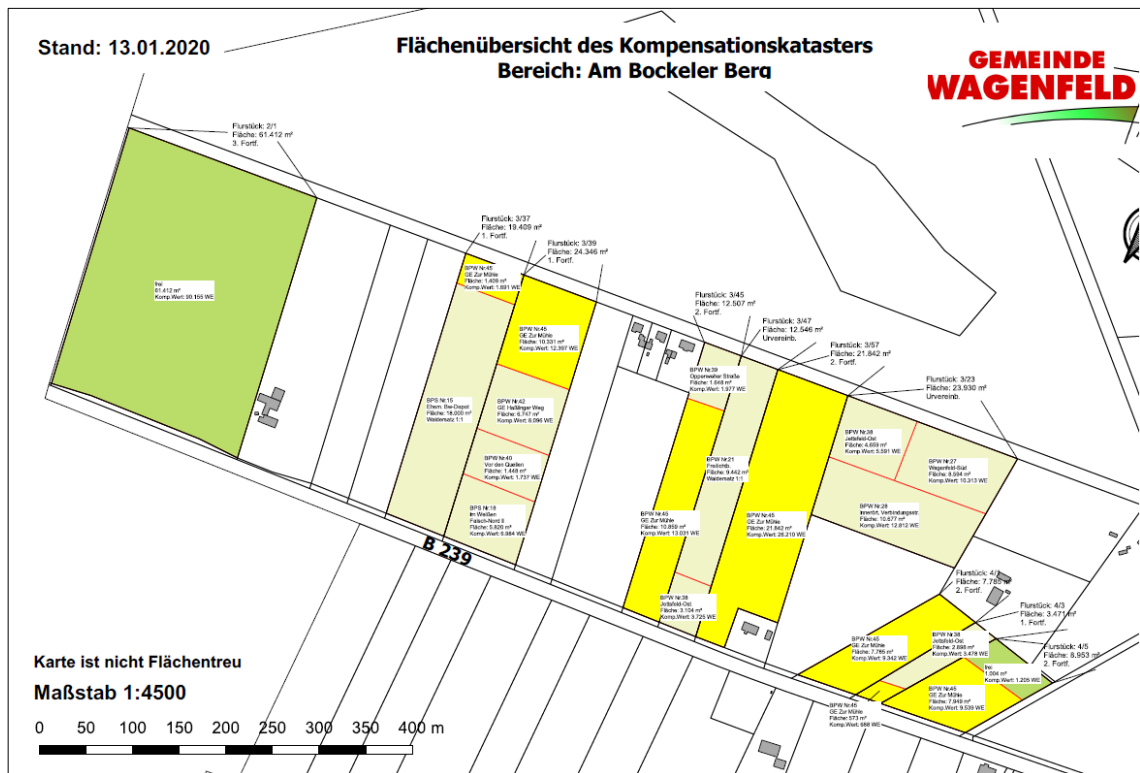
Eingriffsflächenwert des Gebietes vor der Wohnnutzung	4,426 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Wohngebietes	2,950 WE
Kompensationsdefizit	-1,476 WE

Der Eingriff wird im Plangebiet nur zu einem Teil kompensiert, es bleibt ein Defizit von 1,476 Werteinheiten.

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. 1,5 WE/ha bzw. m² erreicht. U.a. ist das Flurstück 2/1 (im nachfolgenden Plan am Westrand gelegen und grün hinterlegt) mit einer Fläche von 6,1412 ha und einem festgestellten Kompensationswert von 9,0155 Werteinheiten (Flächennutzungsplanmaßstab) bzw. 90.155 Werteinheiten im Bebauungsplanmaßstab frei; darauf wird das Kompensationsdefizit des „Wohngebietes Fritz-Cording-Straße II“ angerechnet.

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



U2.3 Alternativen

In der Begründung zur 46. Flächennutzungsplanänderung ist detailliert dargelegt, welche Flächenalternativen die Gemeinde hat und mit welcher Abwägung sie das Plangebiet ausgewählt hat. Wegen der mangelnden Alternativen wäre ein Verzicht auf die Planung nur dann möglich, wenn die Gemeinde ihr städtebauliches Ziel aufgäbe. Dies ist nicht Gegenstand der Umweltprüfung.

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

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

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

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

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,“

gering sein, da in der 46. Flächennutzungsplanänderung eine Wohnbaufläche vorbereitet wird 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 Vorgaben dieser Flächennutzungsplandarstellung beachtet sind. Weitere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

U3.4 Quellen

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

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)