

**34. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Gewerbegebiet
Oppenweher Straße“
der Gemeinde Wagenfeld**

Endfassung

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

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



Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wagenfeld
Pastorenkamp 25
49419 Wagenfeld

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

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab Februar 2016

Delmenhorst, 27. September 2016

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Bestehende Planungen und Ziele der Änderung	6
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	6
2.2 Landschaftsplanung	6
2.3 Ziel der Planung	7
2.3.1 Zugrunde liegendes Vorhaben	7
2.3.2 Ziele der Gemeinde	7
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung	11
4.1 Rahmenbedingungen	11
4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	11
4.1.2 Verkehrsanbindung	12
4.1.3 Emissions- und Immissionssituation	12
4.1.4 Natur und Landschaft	14
4.2 Notwendigkeit der Planung	14
5. Flächendarstellung	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Flächenbilanz	15
6. Auswirkungen der Planung	16
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	18
7.1 Verkehrserschließung	18
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	18
7.2.1 Wasser / Abwasser	18
7.2.2 Energie / Telekommunikation	19
7.2.3 Abfall / Altlasten	19
8. Eingriffsbeurteilung	22
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	22
8.2 Eingriffsbeurteilung	22
9. Bodenfunde	23
10. Verfassererklärung	23

Verfahrensablauf	23
Umweltbericht	24
U1. Einleitung	24
U1.1 Kurzdarstellung	24
U1.2 Ziele des Umweltschutzes	24
U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	25
U2.1 Bestandsaufnahme	25
U2.2 Prognose	26
U2.3 Vermeidung und Kompensation	27
U2.4 Alternativen	27
U3. Zusätzliche Angaben	27
U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten	27
U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen	27
U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 34. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Oppenweher Straße“ liegt im Westen des Gemeindegebietes und westlich der Ortslage Wagenfeld. Er erstreckt sich westlich der Einmündung der Landesstraße „Burlager Straße“ in die Kreis- und Landesstraße „Oppenweher Straße“.

Das Plangebiet ist rd. 2,66 ha groß und liegt in der Flur der Gemarkung Wagenfeld. Es umfaßt die bebauten Grundstücke Burlager Straße 3 – 11 sowie Oppenweher Straße 50 - 54.

Übersichtsplan o.M.



Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Oppenweher Straße“ allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| - Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. v. 20.6.2013 |
| - Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. v. 20.9.2013 |
| - Planzeichenverordnung (PlanzVO) | i.d.F. v. 18.12.1990 |

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 das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung erfolgte gem. dem Flächennutzungsplanmaßstab, ohne eine weitere Differenzierung, genau wie viele andere bebaute Streusiedlungsflächen und kleine Siedlungen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen ist die Lage im Naturpark Dümmer. Diese bezieht sich seit der Erweiterung des Naturparks auf das gesamte Gemeindegebiet und lässt keine Differenzierung mehr zu.

Die beiden klassifizierten Straßen „Burlager Straße“ als Landesstraße und „Oppenweher Straße“ als Kreis- und Landesstraße sind als Hauptverkehrszüge gekennzeichnet.

2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld nimmt in der Biotoptypenkartierung die „Siedlungsränder“ mit teilweiser Eingrünung als Laub- und Nadelgehölzen auf. Die erwerbsgärtnerische Koniferenkultur auf einem Teil des Grundstücks Burlager Straße 9 ist als „junger Nadel-

wald“ klassifiziert. Das Gesamtgebiet ist als „junger Siedlungsbereich mit Ziergärten, Rasenflächen und jungem Gehölzbestand aus meist standortfremden Arten“ eingestuft.

In der Bewertung nach Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist dementsprechend keine besondere Bedeutung zugewiesen.

Positiver Bedeutung für das Landschaftsbild wird nur der „ausgeprägten Eingrünung“ des westlichsten Baugrundstücks im Plangebiet beigemessen. Für die Siedlung wird ansonsten „mangelnde Eingrünung“ konstatiert.

2.3 Ziel der Planung

2.3.1 Zugrunde liegendes Vorhaben

Im Ostteil des Plangebietes liegt die metallbearbeitende Firma Hempe. Ausgehend von einer Dreherei hat sich das Unternehmen über Erweiterungen um Fräs- und Zerspantechnik zu einem maßgeblichen Anbieter für Auftragsarbeiten in der Metallbearbeitung und für die Herstellung von Spezialmaschinen und Werkzeugen entwickelt. Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der Entwicklung und Herstellung von Zerkleinerungsmaschinen für die Nahrungsmittelindustrie.

Der Betrieb hat sich kontinuierlich weiterentwickelt und ist inzwischen ein bedeutender Arbeitgeber. Er hat sich auch räumlich erweitert. Nachdem das ursprüngliche Betriebsgelände mittels organischer Entwicklung im Außenbereich vollständig genutzt war, hat der Betrieb benachbarte Grundstücke hinzuerworben. Inzwischen steht der Gesamtbereich ab der Einmündung der Burlager Straße in die Oppenweher Straße bis einschließlich Burlager Straße 5 im Eigentum des Betriebes. Auf dieser Fläche soll nun die notwendige Erweiterung und Neustrukturierung des Betriebes erfolgen.

Eine externe Ansiedlung der neuen Arbeitsplätze und Verlagerung des Betriebes bei gleichzeitiger Beibehaltung des Firmensitzes in Wagenfeld sind aus betrieblichen Gründen nicht möglich.

2.3.2 Ziele der Gemeinde

Die Gemeinde begrüßt die Entwicklung des Unternehmens und möchte ihre Möglichkeiten nutzen, um die notwendigen Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Betriebes gewährleisten zu können. Nur durch eine entsprechende bauleitplanerische Fassung und die Schaffung von Baurecht ist es in der konkreten Situation möglich, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur“ zu wahren und die „Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ zu erreichen.

Deshalb will die Gemeinde im Plangebiet Baurecht vorbereiten und schaffen, welches die Weiterentwicklung des Betriebes zuläßt.

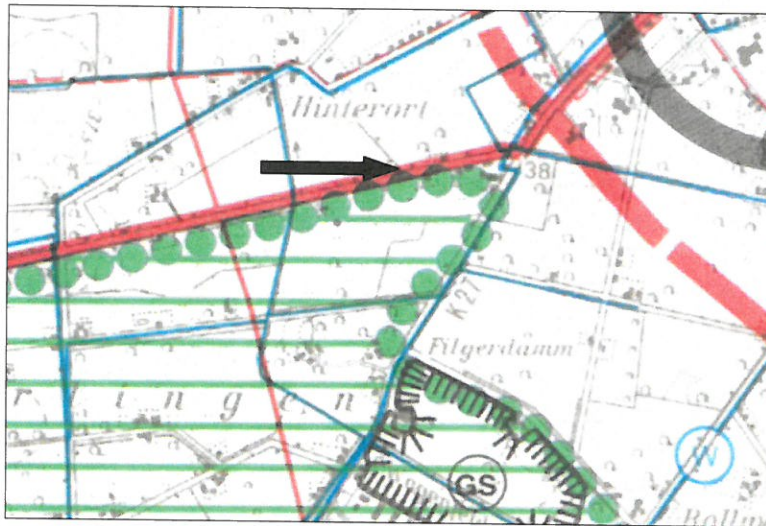
Alternativen sind wegen der vorhandenen Anlagen und der verfügbaren Flächen nicht gegeben.

Außerdem will die Gemeinde die Gelegenheit nutzen und die kleine Siedlung an der Burlager und Oppenweher Straße bauleitplanerisch fassen und als Baufläche darstellen. Sie ist durch den unmittelbaren räumlichen Zusammenhang von insgesamt 9 Anwesen bereits gewichtiger als andere, lockerere Teile der breiten Streubesiedlung des Gemeindegebietes. Besondere Qualität und zusätzliches Gewicht erhält sie dadurch, daß sich hier der relativ große Betrieb Hempe entwickelt hat und daß darüber hinaus an der Burlager Straße mit einem Gartenbau- und Floristikunternehmen ein weiterer Betrieb steht.

Mit dieser Planung erfährt der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld seine 34. Änderung.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) für den Landkreis Diepholz ist beschlossen und am 1.7.2005 bekanntgemacht worden. Die 34. 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 mit der vorhandenen, erheblichen Bebauung sowie die umliegenden Flächen der Streusiedlung mit den – teilweise großen – Hofstellen als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft „aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“ dar. Die Vorsorgeausweisung für Landwirtschaft wird für sehr weite Teile des Wagenfelder Gemeindegebietes getroffen, darunter auch Wohn- und Gewerbeflächen, die ehem. Auburg-Kaserne usw. Daran wird deutlich, daß diese Ausweisung keinen Ausschluß kleiner nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen herbeiführen soll. Zu dieser sehr breit angelegten Vorsorgedarstellung ergibt sich bei der kleinflächigen Ergänzung eines ortsansässigen Betriebes kein Widerspruch.

Das Plangebiet und seine Umgebung sind Teil eines sehr großen Vorsorgegebietes für Erholung, welches den gesamten damaligen Wagenfelder Teil des Naturparks Dümmer umfasst. Damit wird der besonderen landschaftlichen Attraktivität dieser vielfältigen Kulturlandschaft und ihrer besonderen Erholungseignung Rechnung getragen. In diesem Vorsorgegebiet liegen viele Streusiedlungselemente genauso wie bauleitplanerisch gefasste Bereiche. Durch die Weiterentwicklung des schon komplett bebauten Plangebietes wird die Erholungseignung nicht relevant beeinflusst. Besonderheiten, die eine ausnahmsweise starke Wirkung auf die Erholungseignung entfalten, sind nicht erkennbar und könnten bei Bedarf auf der nachfolgenden Entscheidungsebene geregelt werden.

Am Nordrand dieses Vorsorgegebietes für Erholung verläuft auf der Landesstraße „Burlager Straße“. Als Landesstraße wird ihr eine regionale Bedeutung für den Individualverkehr beigegeben, entsprechend ist sie als Hauptverkehrsstraße berücksichtigt, allerdings nicht mit überregionaler, sondern lediglich regionaler Bedeutung.

Überregionale Bedeutung wird der Bundesstraße B 239 beigemessen, die weiter östlich verläuft und die Ortslage Wagenfeld durchschneidet. Seit Jahrzehnten wird eine Ortsumgehung angestrebt. Diese hat im RROP Niederschlag gefunden in Form einer generalisierten Darstellung einer „erforderlichen Hauptverkehrsstraße überregionaler Bedeutung“, die nordöstlich des Plangebietes verläuft. Dieses Raumordnungsziel hat keine Auswirkungen das Plangebiet. Der Westteil des Plangebietes ist als Mischfläche vorgesehen und gibt daher die gegenwärtigen Nutzungs- und Schutzkategorie wieder, hinsichtlich einer möglichen – voraussichtlich schon in einiger Entfernung verlaufenden – Umgehungsstraße ergeben sich keine Verschärfungen von Schutzansprüchen etc. Der Ostteil des Plangebietes wird nun gem. der vorhandenen Nutzung als Gewerbefläche vorgesehen, ihr Schutzanspruch sinkt gegenüber der bisherigen Außenbereichssituation und wirkt sich somit ebenfalls nicht nachteilig auf das Raumordnungsziel aus. Auch hinsichtlich der Bebauung, die ja schon vorhanden ist, ergeben sich keine Erschwernisse.

Den allgemeineren und abstrakteren, textlichen Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, zu Freiraumstruktur, zum Umweltschutz und zur Erholung in Wagenfeld wird mit der bauleitplanerischen Fassung eines Siedlungsbereiches mit erheblicher Bebauung und Nutzungsintensität nicht widersprochen. Die vorgesehenen Nutzungen sind den Zielen der Raumordnung angepaßt.

4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung

4.1 Rahmenbedingungen

4.1.1 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. Unter diesen hat das Plangebiet durch den direkten räumlichen Zusammenhang von neun Anwesen, darunter zwei Betriebe, eine besondere und überdurchschnittlich gewichtige Ausprägung.



Quelle: Geoweb Landkreis Diepholz

Im Plangebiet stehen neun Wohn- sowie vier Betriebsgebäude und viele Nebengebäude. Markant ist die zusammenhängende, gewerbliche Bebauung auf den Grundstücken Oppenweher Straße 52 sowie Burlager Straße 1 und 5. Die Freiflächen sind in diesem Bereich zum überwiegenden Teil befestigt, in den anderen Grundstücken überwiegend gärtnerisch gestaltet und durch Gehölze strukturiert. Teilweise erfolgt auf den Freiflächen auch erwerbsgärtnerische Nutzung durch einen Gartenbau- und Floristikbetrieb, der in der Burlager Straße 9 ansässig ist.

Das Umfeld wird durch die Streusiedlungshäuser und -höfe entlang der Straßen sowie die nordöstlich benachbarte Biogasanlage geprägt.

4.1.2 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt an der Landesstraße L 345 „Burlager Straße“ und der Kreisstraße K 27 „Oppenweher Straße“, die ihrerseits ab der Einmündung der Burlager Straße Richtung Norden L 345 ist. Das Plangebiet hat damit unmittelbaren Anschluß an das klassifizierte Straßennetz und ist sehr gut und leistungsstark verkehrlich angebunden.

Allerdings ergeben sich auch Nachteile aus dieser verkehrsgünstigen Lage, denn das Plangebiet liegt außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt an freier Strecke. Deshalb sind hier grundsätzlich die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone sowie das Verbot der Anlage weiterer Zufahrten zu beachten. Das Plangebiet ist allerdings entlang der Straße komplett bebaut. Die Häuser stehen innerhalb der Bauverbotszone, sie sind durch direkte Zufahrten von alters her erschlossen. Ca. 70% des Plangebietes liegen innerhalb der Baubeschränkungszone. Die örtliche Situation ist also entscheidend geprägt durch Abweichungen von der straßenrechtlichen Regellösung.

Entlang der beiden Straßen verlaufen Radwege. Sie sind zwar im RROP und im bisherigen Flächennutzungsplan nicht als regional bedeutsame Hauptradwege oder Hauptradwanderwege ausgewiesen, haben aber eine nicht unerhebliche Erholungsfunktion.

4.1.3 Emissions- und Immissionssituation

Das Plangebiet ist emissionsrelevant. Im Plangebiet steht der Gewerbebetrieb Hempe. Dieser ist als metallbearbeitender Betrieb grundsätzlich emissionsträchtig. Dort werden sowohl sehr laute Arbeiten wie Metallzerspanung als auch sehr ruhige Arbeiten wie Konstruktionsplanungen durchgeführt. In beiden Beispielsfällen werden die Arbeiten in geschlossenen Räumen durchgeführt mit entsprechend schalldämmender Fassade. Emissionen ergeben sich daher nur sehr untergeordnet durch schallabstrahlende Außenbauteile. Schon eher emissionsträchtig sind Außenaggregate für die notwendige Luftabsaugung. In der Vergangenheit und voraussichtlich auch künftig am ehesten relevant sind Verkehrs- und Verladegeräusche, die beim Fahr- und Ladebetrieb auf dem Firmengelände sowie beim Parken der Mitarbeiter entstehen.

Bisher waren die relevanten Emissionsquellen der Zufahrts- und Verladebereich direkt entlang den Grundstücksgrenzen von Oppenweher Straße 54 sowie Burlager Straße 3 und 5. Die beiden letztgenannten Immissionsorte sind künftig nicht mehr relevant, da sie inzwischen Teil des Betriebsgeländes sind und dem Gewerbegebiet zugeschlagen werden sollen. Diese räumliche Erweiterung des Betriebsgeländes ermöglicht auch eine deutliche Umstrukturierung, so daß emissionsträchtige Verkehre und Verladetätigkeiten nicht mehr unmittelbar neben bewohnten Mischgrundstücken stattfinden brauchen, sondern in deutlichem Abstand zu den nächstgelegenen betriebsfremden Wohnhäusern Oppenweher Straße 54 und Burlager Straße 7 stattfinden können.

Der Gartenbau- und Floristikbetrieb im Plangebiet ist emissionsarm.

Die Immissionssituation im Plangebiet ist durch die Außenbereichslage und die Lage an zwei klassifizierten Straßen gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist außenbereichstypischen Immissionen, z.B. aufgrund der Bewirtschaftung der umliegenden Acker- und Grünlandflächen, ausgesetzt. Diese Immissionen entstammen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft, sie sind ortsüblich und hinzunehmen. Gegenüber diesen Immissionen ist die – bisher als Außenbereich klassifizierte – gemischte Nutzung unempfindlich.

Nördlich in ca. 120 m und nordöstlich in ca. 200 m Entfernung liegen tierhaltende landwirtschaftliche Betriebe. Sie liegen entgegen der Hauptwindrichtung und müssen Rücksicht nehmen auf betriebsfremde Wohngebäude, die jeweils deutlich näher an den Ställen stehen als Wohnhäuser im Plangebiet. Bei dem schweinehaltenden Betrieb ein Abgleich mit der Abstandsempfehlung der TA Luft möglich. Die Mitte des nächstgelegene Stalles hat vom nächsten Bestandsgebäude im Plangebiet, welches in der gewerblichen Baufläche liegt, rd. 210 m Abstand. Nach vom Betreiber genannten Belegungszahl reicht der Abstand fast aus, um nach TA Luft im Plangebiet Wohnbebauung zu etablieren. Im Plangebiet sind keine ungebührlichen landwirtschaftlichen Immissionen bekannt geworden oder erkennbar. Außerdem ist die bisher als Außenbereich klassifizierte, gemischte Nutzung und die künftige Gewerbenutzung relativ unempfindlich gegen landwirtschaftliche Geruchsmissionen.

Dasselbe gilt auch hinsichtlich der Emissionen der Biogasanlage an der Friedrich-Lütvogt-Straße. Dort ist bauleitplanerisch eine Kapazität bis zu 4,6 Mio Nm³ Biogas/a zugelassen worden. Die Anlage emittiert relativ wenig, die emissionsträchtigen Anlagenteile Substrateinbringung und Siloanschnitt liegen ca. 250 m bzw. 300 m und mehr vom nächsten Wohnhaus im Plangebiet entfernt. Es sind keine relevanten Immissionen erkennbar.

Schließlich wirken im Plangebiet Schallimmissionen, die vom Verkehr auf der Landes- und der Kreisstraße verursacht sind. In beiden Fällen ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h beschränkt.

Der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der L 345 ist in der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010 (die Ergebnisse der Zählung 2015 sind noch nicht verfügbar) mit 1900 Kfz, davon 200 Schwerlastverkehr (jeweils auf 100 gerundete Werte), angegeben.

Für die K 27 liegen aus früheren Planungen die Mengenangaben aus der Verkehrszählung 2000 vor. Da sich die Verkehrsmengen auf der Bundesstraße in den letzten Zählungen nicht entscheidend verändert haben, wird der damalige Wert zu Orientierung über die Problemlage verwendet. Damals lag die Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße bei ca. 1.750 Kfz pro Tag, davon ca. 300 Güterverkehrsfahrzeuge.

Für beide Straßen entlang des Plangebietes wird nun zur Abschätzung der Schallproblematik ein erhöhter durchschnittlichen täglichen Verkehr von 2000 Kfz angesetzt. Die Schallimmissionen im Plangebiet liegen gem. einer groben Lärmabschätzung gem. DIN 18005 mit ca. 62 bzw. 52 dB(A) um jeweils ca. 2 dB über dem Tages- bzw. Nachtwert für Mischgebiet. Die notwendige Schallminderung in Aufenthaltsräumen wird regelmäßig bereits durch die übliche und notwendige Wärmedämmung erreicht. Außenwohnbereiche können auf der von der Straße abgelegenen Seite des jeweiligen Grundstücks angeordnet werden. Immissionskonflikte werden daher weder für den als Mischfläche noch gar für den als Gewerbefläche vorgesehenen Bereich erwartet.

4.1.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet besteht aus bebauten Grundstücken. Im Westen ist ein Grundstücksteil als erwerbsgärtnerische Fläche mit Koniferen bepflanzt, dies ist Teil der gewerblichen Nutzung und unterbricht nicht den Zusammenhang der Bebauung. Einzig die dreieckige Fläche direkt an der Straßeneinmündung Burlager Straße / Oppenweher Straße ist unbebaut und entlang des Straßenrandes mit Bäumen bestanden.

Der westliche Hof Burlager Straße 11 ist mit Laubbäumen intensiv eingegrünt, auch auf dem nordwestlichen Hof Burlager Straße 10 und in der Mitte des Plangebietes östlich des Hauses Burlager Straße 9 und hinter dem Haus Nr. 7 stehen markante Gehölzstrukturen. Der östliche Teil des Plangebietes ist dagegen von weit überwiegender Bebauung und Versiegelung der Freiflächen dominiert. In der Mitte des Plangebietes überwiegen die gärtnerisch genutzten Freiflächen.

In der Nachbarschaft des Plangebietes liegen Acker und Grünland, die durch Baum- und Buschreihen entlang von Straßen- und Grabenabschnitten etwas strukturiert sind.

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

4.2 Notwendigkeit der Planung

Der Bedarf für diese Planung resultiert aus den folgenden Zielen:

- der ansässige, standortgebundene Betrieb soll weiterentwickelt werden dürfen,
- dadurch sollen Arbeitsplätze und Steuerkraft erhalten und gestärkt werden und damit zur Sicherung und Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde Wagenfeld beigetragen werden.
- Der geeignete Standort soll genutzt werden, damit wird Bedarf für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen an anderer Stelle grundsätzlich gemindert.
- Die Möglichkeit, die bebauten Grundstücke im Zusammenhang mit dem baulichen Schwerpunkt Gewerbegebiet bauleitplanerisch zu fassen, soll genutzt werden.
- Dadurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, bei Bedarf auf den bebauten Grundstücken weiteres Baurecht zu schaffen, die Nutzung städtebaulich zu ordnen und durch angemessene, quasi organische Weiterentwicklung an dieser Stelle die Notwendigkeit für Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermindern.

5. Flächendarstellung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich liegt im Plangebiet in der bisher 'unbeplanten', streubesiedelten Kulturlandschaft die Darstellung einer Gemischten Baufläche nahe. Tatsächlich besteht im Plangebiet mit zwei Betrieben und sieben Wohngrundstücken eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen. Diese soll allerdings im Osten des Plangebietes in Richtung Gewerbe verstärkt werden, die Weiterentwicklung des betrieblich-standortgebundenen Gewerbebetriebes Hempe auf vormals für Wohnen genutzten Grundstücken ist Planungsgrund. Dies unterscheidet die Situation im Plangebiet auch von den vielen anderen Streusiedlungsgrundstücken in der nahen und weiteren Umgebung.

Dem wird planerisch dadurch entsprochen, daß im Osten des Plangebietes die Betonung auf dem Gewerbe liegt und daher Gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Damit wird die Entwicklung des ansässigen Betriebes bauleitplanerisch vorbereitet. Im Westen des Plangebietes dagegen bleibt es bei der bisherigen Mischung aus Wohnen und Arbeiten. Dort ist die gemischte Nutzung und damit die Gemischte Baufläche die geeignete Flächendarstellung.

In der Gewerblichen Baufläche ist das Betriebsleiterwohnen, das vorhanden ist und die Keimzelle der gewerblichen Entwicklung bildete, weiterhin möglich. Es wird mit Blick auf die Anforderungen und Gepflogenheiten des örtlichen Gewerbes in Wagenfeld und der Region auch als notwendig erachtet.

Dies soll jedoch nicht dazu führen, bereits auf der Flächennutzungsplanebene ein Gewerbegebiet auszuweisen und per textlicher Darstellung Betriebsleiterwohnen zuzulassen. Eine solche Detaillierung würde nicht zum Regelungsmaßstab der Flächennutzungsplanung passen.

Die Darstellung einer mit rd. 2,7 ha immer noch relativ kleinen Baufläche im Außenbereich ohne Anschluß an eine Ortslage ist ungewöhnlich. Sie ist jedoch aus den o.g. Gründen für den Ostteil notwendig und für den Westteil sinnvoll. Sie führt nicht zu relevanten Änderungen der Siedlungsstruktur, weil die Bebauung, Nutzung und Struktur im prägenden bereits vorhanden sind. Sie erspart jedoch eine Flächendarstellung an anderer Stelle, die notwendig wäre, um die Wirtschafts- und Wohnentwicklung, die am Standort sonst nicht möglich wäre und unterbleiben müsste, anderweitig und anderseitig eventuell kompensieren zu können.

5.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	1,15 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	1,46 ha
Überörtlicher Hauptverkehrs zug	Überörtlicher Hauptverkehrs zug	0,05 ha
		Summe 2,66 ha

6. Auswirkungen der Planung

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

- Mit der Weiterentwicklung des schon massiv vorgeprägten Bereiches zu einem Gewerbegebiet wird eine bebaute und von Bebauung geprägte Fläche genutzt und dem Betrieb die angestrebte und benötigte Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.
- Mit der Darstellung gemischter Baufläche wird die Weiterentwicklung der vorhandenen Anwesen erleichtert und die Möglichkeit gegeben, bei entsprechend drängendem Bedarf zügig Baurecht zu schaffen.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- Bei der geringen Gesamtgröße ergeben sich keine Auswirkungen auf Ortslagen.
- Im Ostteil des Plangebietes geht es um ein gewerbliches Vorhaben und wird deshalb Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Emissionen werden wegen der Einhausung der emissionsträchtigen Arbeiten gering sein. Die im Freien entstehenden Emissionen durch Bewegungen auf dem Betriebsgelände, durch Ladetätigkeiten und durch den Ziel- und Quellverkehr vom und zum Betrieb werden nicht zu relevanten Beeinträchtigungen der benachbarten bebauten Grundstücke führen. Denn durch die Weiterentwicklung des Betriebes, Umstrukturierung und Ersatzbebauung wird es zu einer räumlichen Trennung zwischen diesen Emissionsquellen und den Nachbarbaugrundstücken kommen. Deren Immissionsituation wird sich voraussichtlich verbessern.
- Das Plangebiet ist nur geringen Immissionen von tierhaltenden Betrieben ausgesetzt. Nördlich und nordöstlich, also jeweils entgegen der Hauptwindrichtung, liegen in ca. 120 m und ca. 200 m Entfernung Ställe. Im Plangebiet sind keine ungebührlichen landwirtschaftlichen Immissionen bekannt geworden oder erkennbar. Aus der Entwicklung der Betriebe ist keine Verschärfung der Immissionsituation zu erwarten, da beide auf jeweils näher gelegene, betriebsfremde Wohnhäuser Rücksicht nehmen müssen. Außerdem ist die bisher als Außenbereich klassifizierte, gemischte Nutzung und die künftige Gewerbenutzung relativ unempfindlich gegen landwirtschaftliche Geruchsmissionen.
- Das Plangebiet liegt zwar in Sichtweite einer Biogasanlage, ist aber keinen erkennbaren Immissionen ausgesetzt. Substrateinbringung und Siloanschnitt liegen ca. 250 m bzw. 300 m und mehr vom nächsten Wohnhaus im Plangebiet entfernt.
- Der Verkehrslärm, der von der Oppenweher und der Burlager Straße in das Plangebiet hineinwirkt, liegt gem. einer groben Lärmabschätzung gem. DIN 18005 mit ca. 62 bzw. 52 dB(A) um jeweils ca. 2 dB über dem Tages- bzw. Nachtwert für Mischgebiet. Die notwendige Schallminderung in Aufenthaltsräumen wird regelmäßig bereits durch die übliche und notwendige Wärmedämmung erreicht. Außenwohnbereiche können auf der von der Straße abgelegenen Seite des jeweiligen Grundstücks angeordnet werden. Immissionskonflikte werden daher weder für den als Mischfläche noch gar für den als Gewerbefläche vorgesehenen Bereich erwartet.

- Trotz der Bedeutung der Radwege an der Oppenweher und der Burlager Straße für die Erholung ist angesichts der geringen Verkehrsbelastung durch das Plangebiet keine Beeinträchtigung der Fremdenverkehrsbelange zu erwarten,
- Es ist kein zusätzlicher Aufwand der öffentlichen Hand notwendig, da die Erschließung bereits vollständig vorhanden ist.
- Die Versiegelung bleibt in einem verträglichen, ortsüblichen Rahmen, es wird im wesentlichen vorhandene Substanz bzw. überbaute Fläche genutzt. Die eventuelle Inanspruchnahme von Grund und Boden an anderer Stelle wird vermieden.
- Es werden keine wertvollen Bereiche für Natur und Landschaft beansprucht. Da der als Baufläche dargestellte Bereich bereits komplett bebaut bzw. im Zusammenhang mit der Bebauung siedlungsflächenartig genutzt ist, ergibt sich auf der Flächennutzungsplanebene kein relevanter Eingriff und kein Kompensationsbedarf.

7. Verkehr / Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die Burlager Straße und die Oppenweher Straße erschlossen. Es handelt sich um eine Landes- und eine Kreisstraße, an deren freier Strecke das Plangebiet liegt. Beide dienen allerdings nicht nur dem überörtlichen Verkehr, sondern auch der örtlichen Verbindung und von alters her auch der Erschließung der anliegenden bebauten Grundstücke. Zu jedem bebauten Grundstück gibt es mindestens ein, teilweise auch mehrere Zufahrten oder sehr breite Zufahrtsbereiche. Die Anlage neuer Zufahrten zur Landesstraße 345 und Kreisstraße 27 ist gemäß § 24 des Nieders. Straßengesetzes nicht zulässig.

Außerdem stehen alle vorhandenen Hauptgebäude innerhalb der Bauverbotszonen entlang der beiden Straßen. Die Häuser bilden genau eingehaltene Baufluchten in einem Abstand von 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze und damit ca. 8 m entlang der Fahrbahnkante der Burlager bzw. 6 m entlang der Oppenweher Straße.

Dies ist eine markante städtebauliche Gegebenheit. Diese Situation hat sich als vereinbar mit der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den beiden klassifizierten Straßen erwiesen. Es sind keine Änderungen am Verhältnis Bebauung – Straße erforderlich.

Der Abschnitt der Burlager Straße, der im Geltungsbereich liegt, wird entsprechend der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Überörtliche Hauptverkehrsstraße übernommen.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

7.2.1 Wasser / Abwasser

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung ist im Zusammenhang mit den umfangreichen vorhandenen baulichen Anlagen bereits durch die öffentliche Hand vorgenommen worden. Eine nicht erwartete, aber auch nicht völlig ausgeschlossene eventuelle Erweiterung kann durch Anschluß an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert bislang teilweise auf den Grundstücken und wird teilweise in einen Regenwasserkanal in der Burlager Straße geleitet und teilweise einem Kanal in der Oppenweher Straße zugeführt. Da schon eine erhebliche Versiegelung und eine Regenwasserkanalisation vorhanden sind und künftig insgesamt mit einer geringen Zunahme versiegelter Fläche gerechnet wird, ist auf den jeweiligen Grundstücken im Plangebiet ausreichend Fläche für eine eventuelle Versickerung oder Rückhaltung des auf den zusätzlich versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers gegeben.

Das anfallende unbelastete und gering belastete Niederschlagswasser von zusätzlich versiegelten Flächen soll im Plangebiet versickert werden, weil dies von Wohngrundstücken per se möglich und sinnvoll ist und weil im Gewerbegebiet sachlich wegen der Eigenart des Gewerbes – die metallbearbeitenden Prozesse finden eingehaust statt – regelmäßig keine gewerbetypisch beeinflussten Niederschlagswässer anfallen.

Wegen des relativ geringen Grundwasserflurabstandes kommt die Versickerung gemäß dem für die Herstellung und den Betrieb von Versickerungsanlagen maßgebenden technischen Regelwerk DWA- A 138 nur in Form einer flachgründigen Versickerung über begrünte Flächen oder über Mulden in Frage. Bei relevanten Änderungen der Niederschlagswasserbewirtschaftung sollen deshalb die hydrogeologischen Verhältnisse des Untergrundes untersucht werden, bevor die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des konkreten Vorhabens geplant und mit der UWB abgestimmt wird. Die gezielte Versickerung auf gewerblich genutzten Grundstücken ist erlaubnispflichtig. Deshalb soll der Vorhabenträger frühzeitig die entsprechende Planung und Antragstellung bei der Unteren Wasserbehörde veranlassen. Für Auskünfte hierzu steht die UWB i.d.R. u.a. telefonisch unter der Nr. : 05441/976-1261 zur Verfügung.

Die Behandlung gewerbetypisch beeinflusster Niederschlagswässer, die z.B. auf Hofflächen anfallen können, ist ebenfalls vorab mit der Unteren Wasserbehörde zu klären.

7.2.2 Energie / Telekommunikation

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Erlaubnisfeldes Dümmersee-Uchte (Zusammenlegung)“ der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Diese hat in dem Erlaubnisfeld eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen und sieht sich verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

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

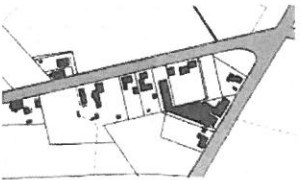
Die Dt. Telekom AG versorgt den Ortsbereich mit Telekommunikationsleitungen, jedoch nicht mit Breitbandkabel. Im Plangebiet liegen Telekom-Hausanschlussleitungen der vorhandenen Gebäude. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Leitungen vermieden werden. Außerdem soll darauf geachtet 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. Änderungen an den Hausanschlussleitungen können i.d.R. bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden.

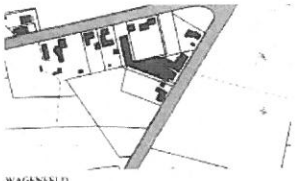
7.2.3 Abfall / Altlasten


Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, geregelt. Der Gebäudebestand ist über die Landes- und die Kreisstraße für die Andienung mit dem Müllfahrzeug erschlossen.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen bekannt.

Zu Altlasten-Verdachtsflächen hat die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Diepholz mitgeteilt, daß sie die Grundstücke Burlager Straße 5 und Oppenweher Straße 54 als „bedingt altlastenrelevant“ und das Grundstück Oppenweher Straße 52 als „uneingeschränkt altlastenrelevant“ führt. Die Behörde empfiehlt, für diese Verdachtsflächen spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die konkrete Verdachtssituation betr. möglicher Altlasten durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes- Bodenschutzgesetz) auf Grundlage einer historischen Recherche und ggf. Untersuchungen beurteilen bzw. aufklären zu lassen.

EVA Kurzbericht		09. Mai 14	Seite
Standortnummer:	251.044.5.000.0028		
Standortbezeichnung:	A. Schönmann Trans Ltd		
Gemeinde:	Gemeinde Wagenfeld		
Ortsrill:	Wagenfeld		
Straße/ Hausnummer:	Burlager Straße 5		
Anzahl Teilflächen:	1		
Gesamtfläche in m ² :	1444		
Anzahl Betriebe:	2		
höchste Altlastenrelevanzkl.:	1		
Ersterlassung:			
letzte Änderung:	19.03.2014		
Lageplan:			
			
Gemarkung: WAGENFELD			
Flurstückskennzeichen:			
Fläche (m ²):			
Betriebsname:	A. Schönmann Trans Ltd		
Betriebsbeginn/-ende:	2001 2001		
Branchentyp (BaWi):	Speditionen		
Branchengruppe (NACE):			
Altlastenrelevanzklasse:	1		
Betriebsname:	Schönmann, Bernd		
Betriebsbeginn/-ende:	2001 2006		
Branchentyp (BaWi):	Speditionen		
Branchengruppe (NACE):			
Altlastenrelevanzklasse:	1		

EVA Kurzbericht		09. Mai 14	Seite 1
Standortnummer:	251.044.5.000.0152		
Standortbezeichnung:	Hälfeld, Wilhelms		
Gemeinde:	Gemeinde Wagenfeld		
Ortsrill:	Gemeinde Wagenfeld		
Straße/ Hausnummer:	Oppenweher Straße 54		
Anzahl Teilflächen:	1		
Gesamtfläche in m ² :	2057		
Anzahl Betriebe:	1		
höchste Altlastenrelevanzkl.:	1		
Ersterlassung:	19.03.2014		
letzte Änderung:	19.03.2014		
Lageplan:			
			
Gemarkung: WAGENFELD			
Flurstückskennzeichen:			
Fläche (m ²):			
Betriebsname:	Hälfeld, Wilhelms		
Betriebsbeginn/-ende:	1938 1951		
Branchentyp (BaWi):	Wagnereien		
Branchengruppe (NACE):			
Altlastenrelevanzklasse:	1		

EVA Kurzbericht		09. Mai 16	Seite 1
Standortnummer:	251 044 5 000 0153		
Standortbezeichnung:	Hempe GmbH		
Gemeinde:	Gemeinde Wagenfeld		
Ortsid:	Gemeinde Wagenfeld		
Straße / Hausnummer:	Oppenweher Straße	52	
Anzahl Teilflächen:	1		
Gesamfläche in m ² :	3635		
Anzahl Betriebe:	4		
höchste Altlastenrelevanzkl.:	2		
Ersterfassung:	19.03.2014		
letzte Änderung:	05.11.2014		
Lageplan:			
			
Gemarkung:	WAGENFELD		
Flurstückskennzeichen:			
Fläche (m ²):			
Betriebsname:	Hempe GmbH		
Betriebsbeginn/-ende:	2015		
Branchentyp (BaWi):	Apparatebau-Industrie Maschinenbau-Industrie		
Branchengruppe (NACE):			
Altlastenrelevanzklasse:	2		
Betriebsname:	H & S Mechanische Fertigung GmbH		
Betriebsbeginn/-ende:	1974		
Branchentyp (BaWi):	Maschinenbau-Industrie Drehereien		
Branchengruppe (NACE):			
Altlastenrelevanzklasse:	2		
Betriebsname:	Hempe Zerspantechnik GmbH		
Betriebsbeginn/-ende:	1984 - 2012		
Branchentyp (BaWi):	Apparatebau-Industrie Maschinenbau-Industrie		
Branchengruppe (NACE):			
Altlastenrelevanzklasse:	2		

Die drei genannten Grundstücke sind bebaut und genutzt. Die Grundstücke Burlager Straße 5 und Oppenweher Straße 52 sind auch im Plangebiet des parallel aufgestellten Bebauungsplanes. Dort werden sie als Gewerbegebiet überplant. Sie werden durch den Betrieb Hempe, auf dessen Existenz (neben der sechsjährigen Firmierung einer Spedition auf dem kleinen Grundstück Burlager Straße 5) der Altlastenverdacht maßgeblich beruht, auch heute noch genutzt und aktuell umstrukturiert. Die Gemeinde hat den Betrieb über den Verdacht der UBB gegen sein Unternehmen informiert.

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung sowie nach den Hinweisen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mit den Betriebsleitern gesprochen. Der Seniorchef hat den Betrieb gegründet und seither geleitet. In den Gesprächen ist nichts hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt geworden. Auch bei der Umwidmung des Grundstücks der ehemaligen Spedition sowie bei der laufenden Umstrukturierung ist nichts hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt geworden. Die Gemeinde hat keinerlei Anhaltspunkte für Boden- oder Grundwasserunreinigungen auf dem Firmengelände, sondern ausschließlich Hinweise auf einen ordnungsgemäßen, sauberen Betrieb. Außerdem sprechen die bereits erteilten Genehmigungen für den Betrieb Hempe und die diesbezüglichen Aussagen des Seniorchefs dafür, daß kein Problem vorliegt.

Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit, gutachterliche Aufklärung zu veranlassen.

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

8. Eingriffsbeurteilung

8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Randbereich der „Wagenfelder Talsandplatte“. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind in diesem Raum fluviatile Feinsande. Es handelt sich um ein ebenes, grundwassernahes, überwiegend entwässertes Talsandgebiet mit anmoorigen und schwach podsolierten Gleyböden.

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

Im Plangebiet ist das Gelände eben. Es wird durch Gräben entwässert.

Das Plangebiet liegt als besiedelter Bereich in der streubesiedelten Landschaft. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- Gärten, teilweise mit Gehölzen, mit geringer bis hoher Bedeutung
- Straßenrandvegetation mit Alleen mit mittlerer Bedeutung.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- intensiv unterhaltene Straßenrandvegetation mit geringer Bedeutung,
- Straßenrandvegetation sowie Gräben mit Baum- bzw. Buschreihen mit mittlerer Bedeutung,
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung, die eingründenden Großbäume und Gehölzstrukturen und die intensive Landwirtschaft geprägt.

8.2 Eingriffsbeurteilung

In der Flächennutzungsplanänderung werden Gemischte und Gewerbliche Baufläche sowie Überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Mit solchen Darstellungen werden üblicherweise Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet.

Allerdings erfolgt hier die Darstellung auf bereits bebauten Grundstücken und vorhandener Straße. Dort war bereits in der Vergangenheit die intensive Bebauung und Nutzung möglich, sie ist umgesetzt worden. Die Flächennutzungsplandarstellung gibt daher die vorhandene Situation wieder und ermöglicht keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Kompensation ist entbehrlich.



9. Bodenfunde

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

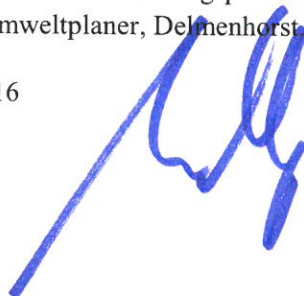
Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer.

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 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, 27. September 2016



Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am 16.02.2016 die Aufstellung der 34. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Oppenweher Straße“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.06.2016 beschlossen. Der Entwurf hat vom 19.07.2016 bis 19.08.2016 öffentlich ausgelegen. Am 27.9.2016 hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 34. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Oppenweher Straße“ festgestellt.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wagenfeld in seiner Sitzung am 27.9.2016 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlußfassung vorgelegen.

Wagenfeld, den 18. OKT. 2016



Bürgermeister



Umweltbericht

U1. Einleitung

U1.1 Kurzdarstellung

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird ein bereits seit langem bebauter Bereich als gemischte und gewerbliche Baufläche darstellt. Das innerhalb des Geltungsbereichs liegende Stück Landesstraße wird als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Mit der Weiterentwicklung des schon massiv vorgeprägten Bereiches zu einem Gewerbegebiet wird eine bebaute und von Bebauung geprägte Fläche genutzt und dem Betrieb die angestrebte und benötigte Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

Mit der Darstellung gemischter Baufläche wird die Weiterentwicklung der vorhandenen Anwesen erleichtert und die Möglichkeit gegeben, bei entsprechend drängendem Bedarf zügig Baurecht zu schaffen.

Die Flächennutzungsplandarstellung stellt kein Maß der baulichen Nutzung dar

Da die Grundstücke bereits bebaut sind, wird keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushalts vorbereitet. Dementsprechend ist auch keine Kompensation vorzubereiten.

Der Standort liegt im Westen des Gemeindegebietes Wagenfeld westlich der Einmündung der „Burlager Straße“ in die „Oppenweher Straße“ im streubesiedelten Außenbereich.

Das Gebiet wird landschaftlich durch die Bebauung, deren Eingrünung, die weitere umliegende Streubesiedelung und die intensive Landwirtschaft dominiert.

U1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Planungs- und Bauordnungsrecht:

BauGB Baugesetzbuch

BauNVO Baunutzungsverordnung

NBauO Niedersächsische Bauordnung

Boden:

BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz

NBodSchG Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Wasser:

WHG Wasserhaushaltsgesetz

NWG Niedersächsisches Wassergesetz

Luft / Schall:

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

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

Naturschutz:

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

NAGBNatSchG Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

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

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß die Bauflächen auf bereits bebauten Grundstücken dargestellt werden, wobei diese Grundstücke gem. dem Landschaftsrahmenplan der Gemeinde weder für Arten und Lebensgemeinschaften noch für das Landschaftsbild eine besondere Bedeutung haben.

Die Bauflächendarstellung erfolgt ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen auf ökologisch unbedeutender Fläche. Sie vermeidet Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte bereits durch die Standortwahl, die Geringfügigkeit der zusätzlichen Nutzung und die Eigenart des Gewerbes.

U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“

U2.1 Bestandsaufnahme

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Randbereich der „Wagenfelder Talsandplatte“. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind in die-

sem Raum fluviatile Feinsande. 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.

Im Plangebiet ist das Gelände eben. Es wird durch Gräben entwässert.

Das Plangebiet liegt als besiedelter Bereich in der streubesiedelten Landschaft. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biototypen sind im Plangebiet vorhanden:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- Gärten, teilweise mit Gehölzen, mit geringer bis hoher Bedeutung
- Straßenrandvegetation mit Alleen mit mittlerer Bedeutung.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- intensiv unterhaltene Straßenrandvegetation mit geringer Bedeutung,
- Straßenrandvegetation sowie Gräben mit Baum- bzw. Buschreihen mit mittlerer Bedeutung,
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung, die eingründenden Großbäume und Gehölzstrukturen und die intensive Landwirtschaft geprägt.

U2.2 Prognose

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbebetriebes vorbereitet und die Weiterentwicklung auf den anderen bebauten Mischgrundstücken erleichtert. Zur konkret vorgesehenen Weiterentwicklung des Betriebes wird anstelle bisheriger Bebauung und Versiegelung in anderer – und immissionsverträglicherer – Struktur neue Gewerbebebauung geschaffen.

Die Entwicklung wird Gebäude-, Garten- und Zufahrtsfläche beanspruchen, die von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Die Nachbargrundstücke werden nicht beeinträchtigt werden.

Emissionsquellen werden von empfindlichen Immissionsorten weg verlagert werden. Es werden keine ungebührlichen Schallimmissionen, keine stofflichen Emissionen und keine Immissionskonflikte erwartet.

Das Landschaftsbild wird durch die Änderung der Bebauung in dem besiedelten Bereich nicht beeinträchtigt.

Bei Verzicht auf die Realisierung der mit der Planung vorbereiteten Maßnahme muß damit gerechnet werden, daß der Betrieb sich nicht weiterentwickelt, längerfristig weniger leistungs-

fähig ist und im Extremfall den Standort Wagenfeld verläßt. Dann bleibt die bauliche Situation in dem besiedelten Bereich unverändert.

Die positiven Arbeitsplatz- und Steuereffekte für die Gemeinde entfallen. Fläche für die Arbeitsplätze des Betriebes wird an anderer Stelle in Anspruch genommen. Vergleichbares gilt bei Verhinderung von Entwicklungen auf den bebauten Mischgrundstücken.

U2.3 Vermeidung und Kompensation

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und der bebauten Grundstücke sowie teilweise von vorhandener Bausubstanz sind wichtige vermeidende Planungsüberlegungen und Planungsinhalte. Sie sind an diesen Standort gebunden.

In der Flächennutzungsplanänderung werden Gemischte und Gewerbliche Baufläche sowie Überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Mit solchen Darstellungen werden üblicherweise Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet.

Allerdings erfolgt hier die Darstellung auf bereits bebauten Grundstücken und vorhandener Straße. Dort war bereits in der Vergangenheit die intensive Bebauung und Nutzung möglich, sie ist umgesetzt worden. Die Flächennutzungsplandarstellung gibt daher die vorhandene Situation wieder und ermöglicht keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Kompensation ist entbehrlich.

U2.4 Alternativen

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

U3. Zusätzliche Angaben

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

Geprüft wurde die Darstellung eines besiedelten Bereiches als Gewerbliche und Gemischte Baufläche.

Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung verwendet.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

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

U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

