



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sonnenstraße“

der Gemeinde Wagenfeld

Entwurf

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
Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum:

ab Juli 2017

Delmenhorst, 7.11.2018

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren	4
2. Grundlage und Zweck der Bebauungsplanänderung	6
3. Rechtskräftige Bauleitpläne	8
3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	8
3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan	9
3.2.1 Ursprünglicher Bebauungsplan	9
3.2.2 Bisherige Änderungen des Bebauungsplanes	9
4. Rahmenbedingungen der Planung	11
4.1 Struktur und Nutzungen	11
4.2 Verkehr	12
4.3 Immissionssituation	12
4.4 Natur und Landschaft	13
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche	15
5.3 Verkehrsfläche	15
5.4 Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern	16
6. Auswirkungen der Planung	17
7. Kosten und bodenordnende Maßnahmen	21
8. Bodenfunde	21
9. Verfassererklärung	22
Verfahrensablauf	22



1. Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sonnenstraße“ der Gemeinde Wagenfeld liegt im Nordwesten der Ortslage Wagenfeld nördlich der Sonnenstraße zwischen den Straßenrandbebauungen an der Hauptstraße und am östlichen Arm der Marsstraße. Er umfaßt die Flurstücke und ist 9.210 m² groß.

Das Plangebiet wird begrenzt

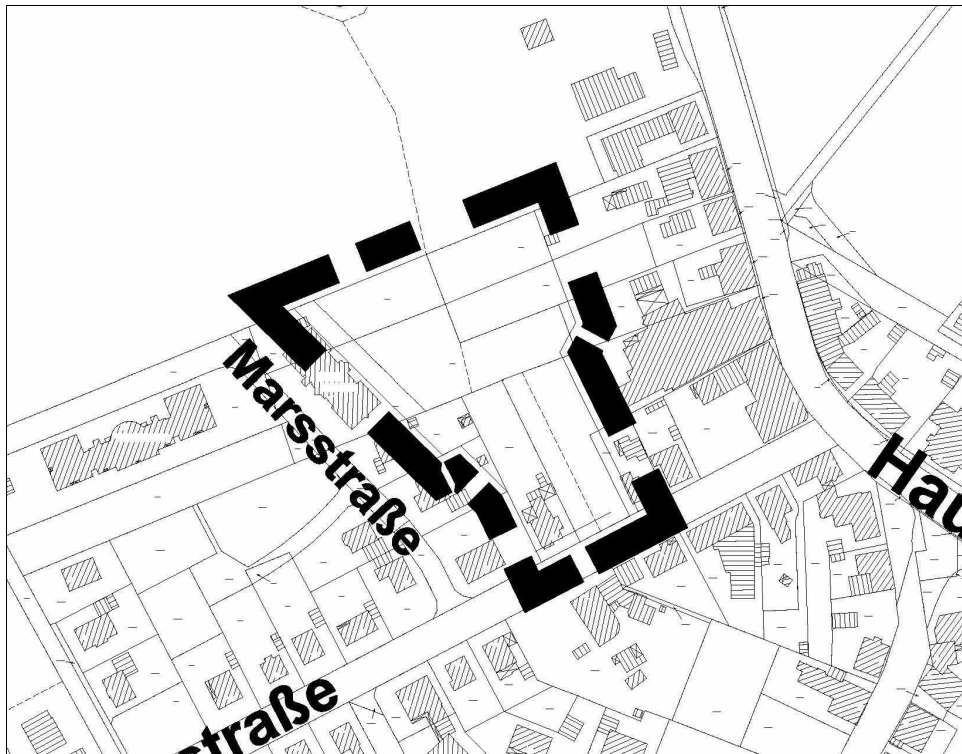
im Norden durch die Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsbebauungsplanes, mithin die Südgrenze des Hof- und Landwirtschaftsgrundstücks Hauptstraße 1 (Flurstück 27/17),

im Osten durch die nach Norden verlängerte Baugrenze des Ursprungsbebauungsplanes (einer Parallele 3 m östlich zur Westgrenze des Flurstücks 36/38 sowie der anschließende Knick in dieser Baugrenze Richtung Südwesten) und anschließend die Verlängerung einer Parallele 3 m östlich der Westgrenze des Wohngrundstücks Sonnenstraße 6 (Flurstück 597/33),

im Süden durch die Nordgrenze des Straßengrundstücks der Sonnenstraße und

im Westen durch die Nutzungsartengrenze des Ursprungsbebauungsplanes (Ostgrenze des Wohngrundstücks Sonnenstraße 12 und nachfolgender Knick Richtung Nordwesten), der Nordgrenze des Wohngrundstücks Marsstraße 2 (Flurstück 36/42) und anschließend der Baugrenze des Ursprungsbebauungsplanes (einer Parallele 7 m westlich der Westgrenze des Flurstücks 39/6) und deren Verlängerung nach Norden.

Übersichtsplan o.M.



Das Plangebiet liegt im Misch- und Wohngebiet „Sonnenstraße“, welches Teil der Ortslage Wagenfeld ist. Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Sonnenstraße“. Es ist teilweise bebaut. Die Bebauungsplanänderung, welche die effektivere Erschließung und Nutzung des Gebietes ermöglichen soll, dient einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Das Plangebiet umfaßt 9.210 m². Die versiegelbare Fläche liegt damit unter 20.000 m².

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines „Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung“ oder eine EU-Vogelschutzgebietes vor.

Die Planung wird daher im Beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Eingriffsbeurteilung und ein Umweltbericht ist gem. § 13a BauGB entbehrlich.



2. Grundlage und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Bauteam Husmann, Diepholz, hat das Grundstück der Kaiserhalle einschließlich großer, rückwärtiger Grünbereiche erworben. Es möchte auf den Freibereichen Wohngebäude in Form von Mehrfamilienhäusern bauen.

Die Gemeinde befürwortet, daß der rückwärtige Bereich hinter den Straßenrandbebauungen der Hauptstraße, der Sonnenstraße und der Marsstraße künftig nicht weiter als Gartenland bzw. private Grünanlage genutzt, sondern bebaut wird. Damit wird nicht nur der Kern der jahrzehntealten städtebaulichen Entwicklungsabsicht realisiert, sondern auch der besonderen Lagegunst Rechnung getragen. Außerdem wird ein weiterer Teil des Wohnungsbedarfs in Wagenfeld innerörtlich gedeckt.

Für diese Nutzungsabsicht sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes optimiert werden, wobei als wichtige Rahmenbedingung gilt, daß die Kaiserhalle dauerhaft weiterbetrieben wird. In der Hauptsache sollen

- die geplante Stichstraße einen anderen Verlauf erhalten und geringer dimensioniert werden,
- die Grünfläche „Spielplatz“ in Wohngebiet umgewandelt und
- Mischgebiet entlang der Wohnbebauung „Marsstraße“, welches hinreichend weit von der Kaiserhalle entfernt liegt, in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden.

Die Verlagerung und Verringerung von Straßenfläche und die Wandlung von Misch- in Wohngebiet ergibt und rechtfertigt sich unmittelbar aus dem „Optimierungsgebot“ (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), dem Wohnbaulandbedarf und den Eigentümerinteressen. Außerdem spricht die bisherige städtebauliche Entwicklung dafür: das westlich anschließende Wohngebiet ist seit geraumer Zeit bebaut, dort wurden wegen des Bedarfs mittels der drei vorherigen Bebauungsplanänderungen Wohnbaumöglichkeiten verbessert und weitere geschaffen.

Bei der Umwandlung der Spielplatzfläche östlich des Altenwohnheimes ist die Rechtfertigung ohne nähere Darlegung weniger klar. Die örtliche Prüfung zeigt, daß die Spielplatzfläche seit Jahrzehnten ungenutzt liegt. Dies ist kein Einzelfall, in Wagenfeld sind bereits mehrfach Spielplatzflächen ungenutzt geblieben und schließlich umgewidmet worden.

Auch für einen Spielplatz im Plangebiet gibt es keinen Bedarf. Die Grundstücke im Einzugsbereich sind durchweg recht groß und bieten erhebliche Möglichkeiten für Spiel und Bewegung von Kindern. Die Straßen sind Stichstraßen, es gibt keinen relevanten Durchgangsverkehr, so daß der öffentliche Straßenraum ebenfalls als Spiel- und Bewegungsraum zur Verfügung steht. Schließlich grenzt nördlich direkt die freie Landschaft an, so daß auch hier ein enormer Raum für das Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern zur Verfügung steht. Von daher ist die fehlende Nachfrage nach einem Kinderspielplatz erklärlich. Auch andere Nachfrage ist nicht bekannt geworden.

Stattdessen liegt die Fläche brach und soll nach dem Eigentümerwillen für Wohnungsbau genutzt werden. Dies entspricht auch den Interessen der Gemeinde, denn vor der Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen will sie das Nutzungspotential der Innenentwicklung, insbesondere in gut geeigneter Lage und auf weitgehend erschlossenen Grundstücken, heben. Dazu wird die Spielplatzfläche in Wohngebiet umgewidmet.



Rechts- und Plangrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach folgenden Rechtsgrundlagen des Bundes:

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

Der Bebauungsplan ist auf einer Plangrundlage mit Stand vom xxx erarbeitet.



3. Rechtskräftige Bauleitpläne

3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im wesentlichen als Gemischte Baufläche dargestellt, in der ein Spielplatz per Symbol ausgewiesen ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat daraus Mischgebiet entwickelt und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Diese Festsetzungen waren aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Künftig ist der Verzicht auf den Spielplatz und die Nutzung der Fläche als Wohngebiet vorgesehen. Außerdem soll die nördlich angrenzende Fläche und ein kleiner, südlich angrenzender Grundstücksteil als Wohngebiet ausgewiesen werden. Diese Art der Nutzung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, entspricht aber dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde und ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.



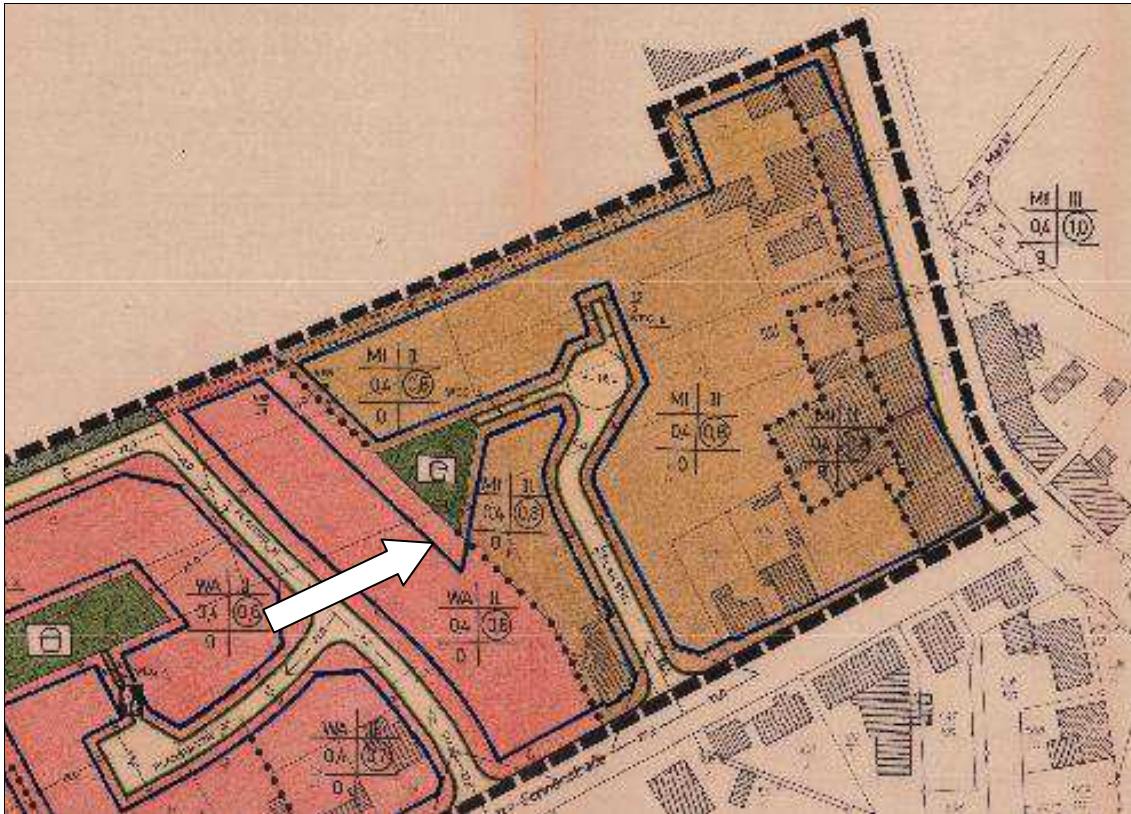
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

3.2.1 Ursprünglicher Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich dieser 4. Änderung eine öffentliche Straße fest, die – teilweise über kurze Stichwege – alle Grundstücke erschließt und an die Sonnenstraße anbindet. Das Straßengrundstück ist in 7 m Breite festgesetzt, eine Wendestelle mit 18 m Durchmesser sichert die Wendemöglichkeit.

Alle anliegenden Grundstücke sind – bis auf die Grünfläche „Spielplatz“ – als Mischgebiet geplant. Allgemeines Wohngebiet schließt westlich an. Beim Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4, zwei Vollgeschossen und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 (Wohngebiet 0,6) eine hohe Nutzungsdichte zugelassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig geschnitten. Sie lassen entlang der Straßen eine enge Straßenrandbebauung zu.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

3.2.2 Bisherige Änderungen des Bebauungsplanes

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollte die Möglichkeit für die Errichtung des Altenheimes „Marsstraße 15“ geschaffen werden. Der geplanten Bebauung standen ein geplanter Fußweg und die daran orientierten Baugrenzen sowie die Bauweise entgegen. Mittels textlicher

Festsetzungen sind der Fußweg aufgehoben und die Baufelder miteinander verbunden sowie die Möglichkeit für den Baukörper des Altenheimes geschaffen worden.

Nachdem das Baugebiet Sonnenstraße schon jahrelang im überwiegenden Teil bebaut war, ergab sich, daß die ursprünglich veranschlagte Bedarf an Spielplatzfläche nicht gegeben war. Außerdem brauchte auf eine Mittelspannungsleitung, deren Belange im Ursprungsbebauungsplan noch beachtet werden mußten, keine Rücksicht mehr genommen werden. Die Gemeinde hat diese neuen Rahmenbedingungen genutzt und mittels der 2. Bebauungsplanänderung die Möglichkeit für ein weiteres Wohngrundstück geschaffen.

In der 3. Bebauungsplanänderung wurde der Beobachtung Rechnung getragen, daß weitere der Spielplatzflächen, die im Ursprungsbebauungsplan recht üppig vorgesehen waren, nicht gebraucht wurden. Deshalb wurde eine ungenutzte Spielplatzfläche vor dem Altenheim zum Wohngrundstück umgewidmet. Außerdem wurde eine geplante, aber nicht realisierte Straßenfläche dem Wohnen gewidmet.

Diese vorherigen Planänderungen haben nur insoweit Bedeutung für diese 4. Bebauungsplanänderung, als sie bestätigen, daß im Laufe der Jahrzehnte Einzelaspekte der Erschließung und der Versorgung mit Spielplatzflächen änderungswürdig und änderungsbedürftig sind. Sowohl bei der Erschließung als auch bei den Spielplätzen hat sich gezeigt, daß der Bedarf geringer ist als vor nunmehr 35 Jahren angenommen. Die aktuelle Bebauungsplanänderung setzt die Städtebaupolitik fort, die nicht bzw. nicht mehr benötigten innerörtlichen Flächen sukzessive der nunmehr nachgefragten Nutzung zu widmen und die Festsetzungen dem geänderten Bedarf anzupassen.



4. Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Struktur und Nutzungen

Im Süden des Plangebietes steht ein Wohngebäude. Der dazugehörige Gartenbereich erstreckt sich nach Norden bis in die Mitte des Plangebietes. Westlich davon schließen die Gartenbereiche der Wohngebäude Marsstraße 2 und 4 sowie des Altenwohnheimes Marsstraße 6 an. Im Norden und im Nordosten des Plangebietes liegen Garten- oder ungenutzte Freibereiche, die zur Mischbebauung Hauptstraße 4, 6 und 8 sowie zum Areal der Kaiserhalle gehören. Der Osten und Südosten des Plangebietes ist als Zufahrt und Parkplatz der Kaiserhalle genutzt.



In der Umgebung stehen im Süden und Westen freistehende Einfamilienhäuser, eine Hausarztpraxis und ein Altenwohnheim sowie im Osten gemischt genutzte Gebäude bzw. Gebäudekomplexe. Markant ist dort die Gaststätte mit großem Saalbetrieb „Kaiserhalle“. Nördlich davon ist an der Hauptstraße eine Bäckerei, südlich grenzt ein Gebäudekomplex mit einer Spielhalle an. An der Sonnenstraße

Entlang der Hauptstraße, aber auch auf dem Altenheimgrundstück, ist eine dichte und teilweise hohe Bebauung realisiert worden. Die Einfamilienhausgrundstücke sind mäßig intensiv bis locker bebaut. Der große, zusammenhängende Freibereich, der das Plangebiet dominiert, gehört

eigentumsmäßig zu der dichten Bebauung entlang der Hauptstraße. Strukturell bildet er einen eigenen Raum und Gegensatz zur Baustruktur.

4.2 Verkehr

Das Plangebiet wird randlich durch die Gemeindestraße „Sonnenstraße“ erschlossen. Von ihr zweigt die Zufahrt zum Parkplatz der Kaiserhalle nach Norden ab. Diese Zufahrt erschließt auf privatem Wege die nordwestlichen Flurstücke, die im selben Eigentum stehen wie die Kaiserhalle. Die beiden westlich an die Zufahrt anschließenden Flurstücke reichen bis zur Sonnenstraße, so daß die Sonnenstraße direkt bzw. indirekt mit dem Süden, Westen und Nordwesten den Hauptteil des Plangebietes erschließt.

Die rückwärtigen Teile der Grundstücks Marsstraße 2 – 6 sind über die entsprechenden Grundstückszufahrten an die Gemeindestraße „Marsstraße“ angebunden.

Die restlichen Teilflächen des Plangebietes, die nördlichen Grundstücke, reichen nach Osten bis zur Hauptstraße und sind von dort her erschlossen. Die Zufahrtsbreiten entlang der Häuser sind allerdings partiell weniger als 3 m breit.

4.3 Immissionssituation

Die östlich des Plangebietes in ca. 80 m Abstand verlaufende Hauptstraße ist die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 239. Deshalb gehen von ihr nicht unerhebliche Schallemissionen aus. Die Bebauung an der Westseite der Hauptstraße ist jedoch dicht, teilweise fast geschlossen. Deshalb sind die Verkehrsimmissionen im Plangebiet nicht nur durch die geringe zulässige Geschwindigkeit und den Abstand, sondern auch durch die Abschirmung wesentlich gemindert. Schallimmissionskonflikte im östlichen Teil des Plangebietes (Mischgebiet) und im westlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet werden daher nicht gesehen.

Die Sonnenstraße ist Gemeindestraße mit mäßigem Verkehr. Sie dient als Anliegerstraße und Sammelstraße für das große Wohngebiet „Sonnenstraße“. Auch hier werden keine Schallimmissionskonflikte zu dem Mischgebiet gesehen.

Konflikte im Plangebiet aufgrund von gewerblichen bedingten Immissionen sind weder durch die Bäckerei noch durch die Spielothek an der Hauptstraße gegeben. Zu beiden besteht Abstand, in dem jeweils auch Bebauung mit abschirmender Wirkung steht.

Detaillierter zu betrachten ist dagegen der Saalbetrieb der Kaiserhalle. Deren Parkplatz liegt westlich der Halle und reicht in das Plangebiet hinein. Die Zufahrt und die daran orientierte Stellplatzreihe liegen ebenfalls im Plangebiet. Gleichwohl ist angesichts der geringen Nutzungsfrequenz lediglich dann mit einem Konflikt zu rechnen, wenn die Nutzung während der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) stattfindet. Für diesen Fall steht jedoch ein sehr umfangreiches Stellplatzangebot im Bereich Marktplatz zur Verfügung, welches ebenfalls sehr nahe an der Gaststätte und dem Saalbetrieb liegt und bereits bisher schon genutzt wurde. Durch die Nutzung dieser Stellplatzmöglichkeit, also durch Verlagerung des Parkverkehrs auf den Bereich Marktplatz, können Konflikte im Bereich westlich der Kaiserhalle ausgeschlossen

werden. Der Ausschluß nächtlichen Parkens auf dem Parkplatz westlich der Kaiserhalle kann durch unterschiedliche Maßnahmen, bei Bedarf sogar z.B. mittels einer Schranke an der Parkplatzzufahrt, sichergestellt werden.

Ein weiterer möglicher Immissionskonfliktpunkt wäre die nächtliche Nutzung des Freibereiches westlich der Kaiserhalle als Aufenthaltsfläche für Raucher. Dies kann ebenfalls durch ein Alternativangebot wie einen Raucherraum vermieden werden, bei Bedarf sogar z.B. durch Ausgestaltung der dortigen Türen als Nottüren.

Schließlich ist noch ein Immissionskonflikt durch Schallimmissionen aufgrund von Veranstaltungen im Saalbetrieb denkbar. Diese können nicht nur durch deren Frequenz und Dauer, sondern auch durch entsprechende Handhabung der Gebäudeöffnungen (schließen von Türen und Fenstern während nächtlicher Veranstaltungen mit hohem Schallpegel) vermieden werden. Den Fall der ortsüblichen Nutzung der Halle für Feiern, also nicht einen discothekenähnlichen Betrieb mit extrem hohen Innenpegeln, hat die Gemeinde vorab durch einen Fachgutachter prüfen lassen. In der *„Fachtechnischen Stellungnahme Nachbetrieb Gaststätte „Kaiserhalle“ Hauptstraße 10, 49419 Wagenfeld“* vom 3.9.2018 kommt das Ingenieurbüro Peter Gerlach, Bremen, zu dem Ergebnis: *„Die zulässigen Geräuschimmissionen an den umgebenden Immissionsorten [die nächstgelegenen relevanten Immissionsorte sind die Nordwand des Wohntraktes des Gebäudes Hauptstraße 12 und Südwand des dortigen, zum Wohnen genutzten Nebengebäudes sowie die Nordwand des Wohngebäudes Sonnenstraße 4] werden von den planmäßig zu erwartenden Emissionen des hier untersuchten Betriebes eingehalten bzw. z.T. sehr deutlich unterschritten, obwohl die Emissionen ungünstig angesetzt wurden und damit die berechneten Emissionswerte die obere Grenze der möglichen Toleranzen erreichen.“* Daher kann die Gemeinde für die weitere Planung davon ausgehen, daß beim Weiterbetrieb der Kaiserhalle keine Immissionskonflikte zur baulichen Nutzung im Plangebiet auftreten.

4.4 Natur und Landschaft

Die Zufahrts- und Parkplatzfläche der Kaiserhalle ist flächenhaft asphaltiert. Der Südteil des Grundstückes Sonnenstraße 10 ist intensiv bebaut.

Der dazwischen liegende und der nördlich angrenzende Freibereich sind als Rasen unterhalten. Am Nordrand des Parkplatzes stehen einige Büsche und ein junger Bergahorn auf einem Erdwall, der neben dem Parkplatz aufgeschoben wurde. Sie bilden einen möglichen Brutstandort für Heckenbrüter. Dahinter steht auf rd. 100 m² ein sehr dichtes, hohes Brombeergebüsch, das eine hohe Eignung für Heckenbrüter aufweist.

Die Gehölze im Westen bzw. Nordwesten des Plangebietes, darunter die markante Gehölzinsel hinter dem Altenwohnheim, bestehen nicht mehr, hier lagern Holzhackschnitzel. Die privaten Gartenbereiche hinter den Anwesen Hauptstraße 4 – 8, Sonnenstraße 10 und Marsstraße 2 – 6 sind als Ziergärten angelegt und durchweg intensiv unterhalten. Hier stehen z.T. Nebengebäude sowie weitere Nebenanlagen. Eine Bedeutung als Brutstandort war bei Begehungen im Jahr 2017, zuletzt am 5.11. nach dem Laubfall, nicht erkennbar.

Das Ortsbild ist nach Abholzung des Gehölzbestandes vollständig durch die umliegende, innerörtliche Bebauung geprägt.



5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die noch unbebauten Teile des Plangebietes liegen im wesentlichen zwischen einem Wohn- und einem Mischgebiet. Ein wichtiges Ziel der Planung ist es, Möglichkeiten für weitere Wohngebäude zu schaffen. Deshalb wird auch im westlichen Teil des Änderungsbereichs Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Dabei muß allerdings dem Belang der Nutzungsmischung, die das Plangebiet von Osten her überprägt, hinreichend Rechnung getragen werden. Deshalb bleiben die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung Hauptstraße 4 – 10 und Sonnenstraße 8 - 10, wo also die Mischnutzung an der Hauptstraße mit Bäckerei, Kaiserhalle und Spielothek sowie an der Sonnenstraße zwischen Spielothek und Arztpraxis etabliert ist, als Mischgebiet festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Es sind zwar – verglichen mit jüngeren Baugebieten in Wagenfeld – sehr hohe Nutzungsziffern. Jedoch soll eine Ungleichbehandlung zwischen dem Änderungsbereich und den umliegenden Grundstücken bzw. den anderen Teilen derselben Grundstücke vermieden werden.

Bei der Grund- und der Geschoßflächenzahl ergibt sich auch bei denselben Nutzungsziffer wie bisher eine Änderung gegenüber der früher zulässigen Intensität der Grundstücksnutzung. Bei der Geschoßflächenzahl liegt dies an der zwischenzeitlichen Änderung der Berechnung, bei der die Berücksichtigung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen entfallen ist. Diese zusätzliche Nutzungsmöglichkeit ist oft von nachrangiger Bedeutung und soll nicht eingeschränkt werden. Bei der Grundflächenzahl ist durch die Änderung der BauNBVO 1990 bestimmt worden, daß die Flächen von Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten etc. mitgerechnet werden müssen und einen Zuschlag von 50% auf die festgesetzte Grundfläche nicht überschreiten dürfen. Diese nunmehr greifende Beschränkung ist angesichts der hohen Grundflächenzahl ebenfalls von nachrangiger Bedeutung und soll nicht zu Änderungen der Festsetzung führen.

Weitere Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden nicht getroffen. Sollte sich in der weiteren Planung sowie beim städtebaulichen Vertrag erweisen, daß künftig mit optisch dreigeschossigen, hohen Gebäuden gerechnet werden muß, dann soll dies dem Altenwohnheim und der teilweise deutlich niedrigeren Umgebungsbebauung nicht zugemutet werden. In diesem Falle wird die Gemeinde sich mit den Möglichkeiten der Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe auseinandersetzen.

Gleiches gilt hinsichtlich einer ungewöhnlich intensiven, für die Umgebung relevant nachteiligen Bebauung, z.B. einer außergewöhnlich viel Zusatzverkehr oder Stellplatzbedarf hervorruufende Nutzung. Dann wären andere Festsetzungsmöglichkeiten wie z.B. eine Begrenzung der Gebäudelänge oder der Zahl der Wohneinheiten oder der Grundstücksgröße je Wohneinheit etc., welche von der Gemeinde bedarfsgemäß in jüngeren Bebauungsplänen angewandt wurden, zu prüfen.



5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Ursprungsbebauungsplan weist recht großzügige, zusammenhängende Baufenster aus. Lediglich in Teilen des Grenzbereiches zwischen den Gebietskategorien, im weiter westlichen liegenden Teilgeltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes auch innerhalb sehr großer Wohngebiete, wird durch rückwärtige Baugrenzen mit schmalen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine gewisse Gliederung erreicht.

Die Bebauungsplanänderung nimmt dieses Prinzip auf. Entlang der Verkehrsflächen werden die bisherigen Abstände der Baugrenze aufgenommen und fortgeführt. Es wird ein großes, zusammenhängendes Baufenster gebildet.

Dabei wird der Enge der Flurstücksfolge an der Sonnenstraße besonders Rechnung getragen, indem die Baugrenze dort lediglich 2 m Abstand zur neuen Straßenverkehrsfläche einhält. Auch dieses Eingehen auf kleinräumige Besonderheiten entspricht dem Konzept des Ursprungsbebauungsplanes, denn dieser hat aufgrund schon vorhandener Bebauung die Baugrenze partiell sogar noch näher an Verkehrsfläche herangeführt.

Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen beschränken sich auf schmale Randbereiche entlang der Straßen sowie an der Nordkante des Plangebietes. Diese Flächen sollen von Gebäuden sowie von gebäudeartigen Anlagen wie Garagen und Carports freigehalten werden, da in ersterem ein – wenn auch nur geringer freier – Straßenseitenraum und in letzterem der Raum für die abgrenzende und eingrünende Hecke gesichert werden soll.

5.3 Verkehrsfläche

Nach den Vorstellungen des Eigentümers der Flächen, die der Kaiserhalle zugehören, soll die Fläche der bisherigen Parkplatzzufahrt auch künftig als Erschließung genutzt werden. Sie soll in einer Wendestelle mit 9 m Wendekreisradius enden. Die bisher rechtskräftige Straßenverkehrsfläche soll entfallen.

Dadurch würden die Grundstücke im Norden, Nordosten und Westen von der bisher festgesetzten Straßenfläche abgeschnitten. Die erstgenannten würden auf die – teilweise sehr schmale – Anbindung an die Hauptstraße, letztere auf die Zufahrt zur Sonnenstraße verwiesen. Die Eigentümer der Flächen haben nach Erörterung und Bedenkzeit gegenüber der Gemeinde erklärt, die neu geplante Erschließungsvariante gegenüber der bisher festgesetzten zu bevorzugen.

Für die Gemeinde ist maßgeblich, daß die rückwärtigen Baugebietsflächen, die seit mehr als drei Jahrzehnten unbebaut geblieben sind, angemessen erschlossen und so einer Bebauung zugeführt werden können. Je weniger Fläche die Erschließung in Anspruch nimmt, desto geringer ist der ökonomische und ökologische Aufwand für die Herstellung und Unterhaltung, so daß die Gemeinde eine sparsame Erschließung befürwortet. Aus ihrer Sicht ist auch die Nutzung einer bisher schon als Zuwegung asphaltierten Fläche grundsätzlich zu begrüßen.

Daher wird im Bereich der bisherigen Zufahrt eine nur noch 5,5 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie mündet in einer Wendestelle mit einem Durchmesser von 18 m, die also die



bisher festgesetzte Größe übernimmt. Zusätzlich wird ein 1 m breiter Streifen um die Wendestelle als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Darin sind Nutzung unzulässig, deren Höhe 0,3 m über der angrenzenden Straßenoberfläche überschreiten. Mit dieser Regelung wird die Freihaltezone über überkragende Fahrzeugteile gesichert. Die Regelung bewirkt u.a., daß die Straßenverkehrsfläche nicht bis an das nächste, nördlich benachbarte Flurstück heranreicht und so dessen Erschließung nicht über die Planstraße gesichert ist, sondern über die Hauptstraße erfolgt. Dies wird im Hinblick auf das o.g. Eigentümergebot in Kauf genommen.

Von der Wendestelle aus kann der Nordwesten des Plangebietes mittels privater Zufahrten erschlossen werden. Der Abstand ist mit rd. 70 m zur äußersten Ecke des Baugebietes so gering, daß die davor liegende, spätere Bebauung problemlos angebunden werden kann. Dies schließt das Bereitstellen von Müllbehältern an der Wendestelle ein.

5.4 Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Nordkante des Plangebietes setzt der Ursprungsbebauungsplan eine Pflanzfläche fest. Dort ist auch eine Hecke als Eingrünung gepflanzt worden. Diese Hecke soll erhalten werden, damit die eingrünende Wirkung und Abschirmung zur freien Landschaft hin gewahrt und verbessert wird. Letzterem dient die Festsetzung, daß Lücken in der Hecke durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern geschlossen werden sollen. Dabei sollen heimische und standortgerechte Laubgehölzarten verwendet werden, damit neben der strukturell-gestalterischen Wirkung auch die landschaftstypische Eigenart erzielt und ein angemessener ökologischer Wert als Lebensraum für heimische Arten erreicht werden kann.

6. Auswirkungen der Planung

Mit dem 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sonnenstraße“ wird die bauliche Nutzbarkeit eines bislang unbebauten, innerörtlichen Gebietes verbessert und auf einer ungenutzten Fläche eine Baumöglichkeit geschaffen. Dadurch wird innerhalb des Wohn- und Mischgebietes weiteres Wohnbauland attraktiv gemacht und der Bedarf, solche Grundstücke im Außenbereich entwickeln zu müssen, vermindert.

Bei der Straßenerschließung wird Straßenfläche und Straßenlänge vermindert, außerdem werden mittels der Nutzung schon asphaltierter Fläche die Inanspruchnahme unversiegelter Fläche sowie die Kosten minimiert.

Die Nutzungsziffern lassen zu, daß die gute, zentrale Lage baulich intensiv genutzt werden kann. Sollte sich in der weiteren Planung und im städtebaulichen Vertrag erweisen, daß dadurch die Nachbarbebauung, darunter auch das benachbarte Altenwohnen, ungebührlich beeinflusst wird, so wird die Gemeinde eine – ggf. zonierte – Minderung der Nutzungsmöglichkeiten prüfen.

Da das Baugebiet im wesentlichen bereits rechtskräftig ist und nur in geringem Umfang ergänzt wird sowie weil mit der vorhandenen Zufahrt und der festgesetzten Straße schon bisher Verkehr vorhanden war und mit weiterem gerechnet werden musste, wird kein Konflikt durch Verkehrsimmissionen erwartet.

Ein Konflikt zur Nutzung der Kaiserhalle wird aufgrund der geringen Nutzungsfrequenz und der Möglichkeit des Parkens auf dem benachbarten Marktplatz nicht erwartet und kann durch entsprechende Regelungen auf der Vorhabensebene ausgeschlossen werden.

Die Bebauungsplanänderung führt nur insoweit zu höheren Immissionsschutzanforderungen an die Kaiserhalle, als aus westlich liegendem Mischgebiet nun allgemeines Wohngebiet wird. Dies ist jedoch wegen des Abstandes unproblematisch und bewirkt auch keine ungebührliche Belastung des Grundstückseigentümers der Kaiserhalle, denn er ist gleichzeitig Eigentümer eines ´heranrückenden´ Wohngrundstücks sowie Initiator und Nutznießer der Bebauungsplanänderung.

Durch die Immissionsschutzanforderungen des Mischgebietes ergeben sich ebenfalls keine ungebührlichen Einschränkungen dieses Grundstückseigentümers. In der schalltechnischen Untersuchung werden der Ausschluß des nächtlichen Parkens sowie des Aufenthalts von Rauchern westlich der Kaiserhalle und die Vermeidung discothekenähnlichen Betriebs mit extrem hohen Innenpegeln im Saal gefordert. Die maßgeblichen Immissionspunkte dafür sind bereits gegeben. Insbesondere sind dies das Wohnhaus „Sonnenstraße 6“ in einem Abstand von 3 m zur Zufahrts- und Parkplatzfläche westlich der Kaiserhalle sowie das rückwärtige Wohnhaus des Grundstücks „Hauptstraße 12“ im Abstand von weniger als 2 m zur Saalwand. Deshalb ist die entsprechende Betriebsweise der Kaiserhalle, die oben in Kap. 4.3 beschrieben ist, realistisch.



Es wird keine wesentliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zugelassen. Der bisher noch nicht als Baugebiet ausgewiesene Teil des Plangebietes ist als Spielplatzfläche einer intensiven Nutzung unterworfen, er durfte in erheblichem Umfang bebaut werden und diese Fläche ist zur Zeit als Lagerplatz für Holzhackschnitzel von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Die bisherige Straßenfläche wird vermindert. Grundsätzlich vermindert wird auch die zulässige Versiegelung, da nunmehr eine Begrenzung der Bodeninanspruchnahme für Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen greift.

Auch wenn die Beseitigung der Büsche neben dem Kaiserhallenparkplatz und in den Ziergärten sowie die Beseitigung des großen Brombeergebüschs und die Überbauung der Flächen bereits seit mehr als drei Jahrzehnten zulässig sind, müssen bei einer eventuellen Durchführung der Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen beachtet werden.

Grundsätzlich dürfen *„wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten“* nicht gefangen, verletzt oder getötet werden. Das gilt auch für ihre *„Entwicklungsformen“*, also z.B. Eier, die nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden dürfen (*„Tötungsverbot“*).

„Besonders geschützt“ sind aufgrund von EU-Recht z.B. **alle** heimischen Vogelarten.

Außerdem dürfen *„wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten“* nicht erheblich gestört werden. Dabei ist nicht jede „Störung“ untersagt, sondern *„nur“* diejenige, durch die *„der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“* wird (*„Störungsverbot“*).

Dies gilt für alle heimischen Vogelarten und die *„streng geschützten Tiere“* wie z.B. alle Fledermausarten, Feldhamster, Fischotter, Laubfrosch, Eremit etc.

Schließlich dürfen *„Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden“* (*„Beschädigungsverbot“*).

Das Beschädigungsverbot gilt auch für die *„wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten“*.

Da ein solcher Artenschutz oftmals keine Bebauung mehr zulässt, ist er u.a. in Bebauungsplangebieten etwas eingeschränkt.

Das *„Tötungsverbot“* gilt nur insoweit, als der Eingriff *„das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht“*.

Das Beschädigungsverbot gilt nicht, *„wenn die ökologische Funktion der ... betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“*



Geschützte Pflanzen sind im Plangebiet nicht gefunden worden. Außer „Allerweltsvögeln“ sind auch keine besonders oder streng geschützte Tiere beobachtet worden. Brut- und Ruhemöglichkeiten sind im Plangebiet, z.B. innerhalb der festgesetzten Hecke am Nordrand des Gebietes und in den Ziergärten, sowie in seiner Umgebung, z.B. den Heckenabschnitten und Ziergärten auf den Nachbargrundstücken und den anderen Teilen des Wohngebietes und der angrenzenden Landschaft, gegeben. Daher ist die ökologische Funktion weiterhin in räumlichem Zusammenhang erfüllt.

Hinweis: Gehölze sind vor ihrer Entfernung auf mögliche Brutstandorte und Fledermausvorkommen zu kontrollieren.

Durch Umwandlung von Spielplatzfläche in Wohngebiet wird tendenziell eine größere Versiegelung zugelassen, durch die Wirkung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird die zulässige Versiegelung tendenziell verringert. Effektiv verringert wird die zulässige Versiegelung durch die Verkleinerung der Verkehrsfläche. Daher ergeben sich durch die Planänderung im Vergleich zum rechtskräftigen Zustand keine relevanten Anforderungen an die Ver- und Entsorgungssysteme. Für die weitere Bebauung kann die vorhandene Infrastruktur genutzt werden.

In einem Teil des Plangebietes liegen Stromkabel und Telekommunikationslinien. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen vermieden werden und der ungehinderte Zugang zu den Leitungen jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungen informieren.

Die Telekom wünscht die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit. Die Gemeinde verzichtet jedoch auf die Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche. Die von der Planstraße erschlossene Fläche steht im Eigentum des Vorhabenträgers. Sollte er einer Verlegung von Telekommunikationsanlagen der Telekom nicht zustimmen, so ist auch allein er der davon Betroffene. Die Gemeinde überlässt es daher dem Grundstückseigentümer, ob er ein Leitungsrecht begründet.

Im Plangebiet gilt wie an anderer Stelle auch § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz: *„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“* „Passive Netzinfrastrukturen“ sind nach Angaben der Telekom z.B. Leerrohre; gem. § 3 Abs. 17b TKG handelt es sich um *„Komponenten eines Netzes, die andere Netzkomponenten aufnehmen sollen, selbst jedoch nicht zu aktiven Netzkomponenten werden; hierzu zählen zum Beispiel Fernleitungen, Leer- und Leitungsrohre, Kabelkanäle, Kontrollkammern, Einstiegsschächte, Verteilerkästen, Gebäude und Gebäudeeingänge, Antennenanlagen und Trägerstrukturen wie Türme, Ampeln und Straßenlaternen, Masten und Pfähle; Kabel, einschließlich unbeschalteter Glasfaserkabel, sind keine passiven Netzinfrastrukturen.“*

Im elektrischen Niederspannungsnetz ist nach Angaben der Stadtwerke EVB Huntetal aus Gründen der Versorgungssicherheit die Verlegung einer Leitung zur Herstellung eines Ring-schlusses notwendig. Die Leitung kann mit Wegen und Stellplätzen überbaut sowie mit Bü-schen bepflanzt werden; die Stadtwerke würden dazu eine entsprechendes Leerrohr verlegen. Eine Überbauung mit Gebäuden ist jedoch nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund wird eine Leitungstrasse vorgesehen, die im Randbereich der Grundstücke des Vorhabenträgers verläuft, der diese 4. Änderung des Planes initiiert hat. Sie wird damit dort angeordnet, wo sie die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke am wenigsten einschränkt; eine Zerschneidung gut bebaubarer Grundstücksflächen wird vermieden.

Im Bebauungsplan wird diese Trasse festgesetzt als Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugun-sten der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH als Stromversorger zu belasten ist.

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



7. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich, da die Erschließung durch den Eigentümer der Hauptflächen durchgeführt wird. Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich. Der Gemeinde Wagenfeld entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Sollten bodenordnende Maßnahmen notwendig werden, bildet der Bebauungsplan die dafür notwendige Grundlage.

8. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Schamhorststraße 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

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

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird ausdrücklich hingewiesen.



9. Verfassererklärung

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sonnenstraße“ wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 7.11.2018

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am 5.12.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sonnenstraße“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am beschlossen. Der Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegen. Am hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sonnenstraße“ als Satzung beschlossen.

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

Wagenfeld, den

Bürgermeister

