

**Bebauungsplan
Wagenfeld Nr. 41
„Gewerbegebiet
Wiedlingswiesen III“**

der Gemeinde Wagenfeld

**mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne
Nr. 4 „Wiedlingswiesen“ und
Nr. 28 „Innerörtliche Verbindungsstraße“**

2. 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 April 2017

Delmenhorst, 9. Februar 2018

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne, Rechts- und Planungsgrundlagen	6
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.2 Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne	7
2.3 Rechts- und Planungsgrundlage	8
3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung.....	9
3.1 Anlaß und Ziel der Planung	9
3.1.1 Zugrunde liegende Vorhaben.....	9
3.1.2 Ziele der Gemeinde.....	10
3.2 Rahmenbedingungen	11
3.2.1 Struktur und Nutzungen	11
3.2.2 Verkehr	12
3.2.3 Immissionen	12
3.2.4 Natur und Landschaft.....	13
3.3 Zusammenfassende Bewertung.....	14
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
4.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung	16
4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche.....	18
4.4 Verkehrsflächen	19
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
5. Städtebauliche Werte	23
6. Auswirkungen der Planung.....	23
7. Ver- und Entsorgung.....	25
8. Eingriffsbeurteilung.....	28
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	28
8.2 Eingriffsbeurteilung	30
9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen	34
10. Bodenfunde.....	35

11. Verfassererklärung.....	35
Verfahrensablauf.....	35
Umweltbericht	36
U1. Einleitung	36
U1.1 Kurzdarstellung.....	36
U1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	36
U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	37
U2.1 Bestandsaufnahme	38
U2.2 Prognose.....	40
U2.4 Alternativen.....	44
U3. Zusätzliche Angaben	45
U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten	45
U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen.....	45
U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	45

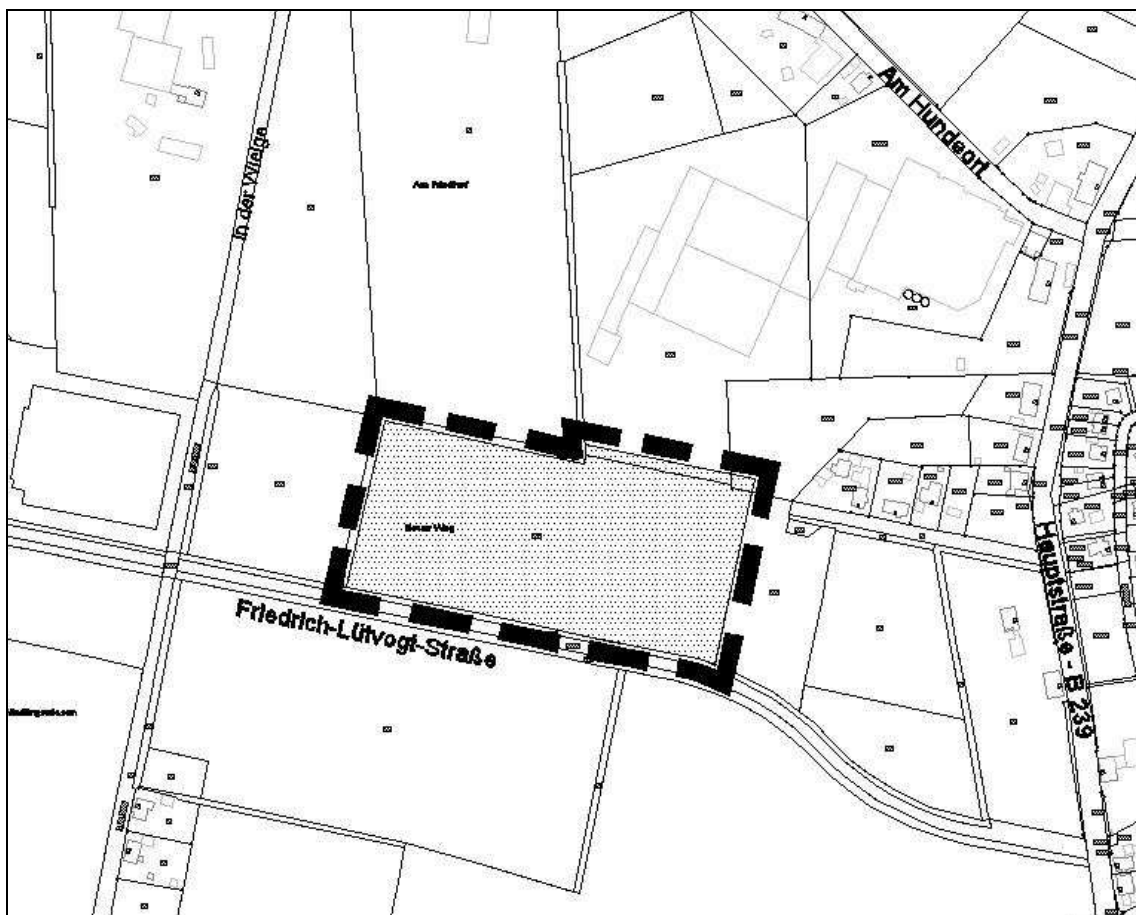


1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Wiedlingswiesen III“ liegt im Westen des Gemeindegebietes und dort am Südwestrand der Ortslage Wagenfeld. Er erstreckt sich nördlich der „Friedrich-Lütvogl-Straße“ bis zur Nordkante des ehemaligen „Neuen Weges“.

Das Plangebiet ist 34.042 m² groß und liegt in der Flur 37 der Gemarkung Wagenfeld. Es umfaßt das Flurstück 115 und den angrenzenden Teil des ehemaligen Straßengrundstück des „Neuen Weges“ (Flurstücke 24/2 und 161/6).

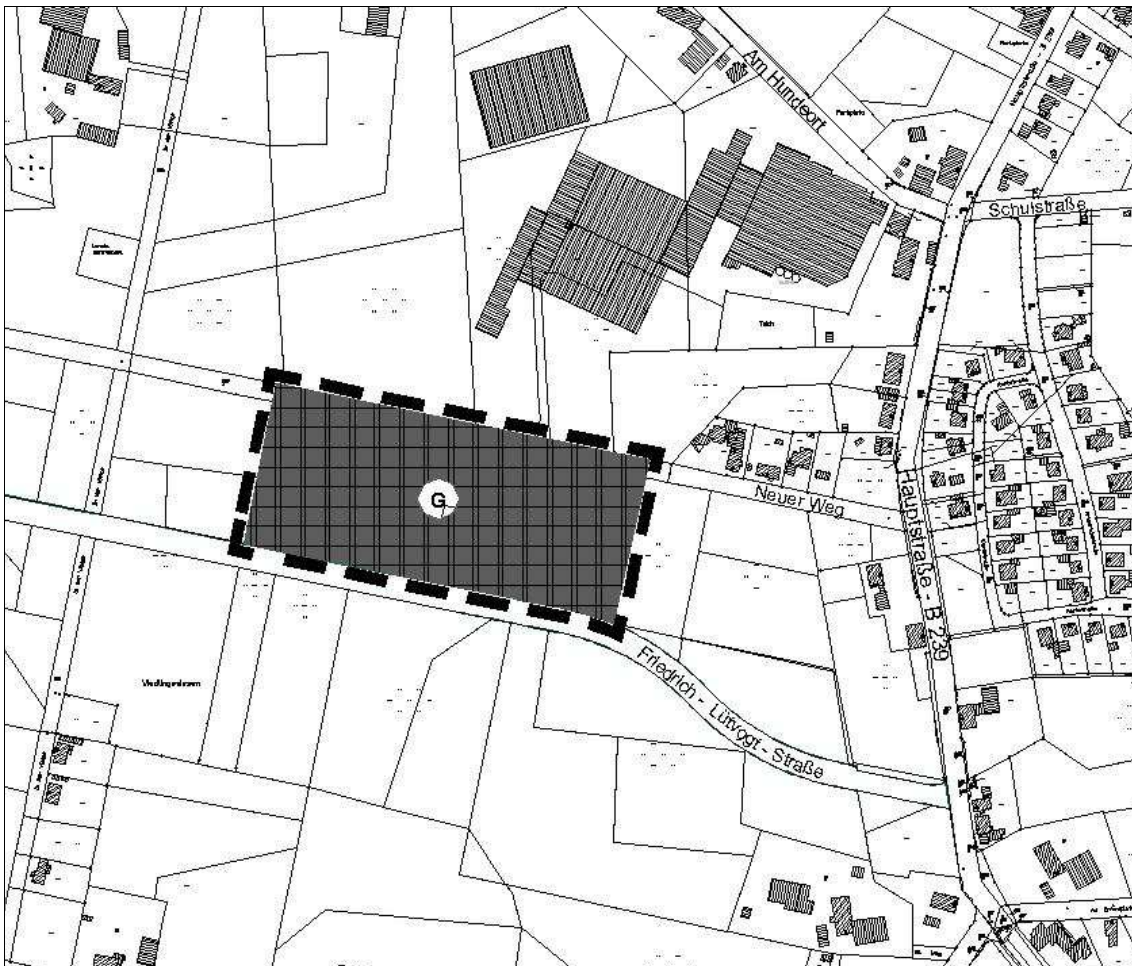
Übersichtsplan o.M.



2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne, Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

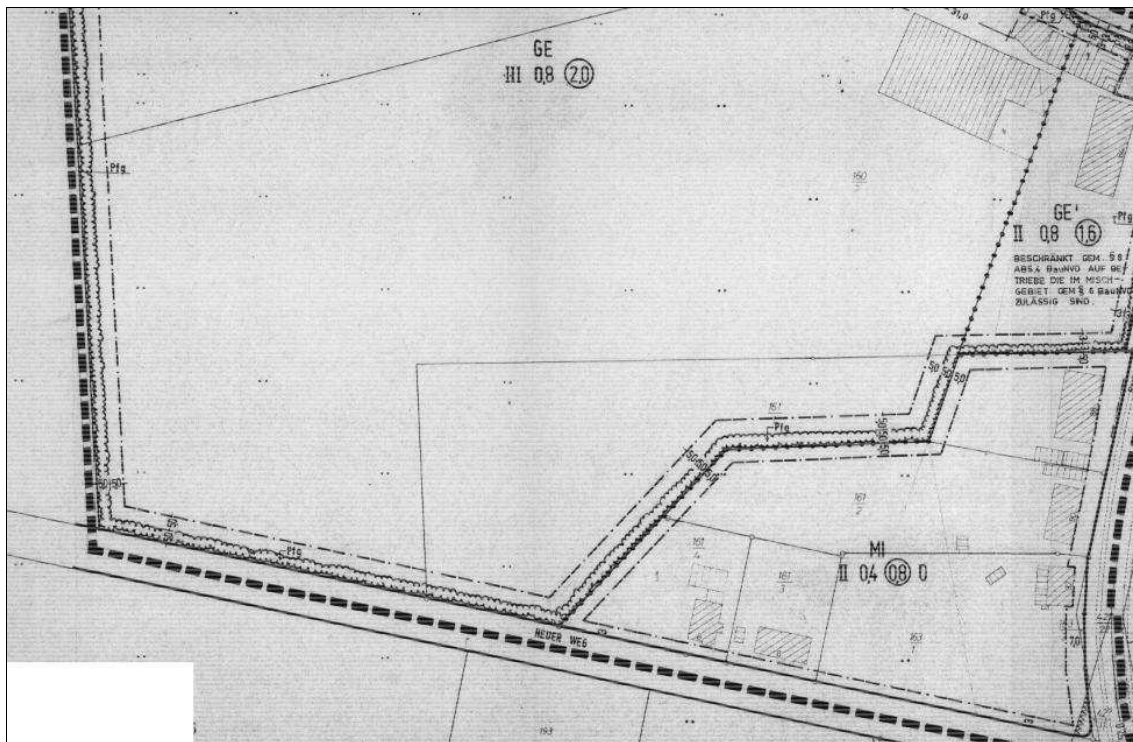
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht dem Entwicklungsbedarf im Plangebiet. Deshalb führt die Gemeinde parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes durch mit dem Ziel, den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Gewerbliche Baufläche darzustellen.



Vorentwurf der 36. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wagenfeld

2.2 Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne

In dem bisherigen Betriebsgelände des Mineralbrunnenbetriebs ist mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Wiedlingswiesen“ Baurecht geschaffen worden. Dieser Plan wurde 1975-1976 aufgestellt und ist seit dem 26.1.1977 in Kraft.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4 „Wiedlingswiesen“

Für das Gelände der Auburg-Quelle setzt der Plan ein großes Gewerbegebiet ohne Einschränkung und mit sehr intensiven Baumöglichkeiten fest. Die Grundflächenzahl schöpft mit 0,8 das Maximum der BauNVO aus, es sind drei Vollgeschosse zulässig und die Geschossflächenzahl ist mit 2,0 ebenfalls für den ländlichen Raum sehr hoch. Diese Festsetzungen sind kombiniert mit einem fast flächendeckenden Baufeld, welches lediglich 5 m Abstand zu der randlich festgesetzten, ebenfalls 5 m breiten, eingrünenden Pflanzfläche einhält.

Im Süden endet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 am „Neuen Weg“, dessen nördliche Hälfte er als öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt.

Aufgrund langfristig geänderter Verkehrsverhältnisse und der Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur in Wagenfeld hat die Gemeinde im Jahr 2008 den Bebauungsplan Nr. 28 „Innerörtliche Verbindungsstraße“ aufgestellt. Er setzt südlich des Neuen Weges eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zwischen der Hauptstraße und der Oppenweher Straße fest. Außerdem sind nahe der Hauptstraße eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-

wicklung von Boden, Natur und Landschaft (‘Maßnahmenfläche’) sowie neben der Oppenweher Straße zwei ‘Maßnahmenflächen’, ein Regenrückhaltebecken mit Sandfang, eine Landwirtschaftsfläche und eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest. Die drei letztgenannten Festsetzungen hoben in diesem kleinen Teilraum am Westende des Neuen Weges dessen Zulässigkeit als Straßenverkehrsfläche auf.

Für den jetzt aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 41 ist neben der Lage der Innerörtlichen Verbindungsstraße maßgeblich, daß der Bebauungsplan Nr. 28 auch eine private Straßenverkehrsfläche zwischen der Verbindungsstraße und dem Betriebsgelände des Mineralbrunnenbetriebes festsetzt. Diese endet an der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 4 in der Mitte des Straßengrundstücks des Neuen Weges.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 28 „Innerörtliche Verbindungsstraße“

2.3 Rechts- und Planungsgrundlage

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 entstand auf einer Amtlichen Plangrundlage (Katasterunterlage) mit dem Stand vom 3.11.2017.

3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung

3.1 Anlaß und Ziel der Planung

3.1.1 Zugrunde liegende Vorhaben

Der Mineralbrunnenbetrieb „Auburg-Quelle“ des Wagenfelder Familienunternehmens Friedrich Lütvogt hat sowohl hinsichtlich der Produktionsmenge als auch der Produktionsvielfalt sehr stark expandiert. Dies ging mit einer starken baulichen Entwicklung auf dem Betriebsgelände zwischen der Hauptstraße und den Straßen „Am Hundeort“ und „Neuer Weg“ einher. Der Betrieb hat sich räumlich erweitert, ist zusätzlich erschlossen und hat sich entsprechend organisiert.

Die rasche und intensive Entwicklung der letzten Jahre mit einer vorher nicht absehbaren Erweiterung der Produktion hat allerdings ergeben, daß die Lager- den Produktions- und Reinigungskapazitäten immer noch nicht im vollen Umfang entsprechen. Es fehlt trotz der Ausschöpfung der bisherigen Flächenkapazitäten noch Raum, um die Ergebnisse der laufenden Produktion sowie der Leergutbehandlung und -reinigung jederzeit vollständig lagern zu können. Um ein Gleichgewicht zwischen den Produktions- und den Reinigungskapazitäten einerseits und dem erforderlichen Lager- und Logistikbedarf andererseits zu erreichen, sind bereits temporär provisorische Lagerflächen im Plangebiet hergerichtet worden. Dieser Zustand soll durch eine planmäßige gewerbliche Entwicklung der Fläche abgelöst und der Betriebsablauf planerisch und architektonisch auf tragfähige Grundlagen gestellt werden.

Da alle anderen Flächen entweder bereits intensiv genutzt sind oder wegen der benachbarten Bebauung am Neuen Weg für die notwendige Erweiterung der Intensivnutzung ungeeignet sind, kommt von der verfügbaren Flächen nur noch das Plangebiet als Entwicklungsfläche in Betracht.

Bei der bisherigen Entwicklung hat das Unternehmen sehr viel Wert auf Nachhaltigkeit und Einfügung in die Orts- und Landschaftsstruktur gelegt. Dies zeigt sich im betrieblichen Bereich z.B. an dem starken Engagement im Mehrwegsystem, der Optimierung der Flaschenreinigung und der Verknüpfung von Betriebsabläufen mit der Gewinnung regenerativer Energie. Im baulichen Bereich zeigt sich das Nachhaltigkeitsprinzip z.B. an der Gestaltung der Baukörper und der intensiven Ein- und Durchgrünung der Gewerbeflächen mit heimischen Gehölzen.

Das neue Lager soll im Sinne dieser Grundkonzeption als ökologisches Vorzeigeprojekt errichtet und betrieben werden. Es soll – wie schon der letzte Erweiterungsbau im Nordwesten des Betriebsareals – als weitgehend geschlossene Halle mit guter Isolierung in einer ortsangepaßten Bauhöhe und Fassadengestaltung realisiert werden. Der Vorhabenträger sieht wiederum sowohl die Nutzung regenerativer Energie als auch die Eingrünung vor.



3.1.2 Ziele der Gemeinde

Die Gemeinde steht diesem Vorhaben positiv gegenüber. Deshalb will sie im Plangebiet Baurecht schaffen, welches die organische Weiterentwicklung des Mineralbrunnenbetriebes zuläßt.

Alternativ käme nur eine betrieblich nicht vertretbare, ökonomisch und ökologisch nachteilige, externe Ansiedlung in Frage. Eine solche Alternative ist deutlich weniger geeignet als die vom Vorhabenträger und von der Gemeinde vorgesehene Entwicklung im Plangebiet. Diese bietet außerdem die Möglichkeit, direkt an die neue Friedrich-Lütvogt-Straße anzubinden und dadurch die Verkehre auf dem Betriebsgelände sowie auf der Gemeindestraße „Am Hundeort“ neu, effektiver und schonender zu organisieren.

In dieser Flächensituation will die Gemeinde die räumliche Entwicklung des Mineralbrunnenbetriebes in dem gut geeigneten, erschlossenen, verfügbaren, unmittelbar an den Betrieb angrenzenden und bereits provisorisch entsprechend genutzten Plangebiet bauleitplanerisch vorbereiten und mit diesem Bebauungsplan für Baurecht für die weitere Entwicklung schaffen. Dabei sollen mit Blick auf die bisherige stürmische Entwicklung alle Potentiale der Fläche ausgeschöpft werden können. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb eine Planung, die für die künftigen betrieblichen Organisation die maximale Ausnutzung und eine möglichst große Flexibilität bietet.

Dazu sollen auch die Bebauungspläne Nr. 4 „Wiedlingswiesen“ und Nr. 28 „Innerörtliche Verbindungsstraße“ in kleinen Teilbereichen geändert werden.

- In der bisherigen Form ist die Straßenverkehrsfläche, die von Süden her das Plangebiet durchschneidet, verpflichtend und schließt andere Nutzungen aus. Sinnvoll kann jedoch z.B. eine Nutzung als Straße und überdachte Verladefläche sein. Deshalb soll diese Straße im wesentlichen Teil des Gewerbegebietes werden.
- Der „Neue Weg“ wird nicht mehr genutzt, inzwischen ist die Straße ´rückgebaut´. Die Fläche soll einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist dies angesichts des Flächenbedarfs des Mineralbrunnenbetriebes eindeutig weitere Gewerbefläche.
- Der Pflanzstreifen entlang des ehemaligen „Neuen Weges“ liegt nicht mehr am Rand des Gewerbebetriebes und bewirkt keine Eingrünung und Abgrenzung zur freien Landschaft hin, sondern ist eine interne Grünstruktur innerhalb des zusammenhängenden Betriebsgeländes. Da er keine landschaftliche Bedeutung für die Allgemeinheit mehr hat, soll die Nutzbarkeit dieser Fläche nicht auf Bepflanzung beschränkt sein, sondern der Gewerbeentwicklung offenstehen.



3.2 Rahmenbedingungen

3.2.1 Struktur und Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Außenbereich von Wagenfeld am Rand der Ortslage, die in diesem Bereich von dem großflächigen Mineralbrunnenbetrieb der Auburg-Quelle dominiert wird. Dieser nimmt mit seinen großen Hallen und den notwendigen Frei- und Versickerungsflächen den Raum nördlich des Plangebietes ein. Die Hallen sind sowohl großflächig als auch hoch. Sie fügen sich gleichwohl in das Ortsbild ein und fallen auch beim Blick aus der Landschaft auf den Ortsrand weniger auf als aufgrund der objektiven Höhe zu erwarten wäre. Dies wurde u.a. erreicht, indem an visuell empfindlichen Seiten intensive Abstufungen und Eingrünungen vorgenommen hat. So ist einer ansonsten markanten Wandfläche ein begrünter Wall vorgelagert.



Quelle: Geoweb Landkreis Diepholz

Östlich liegt, durch den Freibereich vom Gewerbe- und vom Plangebiet getrennt, das kleine Mischgebiet am Neuen Weg. Es besteht aus Gebäuden üblicher Einfamilienhauskubatur, die in unterschiedlicher Bauweise als Einzelhäuser oder Gebäudekomplex errichtet sind. Dieses Bau- gebiet wird durch umfangreiche Gehölzbestände abgeschirmt, die ebenfalls auf dem Gelände

des Mineralbrunnenbetriebes gepflanzt wurden, nicht im Geltungsbereich liegen und erhalten werden.

Das Plangebiet ist teilweise provisorisch als Lagerfläche genutzt. Dort lagern Container, Leergut und Erdmieten.

3.2.2 Verkehr

Das Plangebiet liegt zwischen den Gemeindestraßen „Friedrich-Lütvogt-Straße“ und „Neuer Weg“. Erstere verläuft entlang des Ortsrandes und ist eine Querspange zwischen der Bundesstraße B 239 einer- sowie der Landesstraße L 345 und Kreisstraße K 27 andererseits. Von ihr führt eine Zufahrtsstraße in das Plangebiet hinein. Der Bau der „Friedrich-Lütvogt-Straße“ machte die – schon wegen der geringen Straßendimension und des landwirtschaftlich orientierten Standards vormals wenig genutzte – Verbindungsfunktion des „Neuen Weges“ überflüssig. Deshalb ist dieser „Neue Weg“ nur noch innerhalb des Mischgebietes als Erschließungsstraße genutzt und im Bereich neben dem Plangebiet sowie weiter westlich als Straße aufgegeben worden.

Das Plangebiet ist daher im Süden leistungsstark an die Friedrich-Lütvogt-Straße angebunden und hat darüber einen sehr guten und konfliktfreien Anschluß an das klassifizierte Straßennetz. Im Norden ist es mit der internen Erschließung des Mineralbrunnenbetriebes verbunden. Ein Anschluß nach Osten an den verbliebenen Teil des „Neuen Weges“ ist grundsätzlich denkbar. Er wäre jedoch als Erschließung eines großen, verkehrsträchtigen Gewerbebetriebes durch ein Mischgebiet relativ konfliktträchtig. Eine solche Anbindung kommt deshalb aus Sicht der Gemeinde und des Mineralbrunnenbetriebes nicht in Frage.

Auch ohne eine Reaktivierung des „Neuen Weges“ hat das Plangebiet eine gute, leistungsfähige und konfliktfreie Anbindung. Die Erfordernisse des Gewerbeverkehrs, der bei dem großen Mineralbrunnenbetrieb mit dem zusätzlichen, sehr leistungsstarken Betriebsteil Leergutreinigung saisonal sehr intensiv ist, können erfüllt werden.

3.2.3 Immissionen

Das Plangebiet ist bisher nicht emissionsrelevant. Die landwirtschaftliche Nutzung des Geltungsbereiches führt lediglich zu den ortsüblichen, geringen Emissionen von Geräuschen und Gerüchen sowie ggf. von Stäuben aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung, Düngung und Ernte. Die provisorische Lagernutzung führt zu geringen, temporären Geräuschemissionen. Die Nutzung der Straße führt zu den üblichen Verkehrsemissionen.

Die Immissionssituation ist von den Verkehrsimmissionen der Friedrich-Lütvogt-Straße geprägt. Gegenüber solchen Immissionen ist die geplante Gewerbenutzung unempfindlich.

Aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Acker- und Grünlandflächen in der Umgebung ergeben sich die bekannten, geringen Immissionen, die bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft ortsüblich und hinzunehmen sind. Gegenüber solchen – regelmäßig nur temporären – Immissionen ist die geplante Gewerbenutzung unempfindlich. Dies gilt auch in diesem besonderen Fall des



Mineralbrunnenbetriebes, in dem zwar Mineralwasser und andere Getränke produziert werden, aber kein Einfluß von Immissionen auf diese Produktion gegeben ist. Überdies sind im Plangebiet nur weniger empfindliche Teilnutzung des Mineralbrunnenbetriebes, namentlich im Bereich Logistik, geplant.

Westlich des Plangebietes liegt eine Biogasanlage. Der nächste Behälter ist von der Plangebietsgrenze rd. 260 m entfernt. Er ist, wie die anderen Behälter auch, gasdicht abgedeckt. Die ebenfalls abgedeckten Siloanlagen reichen nur bis auf rd. 150 m an das Plangebiet heran. Eine Beeinträchtigung der geplanten Gewerbenutzung ist daher nicht zu erwarten.

Die Entfernung des Plangebietes vom nächsten Biogasbehälter ist auch größer als der Abstand von 200 m, bei dem der Schwefelwasserstoff-Störfall-Konzentrationsleitwert gem. den Annahmen der KAS-32 (Kommission für Anlagensicherheit, Arbeitshilfe 32) unterschritten wird und der auch mögliche Einwirkungen durch Brände und Explosionen abdeckt. Teil der für den Störfall zugrunde gelegten Annahmen sind ein Methananteil von 75 Vol-% und ein Schwefelwasserstoffanteil von 2 Vol-%, also Werte, die bei der Biogasanlage in Wagenfeld gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Einsatzstoffen weit unterschritten werden. Inhaltlich ist daher kein Konflikt ersichtlich.

Überdies richtet sich die Störfallverordnung an den Betreiber der Anlage und an die Überwachungsbehörde. Die Gemeinde sieht in der Kapazität der Anlage keinen Konflikt zu den Anforderungen der Störfallverordnung, weil es sich weiterhin um einen Solitärstandort handelt und sie keine Hinweise hat, daß die Kapazität zur Gefährdung oder dazu führen könnte, daß der Betreiber seine Pflichten nicht einhalten könnte.

Nördlich der Biogasanlage wiederum liegen ein rinderhaltender und ein schweinehaltender Betrieb. Angesichts der Entfernung des Plangebietes von rd. 300 m zur Rinderhaltung und rd. 400 m zur Schweinehaltung wird auch hierdurch keine Beeinträchtigung der geplanten Gewerbenutzung erwartet.

3.2.4 Natur und Landschaft

Ein kleiner Teil des Plangebietes ist Straßenverkehrsfläche. Sie ist asphaltiert, das Asphaltband geht über in die angrenzenden Lagerflächen.

Der Hauptteil des Plangebietes war landwirtschaftlich genutzt, überwiegend als Intensivgrünland. Aktuell findet östlich der Straßenverkehrsfläche eine temporäre Lagernutzung statt. Der Bereich östlich dieser Lagerfläche ist als Grünland unterhalten, dort hat der Mineralbrunnenbetrieb auch junge Obstbäume gepflanzt.

Westlich der Straßenverkehrsfläche findet inzwischen ebenfalls temporäre Lagernutzung für Leergut auf befestigter Fläche statt. In der westlich anschließenden Fläche lagern Erdmieten, dieser Bereich ist z.Zt. Brachfläche. Wiesenbrüter wurden bei Begehungen im Mai 2017 nicht beobachtet.



Der „Neue Weg“ ist zwar nicht mehr als Straße, aber von der Struktur her nach wie vor als Damm mit beiderseitigen Gräben sowie einer Baumreihe auf der Nord- und einer Hecke auf der Südseite vorhanden. Diese Gehölze können eine Bedeutung für Heckenbrüter haben.

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

3.3 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend sprechen vor allem folgende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- der ansässige, standortgebundene Mineralbrunnenbetrieb soll Baurecht für den notwendigen Entwicklungsschritt erhalten,
- dadurch soll zur Sicherung und Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes in Wagenfeld beigetragen werden.
- Der am besten geeignete Standort und die vorhandene Erschließung sowie die gute Anbindung sollen genutzt werden,
- dadurch sollen die betrieblichen Abläufe weiter verbessert und Belastungen des öffentlichen Straßenraumes im Bereich „Am Hundeort“ sowie von benachbartem Wohnen in den Bereichen Hundeort und Neuer Weg vermieden werden.



4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gem. dem Bestand, den Nutzungsabsicht und den o.g. Zielen der Gemeinde Gewerbegebiet festgesetzt.

Ohne eine weitere Differenzierung sind damit im gesamten Gebiet nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen zulässig. Dies ist bereits in dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 der Fall. Es kann und soll in den Erweiterungsbereich übernommen werden, denn zu dem einzig relevanten Immissionsort, dem östlich liegenden Mischgebiet am Neuen Weg, wird ein deutlicher Abstand eingehalten. Bei dem Mischnutzungs-Schutzanspruch der Nachbarbebauung sind keine relevante Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu erwarten.

Der Abstand beträgt zwischen dem geplanten Baufeld und den beiden nächsten Hauptgebäuden im Mischgebiet bereits mehr als 50 bzw. mehr als 60 m. Damit wird anstelle einer – immissionsrechtlich möglichen und häufig auch städtebaulich gewünschten – direkten Abfolge von Misch- und Gewerbebebauung ein Vorsorgeabstand eingehalten. Daher ist eine Detailabstufung mittels Zonierung (Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zwischen Misch- und Gewerbegebiet) entbehrlich.

Außerdem dient die Planung der Weiterentwicklung des Mineralbrunnenbetriebes, die Fläche ist, wie schon angesprochen, komplett in dieser einen Hand. Hier braucht keine Vorsorge mittels der Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel davor getroffen werden, daß ein Vorhabenträger im Nahbereich der Mischbebauung das Lärmkontingent ausschöpft und andere Teile des Plangebietes nicht mehr angemessen genutzt werden können.

Der Nutzer des Plangebietes unterliegt per se der TA Lärm. Der Schallschutz kann auf der Vorhabensebene gewährleistet und dort auch sinnvoll für die konkrete Anlagenplanung nachgewiesen werden.

In dieser Situation sind Festsetzungen zum Schallschutz entbehrlich und sollen zur Vermeidung von Überregulierung sowie zur Sicherung hinreichender Flexibilität bei der Betriebsorganisation vermieden werden.

Bedarf für ein Industriegebiet, welches immissionsmäßig auf dem westlichen Teil des Plangebiets möglich wäre, wird nicht gesehen, da dessen zulässige Störintensität nicht gebraucht wird.

Trotz der Fokussierung auf den konkreten Entwicklungsbedarf des Mineralbrunnenbetriebes wird es als nicht notwendig und nicht sinnvoll erachtet, die Gestaltungsmöglichkeiten des Nutzungskataloges des § 8 BauNVO für das Gewerbegebiet weiter einzuschränken. Vielmehr soll der Betrieb innerhalb des Gewerbegebietsrahmens die guten Standorteigenschaften nutzen und auch andere, evtl. später notwendige Nutzungsschritte tun können. Deshalb werden hinsichtlich der zulässigen Betriebe und Anlagen auch keine Einschränkungen gemacht, auf Ausschlüsse zulässiger Nutzungen wird – bis auf eine Ausnahme – verzichtet. Die Ausnahme betrifft Vergnügungsstätten. Bereits in vielen anderen Bebauungsplänen hat die Gemeinde klargestellt, daß sie solche Stätten nur in einem kleinen, zentralen Bereich der Ortslagen für städtebaulich ver-



tretbar hält und sie in den anderen, rechtlich nicht ausgeschlossenen Gebieten durch Textfestsetzung ausgeschlossen. Dies tut die Gemeinde der Vollständigkeit und Gleichbehandlung halber auch hier, denn der Standort ist nicht Teil der zentralen Ortslage.

Beim Nutzungskatalog des § 8 ist Einzelhandel zulässig. Großflächiger Einzelhandel und Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen (z.B. Einkaufszentrum) sind jedoch durch die Festsetzung von Gewerbegebiet ausgeschlossen, denn in diesem Gebietstyp sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie nicht als Einkaufszentren, Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO den Sondergebieten bzw. den Kerngebieten vorbehalten sind.

Unterhalb dieser Schwelle der Großflächigkeit will die Gemeinde keine Regelungen treffen. Grund sind die Vielgestaltigkeit des stationären und die Entwicklung des internetbasierten Einzelhandels. Die Gemeinde sieht keine relevanten Risiken, daß eine (nach dem jetzigen Planstand nicht ausgeschlossene) nicht-großflächige Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich die Einzelhandelssituation in Wagenfeld beeinträchtigt. Vielmehr sieht sie, daß sich die Einzelhandelssituation Wagenfelds seit vielen Jahren – auch ohne jegliches Baurecht im Geltungsbereich – wesentlich verändert. Sollte eine kleinflächige und entsprechend wenig wirksame Teilnutzung im Plangebiet zu einer weiteren Veränderung führen, kann dies nicht nur Nach-, sondern auch Vorteile für die Versorgungs- und für die Wirtschaftsstruktur haben. Die Gemeinde gibt deshalb den Chancen den Vorrang vor den Risiken und belässt den geringen Entwicklungsspielraum hinsichtlich des Einzelhandels, den die Gewerbeflächenausweisung bietet.

Im Unterschied zu anderen Gewerbegebieten in Wagenfeld wird eine Modifizierung der Nutzungsmöglichkeiten gem. § 8 BauNVO nicht vorgenommen. In anderen Gebieten in Wagenfeld ist das Betriebsleiterwohnen am bzw. im Gewerbebetrieb üblich und deshalb schon als allgemein zulässig festgesetzt worden. Bei der Erweiterung des Mineralbrunnenbetriebes ist aktuell kein Bedarf für Betriebsleiterwohnen ersichtlich. Deshalb soll das „Betriebsleiterwohnen“ weiterhin gem. § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig sein und die Entscheidung über die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens z.B. eines evtl. später für sinnvoll erachteten Wohnens von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen dem Landkreis überlassen bleiben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Diese umfassenden Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzungsart sollen auch hinsichtlich des Nutzungsmaßes gesichert werden. Auch hier wird der maßgebliche Wert, die Grundflächenzahl, aus dem Nachbarbebauungsplan Nr. 4 übernommen und mit 0,8 festgesetzt.

Das Plangebiet grenzt an den Ortsrand und die streubesiedelte Kulturlandschaft. Es bestehen Blickbeziehungen zum angrenzenden Gewerbekomplex ebenso wie zur großen Biogasanlage und zur traditionellen, orts- und landschaftstypischen Bebauung. Deshalb soll hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen ein Kompromiß zwischen maximaler Nutzbarkeit und harmonischem Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild geschlossen werden. Hierzu wird nicht die - gemessen an der konkreten Bauhöhe reichlich unbestimmte – Geschossigkeit begrenzt, sondern die maximale Höhe baulicher Anlagen konkret vorgegeben. Dazu sollten ursprünglich mit 12 m First- und 10 m Traufhöhe diejenigen Werte übernommen, die schon der Bebauungsplan Nr. 37 „Wiedlingswiesen II“ festsetzt. Die Werte lassen einerseits die notwendige, intensive Nutzung



zu. Andererseits zeigen die Anschauung und die Kommentare von Anwohnern aus der Umgebung, daß die neue Halle im Nordwestteil des Mineralbrunnenbetriebes, im Gebiet „Wiedlungswiesen II“, als optisch gelungen und gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden gelten kann. Nunmehr sollen nach den Detailplanungen des Vorhabenträgers die Dächer von Hallen begrünt und als „Biodiversitätsdächer“ ausgebildet werden. Dies läßt die bisher vorgesehene Neigung der Dächer nicht zu, sondern fordert flache Dächer mit derselben lichten Höhe wie bisher, was insgesamt zu größeren Bauhöhen führt. Deshalb wird für den Hauptteil des Gewerbegebietes eine Oberkante baulicher Anlagen bei 12 m und für einen zentralen Verladebereich von 13,5 m zugelassen. Letzterer liegt zwischen anderer Gewerbebebauung, so daß die Zusatzhöhe nicht so augenfällig werden wird. Die anderen Haupthallen werden angewallt und eingegrünt, so daß davon ausgegangen werden kann, daß das Erscheinungsbild ähnlich positiv ist wie bei der zuletzt gebauten Halle im Bebauungsplangebiet „Wiedlungswiesen II“.

Als Bezugspunkt für die jeweils zulässige Bauhöhe wird wegen der großen Ausdehnung des Gebietes und der zu erwartenden Gebäude die Geländeoberfläche gewählt. Gem. § 9 Abs. 3 BauGB darf die Höhenlage von baulichen Anlagen und Nutzungen festgelegt werden. Der Kommentar Große-Suchsdorf verweist darauf, daß bei solchen Festsetzungen die Höhe der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 S. 3 („Die Bauaufsichtsbehörde setzt die Höhe der Geländeoberfläche fest, soweit dies erforderlich ist.“) NBauO *„als solche nicht im B-Plan festgesetzt werden“* kann, weil der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB dazu nicht ermächtigt. Mit der in diesem Bebauungsplan Nr. 41 getroffenen Regelung wird aber nicht die Höhenlage und nicht die Geländehöhe als solche festgesetzt, sondern nur die Höhe baulicher Anlagen. Dies ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Zulässig ist nach hiesiger Kenntnis auch, als Bezugspunkt dafür die Höhe der Geländeoberfläche zu bestimmen, einen Terminus, der in § 5 Abs. 9 NBauO geregelt ist und regelmäßig Anwendung findet.

Gleichwohl könnte auch eine andere als die Geländehöhe als Bezugsgröße gewählt werden. Die Gemeinde sieht es jedoch gerade als Stärke der gewählten Regelung an, daß der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen nicht ein exakter Wert in Höhe über NN oder Höhe über einem Punkt einer Straße ist, sondern der Geländehöhe angepaßt. Dabei ist ein Spielraum gegeben, der – wie bei anderen Sachverhalten wie z.B. den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch – durch die Baugenehmigungsbehörde ausgefüllt wird. Dies erleichtert die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen und dient ihrer Anpassung an die während der Entscheidungsfindung herrschenden städtebaulichen Verhältnisse.

Die Regelung birgt weder eine Gefahr für das Orts- und Landschaftsbild noch ist sie für den Grundstückseigentümer ungebührlich belastend. § 5 Abs. 9 NBauO sieht in Satz 2 vor: *„Eine Veränderung dieser Geländeoberfläche durch Abgrabung ist zu berücksichtigen, eine Veränderung durch Aufschüttung dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird.“* Wenn der Grundstückseigentümer vor dem Bauantrag eine maßgebliche Abgrabung vornimmt, so wirkt sich dies mittels einer geringeren Gebäudehöhe nicht zulasten des Orts- und Landschaftsbildes aus und steht in seinem Belieben. Eine Aufschüttung würde nur ortsbildwirksam, wenn durch sie die Gebäude im Verhältnis zur Umgebung höher werden dürften. Dies könnte bei einer Aufschüttung zur Angleichung an eine höheres Nachbargrundstück passieren, ist aber in der Örtlichkeit mangels relevanter Höhenunterschiede nicht zu erwarten.

Deshalb wird kein Konfliktpotential gesehen. Für den Fall, daß eine Unklarheit oder ein Konflikt entsteht, legt die NBauO die Festsetzung der Geländehöhe gem. § 5 Abs. 9 Satz 3 NBauO

in die Hand der Bauaufsichtsbehörde, „soweit dies erforderlich ist.“ Damit können eventuelle Entwicklungen, die sich im Laufe der Zeit ergeben könnten, angemessen gewürdigt werden.

Eine Geschossigkeit braucht innerhalb des so gewählten Rahmens nicht bestimmt werden, denn es ist für die umliegenden Nutzungen nicht maßgeblich, ob sich in der definierten Maximalkubatur nur eines (wie bei der neuesten, hohen Halle) oder mehr Geschosse befinden. Auch auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird vor diesem Hintergrund verzichtet. Die Kubatur soll möglichst flexibel und effektiv genutzt werden dürfen.

4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Die Prinzipien der Ortsangepaßtheit und der Flexibilität, die bei der Festlegung von Art und Maß der Nutzung angewandt wurden, werden auch bei der Festsetzung der Bauweise berücksichtigt. Dazu wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dort sind die Gebäude zwar ortstypisch mit Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge ist jedoch nicht beschränkt, so daß dort der Entwicklungsaspekt für den Betrieb das Übergewicht in der Abwägung hat. Relevante Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden angesichts der vorhandenen Gebäude und Gebäudekomplexe des Mineralsbrunnenbetriebes, die trotz der großen Dimensionen als verträglich gewertet werden, nicht erwartet.

Auch bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sollen sowohl die Belange der Nachbarnutzungen als auch das Interesse an Gestaltungsspielraum und Flexibilität für das Gewerbe beachtet werden. Ersteres spricht für einen deutlichen Abstand zwischen der Geltungsbereichsgrenze und dem Baufeld sowie für eine Untergliederung des Baufeldes, damit Platz für eine möglichst intensive Eingrünung und eine deutlich strukturierende Durchgrünung ist. Letzteres spricht für ein möglichst großes, zusammenhängendes Baufeld.

Auch hier wird der verträgliche Bestand in einem flächendeckenden Baufeld als Vorbild genommen. Deshalb wird im Plangebiet ein zusammenhängendes, großzügiges Baufeld festgesetzt. Es soll zu den Außenkanten des Plangebietes möglichst geringe Abstände einhalten, da dort keine schutzbedürftigen Nutzungen liegen und zum Mischgebiet hin schon Abstand und eine intensive Eingrünung bestehen. Die Baugrenzen werden deshalb an der Nordostkante und der Ostkante des Plangebietes in 3 m Abstand vorgesehen. Im Nordwesten und Westen gibt es bislang keine angemessene intensive Eingrünung und keine Eingrünungsfestsetzung. Deshalb wird dort jeweils eine Bepflanzung festgesetzt und 3 m Platz zwischen Baugrenze und Pflanzflächengrenze gelassen, also ein Abstand von 8 bzw. 6 m eingehalten.

Noch größeren Abstand hält die Baugrenze zur südlichen Geltungsbereichsgrenze ein. Dort hat die Gemeinde mit hohem Aufwand die Innerörtliche Verbindungsstraße zulässig gemacht und gebaut. Diese hat inzwischen auch eine hohe verkehrliche Bedeutung und wirkt gut zugunsten des zentralen Ortsbereiches. Dementsprechend gewichtig sind die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser Straße. Vor diesem Hintergrund wird für die Baugrenze derselbe Abstand gewählt, den das Nds. Straßengesetz für die freie Strecke klassifizierter Straßen nennt, nämlich 20 m ab der Fahrbahnkante. Dieser Abstand wird von der Gemeinde regelmäßig bei Planungen in bisher unbebauten Bereichen an der Bundesstraße sowie Landes- und

Kreisstraßen eingehalten und soll auch zugunsten des Verkehrs auf der Friedrich-Lütvogt-Straße eingehalten werden.

4.4 Verkehrsflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 „Innerörtliche Verbindungsstraße“ setzt eine Privatstraße in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet fest. Dadurch sind die Anbindung an die Friedrich-Lütvogt-Straße und die Erschließung gewährleistet. Wie oben schon angesprochen, widerspricht die Straßenfestsetzung jedoch der angestrebten Flexibilität bei der Grundstücksorganisation. Die Festsetzung ist zu wenig flexibel und kann sinnvolle Nutzungskonzepte und Mehrfachnutzungen der Erschließungsfläche blockieren. Deshalb wird als Straßenverkehrsfläche nur der erste Abschnitt in 10 m Tiefe ab der Straßengrundstücksgrenze der Friedrich-Lütvogt-Straße beibehalten.

Die Bedeutung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Friedrich-Lütvogt-Straße ist oben bereits dargelegt worden. Ihr wird auch dadurch Rechnung getragen, daß die Möglichkeiten für Zufahrten zum Plangebiet stark eingeschränkt werden. Eine leistungsfähige Anbindung ist mit der genannten Straßenverkehrsfläche gegeben. Eine weitere Anbindung soll im Westteil des Plangebietes möglich sein, um zusätzliche Optionen für die Grundstücksorganisation und für die Entzerrung der Verkehre im Bereich „Am Hundeort“ / nördliches Betriebsgelände zu haben. Dafür sind jedoch nicht mehrere Zufahrten notwendig, so daß textlich bestimmt wird, daß nur eine einzige Zufahrt zulässig ist. Der Bereich dazwischen sowie der Bereich östlich der Straßenanbindung werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

Der Grundstückseigentümer plant, an der Südseite sowie den südlichen Teilen der Ost- und der Westseite des vorgesehenen Hallenkomplexes Wälle anzuschütten und zu bepflanzen. Entsprechendes wird festgesetzt. Die Wälle sollen 2,5 – 3 m hoch sein, damit sie – zusammen mit der Bepflanzung – die optische Wirkung der hohen Hallen mindern, sie niedriger erscheinen lassen und eingrünen. Die Bepflanzung soll einen angemessenen gestalterischen und ökologischen Wert entwickeln, deshalb ist nicht nur eine Mindestdichte, sondern auch eine Mindestvielfalt festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird voraussichtlich auch Niederschlagswasser anfallen, welches nicht behandlungsbedürftig ist. Solches Wasser soll versickert werden. Ein anderer, sinnvoller und deshalb zugelassener Umgang mit solchem Wasser ist seine Nutzung als Brauchwasser. Zugelassen wird jedoch auch eine Ableitung, wenn das Wasser rückgehalten wird. Damit wird dem Aufwand Rechnung getragen, der für die geplanten Gründächer betrieben werden muß und der zu einer wesentlichen Rückhaltung, Reinigung und Verdunstung von Niederschlagswasser auf den Gebäuden führt. Weitere aufwendige Versickerungsmaßnahmen sind möglich, sie sollen dem Vorhabenträger aber nicht zwingend auferlegt werden.



4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet sind bisher nur Obstbäume im östlichen Randbereich zwischen der temporären Lagerfläche und dem benachbarten Feldgehölz sowie eine lockere Baumreihe nördlich des Neuen Weges und eine Hecke südlich davon vorhanden.

Das Grundstück des Neuen Weges wird, wie oben begründet, in das geplante Gewerbegebiet einbezogen. An seinem Nordrand soll deshalb eine hinreichend intensive Eingrünung erfolgen. Im Bereich des bisherigen Betriebsgeländes ist dort bereits eine dichte Gehölzstruktur gepflanzt worden. Sie hat allerdings künftig keine Außenwirkung mehr und wirkt nicht als Eingrünung, sondern nur noch als gliederndes Element innerhalb des Betriebsgeländes. Diese Funktion hat wesentlich geringere Bedeutung als die vorherige. Deshalb wird nunmehr der Flexibilität der Gewerbenutzung Vorrang eingeräumt und die Festsetzung von Pflanzfläche aufgehoben. Dies bedeutet nicht, daß die Gehölze entfernt werden müssen, der Bebauungsplan lässt dies lediglich zu.

Wichtig ist jedoch die Eingrünung dort, wo das Betriebsgelände an fremde Grundstücke anschließt. Deshalb wird daran anschließend an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hecke nach Westen sowie entlang der Westgrenze des Gewerbegebietes nach Süden eine 3 m bzw. 5 m breite Pflanzfläche festgesetzt, welche die Eingrünungswirkung zu den freien Landwirtschaftsflächen erzielen sollen. Die Pflanzfläche an der Westgrenze endet 20 m vor der Fahrbahnkante der Friedrich-Lütvogt-Straße und hält damit zugunsten der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs denselben Abstand ein wie die benachbarte Baugrenze.

Die Pflanzung der Eingrünungshecke muß aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen bestehen, wobei die zulässigen Pflanzenarten mindestens 3 m Höhe erreichen können müssen. Außerdem muß die Pflanzung eine Minstdichte haben, damit der angestrebte Eingrünungseffekt auch in einem Mindestmaß erzielt werden kann. Einen weiteren wesentlichen visuellen und ökologischen Wert soll eine Baumreihe aus Stieleichen, Gemeine Eschen oder Flatterulmen entwickeln, denn Eichen sind die prägenden Bäume der potentiellen natürlichen Vegetation. Auch die beiden anderen Arten entsprechend besonders gut dem grundwassernahen Standort und haben das Potential zur attraktiven Landschaftsprägung. Die Großbäume sollen in der Baum-Strauch-Hecke gleichmäßig verteilt sein. Bei einem Mindestanteil von 3% ist alle rd. 50 m², bei der Linearpflanzung also in einem Abstand von rd. 16 m, ein solcher Großbaum zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume am Neuen Weg können angerechnet werden. Bei natürlicher Entwicklung werden sich im Laufe der Jahre weite Kronentraufen entwickeln und die durchgehende Struktur bilden, die als Eingrünung des Gewerbegebietes vorgesehen ist.

Die Bäume haben eine herausgehobene Bedeutung. Deshalb ist jeder abgängige Baum zu ersetzen. Dabei werden vorsichtshalber auch andere Eichen-, Eschen- und Ulmenarten zugelassen, da bei bestimmten Ulmen- sowie mittlerweile auch bei Eschenbeständen tödlicher Schädlingsbefall auftreten kann. Ansonsten ist die Pflanzung als solche dauerhaft dicht zu erhalten. Dies bedeutet nicht, daß jede abgängige Pflanze ersetzt werden müßte. In der dichten Hecke werden beim Aufwuchs der Großbäume, aber auch anderer Bäume und starker Sträucher wie Hainbuche und Hasel einzelne Gehölze verdrängt werden. Es ist nicht sinnvoll, in eine solche Hecke junge Gehölze nachzupflanzen, da sie kaum oder gar keinen Entfaltungsraum haben. Auch der

Wert einer solchen Nachpflanzung für die Hecke ist irrelevant. Auf Dauer ist ein Verdrängen natürlich und wird zugelassen. Maßgeblich ist, daß die Gesamthecke dauerhaft dicht erhalten ist. Der Gehölzbestand, der in einem kleinen Teil der Pflanzfläche bereits steht, kann angerechnet werden. Damit ist es dem Vorhabenträger überlassen, ob er dort dem Gehölzbestand den Vorrang gibt oder einer durchgängig einheitlichen Heckenbepflanzung.

Der Grundstückseigentümer sieht entlang der Friedrich-Lütvogt-Straße eine Allee aus Kopfweiden vor, die mit anderen feuchtetoleranten Straucharten unterpflanzt bzw. ergänzt werden soll. Entsprechendes wird festgesetzt, es ist allerdings nur auf einer Länge von 150 m Länge verpflichtend, damit an Einmündungen große Sichtfelder freigehalten werden können und damit die Sichtbarkeit des Gewerbes nach Außen bei Bedarf gewährleistet werden kann. Auch hier gilt, daß abgängige Kopfweiden zu ersetzen sind, aber bei der Strauchpflanzung nicht jede einzelne Pflanze, sondern daß dort der Gesamteindruck entscheidend ist.

Im Gewerbegebiet ist mit der Anlage von mehreren Stellplätzen zu rechnen. Stellplatzflächen können und sollen durch Baumpflanzungen strukturiert und begrünt werden. Dazu ist mit der Eiche eine geeignete Großbaumsorten vorgesehen, die auch jetzt schon im Umfeld des Plangebietes steht und für Parkplatzbegrünung hinreichend geeignet ist.

Auf weitere Festsetzungen zur Bepflanzung der Freiflächen wird zugunsten des Gestaltungsinteresses des Bauherrn und der Flexibilität bei der Baugrundstücksorganisation verzichtet.

Eine weitere, aufwendige Bepflanzungsmaßnahme ist vom Grundstückseigentümer vorgesehen worden, die allerdings von den Verkehrsflächen aus gesehen nicht so auffällig ist wie die oben beschriebenen Baum- und Strauchpflanzungen. Es handelt sich um die großflächige Begrünung der Hallendächer. Inspiriert durch das „Biodiversitätsdach auf der IGA Berlin“ sollen alle Dachflächen der geplanten Hallen, die nicht für die Infrastruktur (z.B. Rauchwärmeabzüge, bekieste Randbereiche) gebraucht werden, begrünt werden. Der Vorhabenträger plant auch eine teilweise erhebliche Substratdicke, so daß überall eine dauerhafte Begrünung möglich ist, die überdies auch eine deutliche Retentions- und Reinigungswirkung hinsichtlich des Niederschlagswassers hat.

Da das Dach eine überdurchschnittliche ökologische Funktion entwickeln und als Anschauungsobjekt dienen soll, wird es nach den Planungen des Vorhabenträgers über die normale Ausprägung hinaus zum „Biodiversitätsdach“ entwickelt. Dazu werden zusätzlich zur Mindestsubstratstärke und Bepflanzung „Biodiversitätsmodule“ aufgebracht, also Variationen und Sonderstandorte. Darunter sind Kleinstlebensräume zu verstehen, die sich ergeben aus

- Anhügelungen von Substrat und Pflanzung einer artenreichen Kräuter- und Gräsergesellschaft, die einen tieferen Wurzelraum benötigt,
- Integration von Sandlinsen, Grobkiesbeeten, Lesesteingruppen, von temporären Wasserflächen, von Totholzhaufen sowie von gezielten Insekten-Nisthilfen als Sonderstandorte,

- entsprechend differenzierte, sehr artenreiche Bepflanzung und
- Bereiche, die unter Verwendung lokalen und regionalen Pflanzenmaterials als nordwestdeutscher Trockenrasen ausgeprägt werden.

Die Entwicklung des Daches wird fachwissenschaftlich durch das Labor für Botanik / Vegetationsökologie der Hochschule Osnabrück begleitet und überwacht werden.

Die Gemeinde begrüßt die Planung des Vorhabenträgers. Sie will ihn jedoch nicht darauf verpflichten, da sie bislang auch keinem anderen Gewerbebetrieb solche Pflichten auferlegt hat und dafür bei anderen Betrieben auch entgegenstehende Interessen sieht. Deshalb wird auf eine Festsetzung verzichtet.



5. Städtebauliche Werte

Zweckbestimmung der Fläche		ca. m²	%
1.	Bruttofläche Geltungsbereich	34.042	100
2	Gewerbegebiet	33.947	99,7
	darin Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(1.013)	(3,0)
	Straßenverkehrsfläche	95	0,3
3	Versiegelbare Fläche im Gewerbegebiet	27.158	79,8
	Unversiegelbare Fläche im Gewerbegebiet	6.789	19,9

6. Auswirkungen der Planung

Als Auswirkungen der Festsetzung des Gewerbegebietes, die Ergänzung seiner Eingrünung und der Beschränkung auf den kurzen Straßenbereich wird das Erreichen der o.a. städtebaulichen Ziele erwartet:

- Mit der Weiterentwicklung des schon temporär gewerbliche genutzten Bereiches zu einem Gewerbegebiet wird eine einschlägig vorgeprägte Fläche genutzt und die Ortslage organisch weiterentwickelt.
- Dem ansässigen Betrieb wird die dringend benötigte Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

Es werden unterschiedliche positive und die Vermeidung negativer Auswirkungen erwartet:

- Die Inanspruchnahme anderer, externer Flächen und daraus resultierende betriebliche Verkehre werden vermieden.
- Die vorhandene Erschließung wird effektiver genutzt. Bedarf für neue Erschließungsmaßnahmen wird vermieden.
- Die temporär angespannte Verkehrssituation im Bereich Hundeort und im nördlichen Betriebsgelände kann verbessert werden.
- Das vormalige Straßengrundstück des Neuen Weges wird, soweit es im Geltungsbereich liegt, in ein Gesamtkonzept einbezogen und angemessen nachgenutzt und gestaltet.
- Immissionskonflikte zur Siedlung am Neuen Weg durch eine intensivere Nutzung des dort benachbarten, bisher freien Teils des Betriebsgeländes werden vermieden.

- Immissionskonflikte in die anderen Himmelsrichtungen sind mangels empfindlicher Immissionsorte nicht zu erwarten.
- Immissionsprobleme für die geplante Gewerbenutzung durch Verkehrsemissionen der Friedrich-Lütvogt-Straße sind wegen der Unempfindlichkeit des Gewerbes nicht zu erwarten.
- Immissionsprobleme für die geplante Gewerbenutzung durch die nächstgelegenen Emittenten Biogasanlage und Tierhaltungsbetriebe sind wegen der Abstände nicht zu erwarten.
- Einschränkungen für die Entwicklungsmöglichkeiten der tierhaltenden Betriebe nordwestlich des Plangebietes sind aufgrund der Abstände und von deren Lage zu näheren Immissionsorten nicht zu erwarten.
- Das Plangebiet ist nur geringen, ortsüblichen Immissionen aus der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ausgesetzt. Die Immissionen, die aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft stammen, sind unproblematisch und hinzunehmen.
- Risiken für Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Friedrich-Lütvogt-Straße können durch Festsetzungen im Bebauungsplan, die der Freihaltung des Straßenrandbereiches sowie der Steuerung von Ein- und Ausfahrten dienen, vermieden werden.
- Es ist kein zusätzlicher Aufwand der öffentlichen Hand notwendig, da die Erschließung bereits vollständig vorhanden ist.
- Die Inanspruchnahme von wertvollen Bereichen für Natur und Landschaft wird vermieden.
- Der Ortsrandbereich wird durch die Be- und Eingrünungsmaßnahmen gestalterisch aufgewertet.



7. Ver- und Entsorgung

Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Das Gebiet ist bereits an das Versorgungsnetz angeschlossen, das Netz kann bei Bedarf zweckentsprechend erweitert werden. Bei Fragen zu Anschlüssen steht i.d.R. die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH unter 05441/903 810 zur Verfügung. Die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH verweist im Zusammenhang mit der Wasserversorgungs- wie auch mit Blick auf andere Leitungen i.d.R. auf die Erkundungspflicht der zukünftigen Auftragnehmer.

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

Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Bei Tiefbauarbeiten ist auf 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 nach vorheriger Rücksprache mit dem Netzbetrieb Bramsche, Tel. 05461 9347-1611, bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb der Gemeinde Wagenfeld ebenfalls durch die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Die Versorgung des Plangebietes kann durch die vorhandenen Versorgungsanlagen erfolgen.

Überdies wird der Mineralbrunnenbetrieb mit Biogas aus der westlich benachbarten Biogasanlage versorgt.

Telekommunikation

Die Dt. Telekom AG versorgt den Ortsbereich mit Telekommunikationsleitungen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen eventuell schon vorhandener Leitungen vermieden werden. Außerdem soll darauf geachtet werden, daß der unbehinderte Zugang zu solchen 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.

Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist im Zusammenhang mit den vorhandenen baulichen Anlagen bereits durch die öffentliche Hand sowie im Betriebsgelände durch den Mineralbrunnenbetrieb vorgenommen worden. Die künftige, zusätzliche gewerbliche Bebauung kann durch Anschluß an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Haushaltsartige Schmutzwässer sind der öffentlichen Schmutzwasserentsorgung zuzuführen. Der Umgang eventueller produktionsspezifische Abwässer mit besonderem Behandlungsbedarf



ist vorab mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Diepholz zu klären, sie ist bei Fragen und eventuellen Anträgen zur Entsorgung von Betriebsabwässern i.d.R. unter der Tel. Nr. 05441 976 1244 Ansprechpartner.

Das Niederschlagswasser auf dem unbebauten bzw. temporär als Lager genutzten Grundstück versickert bislang augenscheinlich problemlos auf der Fläche. Insgesamt wird der Bereich durch Gräben entlang des Neuen Weges und entlang der Friedrich-Lütvogt-Straße entwässert.

Das künftig anfallende unbelastete und gering belastete Niederschlagswasser von zusätzlich versiegelten Flächen soll im Plangebiet rückgehalten und so weit wie möglich versickert werden, weil im geplanten Gewerbegebiet sachlich wegen der Eigenart des Gewerbes – Lagerhallen und -flächen – regelmäßig keine gewerbetypisch beeinflussten Niederschlagswässer anfallen.

Es wird damit gerechnet, daß unterdurchschnittliche Mengen von Niederschlagswasser anfallen. Die geplanten neuen Hallen sollen mit Gründächern versehen werden, so daß ein Teil des Regenwassers auf den Dächern verbleibt und im übrigen der Ablauf verzögert wird. Weil damit wesentliches für die Regenrückhaltung erreicht wird, wird bei der Versickerung auf eine verbindliche Vorgabe verzichtet. Das versickerbare Wasser soll versickert werden, eine gedrosselte Ableitung in die Vorflut wird jedoch nicht ausgeschlossen.

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. Grundsätzlich stehen auch künftig erhebliche Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung, da mindestens 20% des Gewerbegebietes unversiegelt bleiben werden. Gleichwohl wird wegen der großflächigen Versiegelung auch ein erhebliches Rückhaltevolumen zu schaffen sein, was allein über flache Mulden problematisch sein könnte. Abhilfe kann durch bauliche Maßnahmen zur Rückhaltung geschaffen werden. Bei der zuletzt gebauten Halle wird das anfallende Niederschlagswasser in einen Staukanal geleitet, der neben der Halle auf der gewachsenen Geländerobefläche aufliegt und in einen dort aufgeschütteten, bepflanzten Wall integriert ist. Diese Möglichkeit der Regenwasserbewirtschaftung ist von der Gemeinde positiv gewertet worden (s. Kap. 3.2.1) und wird auch für die künftige Bebauung vom Betrieb angestrebt. Angesichts der sehr umfangreichen Versiegelungsmöglichkeiten sind Lösungen dieser Art auch im jetzigen Plangebiet möglich und realistisch.

Am Beispiel des Staukanals wird deutlich, daß die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Niederschlagswassers mit ganz unterschiedlichen Flächenanforderungen sichergestellt werden kann. Daß diese bauliche Lösung flächenmäßig funktioniert, dürfte angesichts der versiegelbaren Fläche unstrittig sein. Die notwendige Drosselung bei der eventuellen Einleitung von Niederschlagswassers ist textlich festgesetzt. Eine zeichnerische Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist entbehrlich. Auf sie wird auch verzichtet, weil ansonsten die angestrebte Flexibilität bei der Grundstücksnutzung eingeschränkt würde.



Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sollen 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.

Einleitungen von unbelastetem Niederschlagswasser wären vorab separat zu beantragen.

Abfall

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, geregelt. Das Plangebiet ist über die Friedrich-Lütvogt-Straße ausreichend für die Andienung mit dem Müllfahrzeug erschlossen.

Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen bekannt.

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 in 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 randlich verlaufende Gräben entwässert.

Das Plangebiet liegt als landwirtschaftliche Fläche in der streubesiedelten Landschaft unmittelbar am Ortsrand. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Ein kleiner Teil des Plangebietes ist Straßenverkehrsfläche. Sie ist asphaltiert, das Asphaltband geht über in die angrenzenden Lagerflächen.

Das Plangebiet ist u.a. in Kap. 3.2.4 beschrieben. Darauf wird verwiesen. Wiesenbrüter wurden bei Begehungen im Mai 2017 nicht beobachtet. Die Gehölze auf der Nordseite des ehemaligen neuen Weges, die außerhalb des alten Betriebsgeländes stehen, befinden sich aufgrund der zwischenzeitlichen Grenzziehung außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grabengrundstück. Die Strauchhecke südlich des ehemaligen Neuen Weges liegt innerhalb des Geltungsbereiches, zu einem geringen Teil auch innerhalb der Pflanzfläche.

Sie und die Sträucher am Südrand des alten Betriebsgeländes können eine Bedeutung für Heckenbrüter haben. Bei der Realisierung der Planung, insbesondere bei der eventuellen Rodung von Gehölzen, ist darauf zu achten, daß das Tötungs- und Verletzungsrisiko eventuell dann vorhandener Exemplare relevanter Arten nicht signifikant erhöht und daß die Beeinträchtigung so weit wie möglich vermieden wird.

Festsetzungen, die dem Artenschutz im Plangebiet, z.B. im Sinne einer Erhaltungspflicht für die Gehölze, sind auch aus rechtlichen Artenschutzgründen nicht zu treffen. Hierzu wird auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.3.2015, Az. 4 BN 32.13 verwiesen. Danach darf eine Planung nicht dazu führen, daß *„Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus. ... Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird.“* (RN 34)

Im Plangebiet kann ein Konflikt im Bereich der Gehölze hinsichtlich der Heckenbrüter entstehen. Ob es zu einem Konflikt kommt und wie groß dieser ist, entscheidet sich erst im Planvoll-

zug, nämlich ob überhaupt Gehölze entfernt werden und ob dann tatsächlich Heckenbrüter vorhanden sind. Dann müssen 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 Nord- und Westrand des Gebietes (dort sind rd. 1.000 m² neue Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen), in der Bepflanzung auf den Wällen und in der Bepflanzung entlang der Friedrich-Lütvogt-Straße gegeben. Außerdem wachsen owohl auf dem alten Firmengelände des Mineralbrunnenbetriebes als auch entlang von dessen Grenze sowie östlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Hecken und Gehölzgruppen. Weitere Bestände finden sich auf dem Straßengrundstück und in Ziergärten auf den Nachbargrundstücken. Daher ist die ökologische Funktion weiterhin in räumlichem Zusammenhang erfüllt.

Wenn im Planvollzug tatsächlich Gehölze entfernt werden, dann soll dies außerhalb der Brutzeit erfolgen („Artenschutz durch Bauzeitenregelung“). Sollte dies nicht möglich sein,

so ist vor dem Rückschnitt oder der Rodung der Gehölze zu prüfen, ob in dem jeweiligen Gehölz gebrütet wird („Artenschutz durch ökologische Baubegleitung“).

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

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- Lagerfläche mit geringer Bedeutung,
- Brachfläche mit geringer Bedeutung,
- Grünland mit jungen Obstbäumen mit geringer Bedeutung sowie
- Hecken mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- intensiv unterhaltene Straßenrandvegetation mit geringer Bedeutung,
- Ziergärten mit fremden und heimischen Gehölzen mit geringer und mittlerer Bedeutung,
- Gräben, Hecken und Baumreihe mit mittlerer Bedeutung,
- Feldgehölze aus heimischen und standortgerechten Laubbaumarten mit mittlerer und hoher Bedeutung sowie
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung und die Lagergüter, die Gehölzstrukturen, das benachbarte Gewerbegebiet und die intensive Landwirtschaft geprägt.

8.2 Eingriffsbeurteilung

Im Bebauungsplan wird auf 34.042 m² Gewerbegebiet festgesetzt, in dem bis zu 80% der Fläche versiegelt und mit bis zu 12 m bzw. in einem Teilbereich bis zu 13,5 m hohen Gebäuden bebaut werden dürfen. Auf 95 m² wird die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche beibehalten. Damit wird ein umfangreicher Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen.

Auf einem kleinen Teil dieser Fläche ist durch den Neuen Weg (3.248 m²) sowie durch die Privatstraße zwischen ihm und der Friedrich-Lütvogt-Straße (1.068 m²) bereits ein Eingriff in Natur und Landschaft zulässig bzw. erfolgt. Die Grundstücke dieser beiden Straßen mit insgesamt 4.316 m² sind planmäßige Straßenverkehrsflächen und werden als solche in der Eingriffsbeurteilung angesetzt. Sie werden nicht als vollständig versiegelbar angesetzt, sondern als dörfliche Straße mit versiegelten Fahrbahn- und begrünten Randbereichen, der deshalb ein Wertfaktor von 0,5 zugewiesen wird.



Auf 30.988 ha wird ein erstmaliger Eingriff vorbereitet. Dies wird angesetzt, obwohl hier bereits erhebliche Flächen als Lagerfläche für Container und Leergut etc. befestigt und genutzt, andererseits auch welche mit Obstbäumen bepflanzt und als Grünland unterhalten sowie weitere Fläche für die Lagerung von Erdmieten genutzt und als Brache liegengelassen sind. Das Erscheinungsbild in der Landschaft am Ortsrand ist bereits deutlich von dieser gewerblichen Nutzung geprägt.

Es handelt sich dabei jedoch jeweils nur um temporäre Nutzungen und Entwicklungen, die auf der landwirtschaftlichen Fläche stattfanden, um kurzfristig betriebliche Engpässe zu überbrücken. Als planmäßiger Zustand wird deshalb für die gesamte Freifläche derjenige als landwirtschaftliche Fläche mit der vorherigen Nutzung als Intensivgrünland ohne Strukturierung sowie ohne Brut- und Rastgeschehen angesetzt.

Daher kommt es im Sinne der Eingriffsbilanzierung durch Bebauung und Versiegelung zu einem Verlust von intensiv genutztem Grünland, welches von einer Straße zerschnitten ist und zwischen zwei Straßen sowie neben einem Feldgehölz und einem Gewerbegebiet liegt. Intensivgrünland hat gem. Osnabrücker Modell, Stand 2016, eine Wertfaktorspanne von 1,0 – 1,5. Für beschriebene planmäßige Grünlandnutzung, die durch die rechtskräftig festgesetzte und realisierte Straße durchschnitten wird und auf der Nordseite an Straßengrundstück und Betriebsfläche sowie auf der Südseite an die Verbindungsstraße angrenzt, ist der Wertfaktor von 1,1 angemessen.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse betroffen.

Der Landschaftsfaktor Klima/Luft ist tendentiell durch die Zunahme der Versiegelung betroffen.

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die weitere gewerbliche Bebauung neben einem Gewerbegebiet und bebauten Grundstücken auf unstrukturierten, großflächigen Flurstücken relativ wenig beeinträchtigt.

Der Vermeidung von Eingriffen dienen

- die Auswahl der Fläche neben einem Gewerbegebiet und Straßen auf einem unstrukturierten, großflächigen Flurstück,
- die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß, welches anhand bereits aufstehender Gebäude als orts- und landschaftsbildverträglich gewertet wurde,
- die Nutzung der vorhandenen Erschließung und vollständige Vermeidung öffentlicher Erschließungsmaßnahmen,
- die weitestmögliche Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Dächern und
- die Nutzung von Intensivgrünland ohne besondere Bedeutung und ohne Bedeutung für Wiesenvögel.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird teilweise durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes in Anlehnung an das Osnabrücker Modell

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Intensivgrünland	29.726 m ²	1,1 WE/m ²	32.699 WE
Straßengrundstück	4.316 m ²	0,5 WE/m ²	2.158 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			34.857 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Bebaute und versiegelte Fläche im Gewerbegebiet	27.158 m ²	0 WE/m ²	0 WE
Baum-Strauch-Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen	1.013 m ²	1,5 WE/m ²	1.520 WE
Kopfweiden-Strauch-Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen	450 m ²	1,5 WE/m ²	675 WE
mit heimischen und standortgerechten Gehölzen dicht bepflanzte Erdwälle / Anschüttungen	1.020 m ²	1,5 WE/m ²	1.530 WE
unversiegelte Freifläche im Gewerbegebiet außerhalb der Flächen mit zeichnerischen bzw. textlichen Pflanzfestsetzungen	4.306 m ²	0,7 WE/m ²	3.014 WE
Straßengrundstück	95 m ²	0,5 WE/m ²	48 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			6.787 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	34.857 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	6.787 WE
Kompensationsdefizit	28.070 WE

Der Eingriff wird im Plangebiet nur zu einem geringen Teil kompensiert. Deshalb wird die Kompensation des Defizites von 28.070 Werteinheiten auf dem westlichen Teil des Flurstücks Nr. 70 der Flur 39 der Gemarkung Wagenfeld geleistet. Es handelt sich um das ehemalige Flurstück 159/1 der Flur 21, umfasst 24.514 m² und liegt südlich der Gemeindestraße „Mühlenweg“ westlich der Gemeindestraße „Haßlinger Bruch“. Das Grundstück steht im Eigentum des Mineralbrunnenbetriebes und ist für die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen verfügbar.

Die Kompensationsfläche ist in der Hauptsache als Acker genutzt. Im Osten befindet sich ein gehölzbestandener, polytropher Fischteich mit steilen Böschungen von insgesamt 5.500 m², davon rd. 4.600 m² Gehölz- und Wiesenfläche und rd. 900 m² Wasserfläche. Der Gehölzbereich war wesentlich von Nadelbäumen geprägt, auf der Fläche standen Hütte und Wohnwagen, dort lag auch Unrat. Der Bereich war als Grünanlage zur Erholung anzusprechen.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes der Kompensationsfläche

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Acker	19.014 m ²	1,0 WE/m ²	19.014 WE
Gehölzbereich mit Wiese, Hütte, Wohnwagen als Freizeit- und Grünanlage	4.600 m ²	1,8 WE/m ²	8.280 WE
Fischteich (SXF)	900 m ²	1,5 WE/m ²	1.350 WE
Der Eingriffsflächenwert des nicht aufgewerteten Gebietes beträgt			28.644 WE

Als vorlaufende Kompensationsmaßnahme sind bereits die standortfremden Gehölze beseitigt und Weiden gepflanzt worden. Die Hütte, der Wohnwagen und der Unrat sind beseitigt worden. Entlang der Zuwegung zwischen der Straße „Haßlinger Bruch“ und dem Teich ist eine Kopfweidenallee gepflanzt worden. Der Bereich ist nicht mehr als Grünanlage und Erholungsbe- reich, sondern als etablierter, naturnaher Gehölzbestand mit jungen Kopfbäumen anzusprechen.

Die Ufer des ehemaligen Fischteiches werden abgeflacht. Der Teich wird entgültig abgefischt und durch Entnahme von Randvegetation und Entschlammung ausgemagert. Dabei wird schonend vorgegangen, indem die Entnahme nur abschnitts- und wechselweise erfolgt.

Als flächengrößte Maßnahme wird der Acker aus der intensiven Bewirtschaftung genommen und in eine Streuobstwiese umgewandelt. Dort werden hauptsächlich hochstämmige Apfelbäume alter, regionaltypischer und standortgerechter Sorten gepflanzt und dauerhaft unterhalten. Deren Früchte sollen im Mineralbrunnenbetrieb verwendet werden. Die Obstwiese wird zu den noch offenen Seiten hin mittels einer mindestens 3 m breiten Hecke eingefriedet.

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Streuobstwiese, mit Hecke eingefriedet	19.014 m ²	2,0 WE/m ²	38.028 WE
naturnaher Gehölzbereich mit Wiese	4.600 m ²	2,5 WE/m ²	11.500 WE
mesotrophes naturnahes Stillge- wässer (SEZ)	900 m ²	2,5 WE/m ²	2.250 WE
Der Eingriffsflächenwert des vollständig aufgewerteten Gebietes beträgt			51.778 WE

Kompensationsbilanz im Kompensationsgebiet

Eingriffsflächenwert des nicht aufgewerteten Gebietes	28.644 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig aufgewerteten Gebietes	51.778 WE
Kompensationswirkung	23.134 WE

Diese Kompensationsmaßnahmen sind durch Einbeziehung der Kompensationsfläche in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und durch entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesichert.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich einschließlich Teich, Gehölzbestand, benachbarter Hofstelle mit Hofgehölz etc. als Fläche für die Landwirtschaft dar. Daraus sind die Festsetzungen zum Teich, zum Erhalt des Gehölzes, zum Pflanzen von Hecken und zur Anlage einer Streuobstwiese, die eine besondere Form landwirtschaftlicher Nutzung ist, entwickelt.

Mit der Kompensationswirkung der festgesetzten Maßnahmen am Mühlenweg (23.134 WE) wird allerdings das Kompensationsdefizit bei Umsetzung aller zugelassenen bzw. festgesetzten Maßnahmen an der Friedrich-Lütvogt-Straße (28.070 WE) nicht vollständig ausgeglichen. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 4.936 Werteinheiten wird durch Gehölzpflanzung im Kompensationspool an der Westflanke des Bockeler Berges ausgeglichen. Dies wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertraglich vereinbart; eine Festsetzung ist diesbezüglich entbehrlich.

9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Kompensation wird durch den Vorhabenträger geleistet bzw. die Maßnahme im Kompensationspool vom Vorhabenträger bezahlt. Der Gemeinde Wagenfeld entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Bedarf ist nicht ersichtlich.

10. Bodenfunde

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

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

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

11. Verfassererklärung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 41 „Gewerbegebiet Wiedlingswiesen III“ wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 17. April 2018

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 41 „Gewerbegebiet Wiedlingswiesen III“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am beschlossen. Der Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am beschlossen. Der Entwurf hat vom bis erneut öffentlich ausgelegen. Am hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und der Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 41 „Gewerbegebiet Wiedlingswiesen III“ 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



Umweltbericht

U1. Einleitung

U1.1 Kurzdarstellung

Mit dem Bebauungsplan wird in einem erschlossenen und bereits temporär gewerblich genutzten Bereich neben einem großen Gewerbebetrieb Baurecht für gewerbliche Bebauung geschaffen. Dazu setzt der Bebauungsplan uneingeschränktes Gewerbegebiet, eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Begrenzung der Gebäudehöhe und das Pflanzen von eingrünenden Hecken sowie die Begrünung von Stellplatzflächen und die weitestmögliche Versickerung nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers fest. Außerdem wird eine Fläche am Mühlenweg als externe Kompensationsfläche festgesetzt. Dort sollen der schon vorhandene Gehölzbestand landschaftstypisch umgebaut, der Zustand des Gewässers und seines Randbereiches verbessert, auf bisherigem Acker eine Obstwiese angelegt und das Gelände strukturiert und mittels Hecken eingegleitet werden.

Mit der Weiterentwicklung des schon vorgeprägten und vorgenutzten Bereiches an der Friedrich-Lütvogt-Straße zu einem Gewerbegebiet wird die einzige Fläche genutzt, dem vorhandenen Betrieb eine Entwicklungsmöglichkeit am Standort bietet. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

Der Standort liegt im Westen des Gemeindegebietes und dort am Südwestrand der Ortslage Wagenfeld. Er erstreckt sich nördlich der „Friedrich-Lütvogt-Straße“ bis zur Nordkante des ehemaligen „Neuen Weges“ im Bereich südlich des Mineralbrunnenbetriebes auf einem vorherigen Intensivgrünland im streubesiedelten Außenbereich.

Im Bebauungsplan wird auf 36.027 m² Gewerbegebiet festgesetzt, in dem bis zu 80% der Fläche versiegelt und mit bis zu 10 m (Traufe) bzw. 12 m (First) hohen Gebäuden bebaut werden dürfen. Auf 95 m² wird die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche beibehalten. Damit wird ein umfangreicher Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen. Eine geringe Teilkompensation im Plangebiet wird ebenfalls mit den Festsetzungen gesichert. Das Kompensationsdefizit wird auf externen Flächen des Vorhabenträgers ausgeglichen.

Das Landschaftsbild wird durch die Straße und die Lagergüter, die Gehölzstrukturen, das benachbarte Gewerbegebiet und die intensive Landwirtschaft geprägt.

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 das Baugebiet teilweise auf bereits temporär gewerblich genutzter Fläche und ansonsten auf daneben liegendem, vorherigen Intensivgrünland festgesetzt wird. Die Fläche ist schon vollständig erschlossen. Sie hat weder für Arten und Lebensgemeinschaften noch für das Landschaftsbild eine besondere Bedeutung. Die Baugebietsausweisung vermeidet Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte bereits durch die Standortwahl, die Eigenart des Gewerbes und die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen sowie die Eingrünungsfestsetzung.

U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“



U2.1 Bestandsaufnahme

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet in 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 randlich verlaufende Gräben entwässert.

Das Plangebiet liegt als landwirtschaftliche Fläche in der streubesiedelten Landschaft unmittelbar am Ortsrand. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- Lagerfläche mit geringer Bedeutung,
- Brachfläche mit geringer Bedeutung,
- Grünland mit jungen Obstbäumen mit geringer Bedeutung sowie
- Hecken mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- intensiv unterhaltene Straßenrandvegetation mit geringer Bedeutung,
- Ziergärten mit fremden und heimischen Gehölzen mit geringer und mittlerer Bedeutung,
- Gräben, Hecken und Baumreihe mit mittlerer Bedeutung,
- Feldgehölze aus heimischen und standortgerechten Laubbaumarten mit mittlerer und hoher Bedeutung sowie
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung und die Lagergüter, die Gehölzstrukturen, das benachbarte Gewerbegebiet und die intensive Landwirtschaft geprägt.

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

Wiesenbrüter wurden bei Begehungen im Mai 2017 nicht beobachtet. Die Gehölze auf der Nordseite des ehemaligen neuen Weges, die außerhalb des alten Betriebsgelände stehen, befinden sich aufgrund der zwischenzeitlichen Grenzziehung außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grabengrundstück. Die Strauchhecke südlich des ehemaligen Neuen Weges liegt innerhalb des Geltungsbereiches, zu einem geringen Teil auch innerhalb der Pflanzfläche.

Sie und die Sträucher am Südrand des alten Betriebsgeländes können eine Bedeutung für Heckenbrüter haben. Bei der Realisierung der Planung, insbesondere bei der eventuellen Rodung von Gehölzen, ist darauf zu achten, daß das Tötungs- und Verletzungsrisiko eventuell dann vorhandener Exemplare relevanter Arten nicht signifikant erhöht und daß die Beeinträchtigung so weit wie möglich vermieden wird.

Festsetzungen, die dem Artenschutz im Plangebiet, z.B. im Sinne einer Erhaltungspflicht für die Gehölze, sind auch aus rechtlichen Artenschutzgründen nicht zu treffen. Hierzu wird auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.3.2015, Az. 4 BN 32.13 verwiesen. Danach darf eine Planung nicht dazu führen, daß *„Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus. ... Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird.“* (RN 34)

Im Plangebiet kann ein Konflikt im Bereich der Gehölze hinsichtlich der Heckenbrüter entstehen. Ob es zu einem Konflikt kommt und wie groß dieser ist, entscheidet sich erst im Planvollzug, nämlich ob überhaupt Gehölze entfernt werden und ob dann tatsächlich Heckenbrüter vorhanden sind. Dann müssen 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 Nord- und Westrand des Gebietes (dort sind rd. 1.000 m² neue Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen), in der Bepflanzung auf den Wällen und in der Bepflanzung entlang der Friedrich-Lütvogt-Straße gegeben. Außerdem wachsen owohl auf dem alten Firmengelände des Mineralbrunnenbetriebes als auch entlang von dessen Grenze sowie östlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Hecken und Gehölzgruppen. Weitere Bestände finden sich auf dem Straßengrundstück und in Ziergärten auf den Nachbargrundstücken. Daher ist die ökologische Funktion weiterhin in räumlichem Zusammenhang erfüllt.

Wenn im Planvollzug tatsächlich Gehölze entfernt werden, dann soll dies außerhalb der Brutzeit erfolgen („Artenschutz durch Bauzeitenregelung“). Sollte dies nicht möglich sein, so ist vor dem Rückschnitt oder der Rodung der Gehölze zu prüfen, ob in dem jeweiligen Gehölz gebrütet wird („Artenschutz durch ökologische Baubegleitung“).

U2.2 Prognose

Im Bebauungsplan wird auf 34.042 m² Gewerbegebiet festgesetzt, in dem bis zu 80% der Fläche versiegelt und mit bis zu 12 m bzw. in einem Teilbereich bis zu 13,5 m hohen Gebäuden bebaut werden dürfen. Auf 95 m² wird die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche beibehalten. Damit wird ein umfangreicher Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen.

Auf einem kleinen Teil dieser Fläche ist durch den Neuen Weg (3.248 m²) sowie durch die Privatstraße zwischen ihm und der Friedrich-Lütvogt-Straße (1.068 m²) bereits ein Eingriff in Natur und Landschaft zulässig bzw. erfolgt. Die Grundstücke dieser beiden Straßen mit insgesamt 4.316 m² sind planmäßige Straßenverkehrsflächen und werden als solche in der Eingriffsbeurteilung angesetzt. Sie werden nicht als vollständig versiegelbar angesetzt, sondern als dörfliche Straße mit versiegelten Fahrbahn- und begrünten Randbereichen, der deshalb ein Wertfaktor von 0,5 zugewiesen wird.

Auf 30.988 ha wird ein erstmaliger Eingriff vorbereitet. Dies wird angesetzt, obwohl hier bereits erhebliche Flächen als Lagerfläche für Container und Leergut etc. befestigt und genutzt, andererseits auch welche mit Obstbäumen bepflanzt und als Grünland unterhalten sowie weitere Fläche für die Lagerung von Erdmieten genutzt und als Brache liegengelassen sind. Das Erscheinungsbild in der Landschaft am Ortsrand ist bereits deutlich von dieser gewerblichen Nutzung geprägt.



Es handelt sich dabei jedoch jeweils nur um temporäre Nutzungen und Entwicklungen, die auf der landwirtschaftlichen Fläche stattfanden, um kurzfristig betriebliche Engpässe zu überbrücken. Als planmäßiger Zustand wird deshalb für die gesamte Freifläche derjenige als landwirtschaftliche Fläche mit der vorherigen Nutzung als Intensivgrünland ohne Strukturierung sowie ohne Brut- und Rastgeschehen angesetzt.

Daher kommt es im Sinne der Eingriffsbilanzierung durch Bebauung und Versiegelung zu einem Verlust von intensiv genutztem Grünland, welches von einer Straße zerschnitten ist und zwischen zwei Straßen sowie neben einem Feldgehölz und einem Gewerbegebiet liegt. Intensivgrünland hat gem. Osnabrücker Modell, Stand 2016, eine Wertfaktorspanne von 1,0 – 1,5. Für beschriebene planmäßige Grünlandnutzung, die durch die rechtskräftig festgesetzte und realisierte Straße durchschnitten wird und auf der Nordseite an Straßengrundstück und Betriebsfläche sowie auf der Südseite an die Verbindungsstraße angrenzt, ist der Wertfaktor von 1,1 angemessen.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse betroffen.

Der Landschaftsfaktor Klima/Luft ist tendenziell durch die Zunahme der Versiegelung betroffen.

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die weitere gewerbliche Bebauung neben einem Gewerbegebiet und bebauten Grundstücken auf unstrukturierten, großflächigen Flurstücken in einem schon temporär entsprechend genutzten Bereich relativ wenig beeinträchtigt. Die Errichtung gewerblicher Bebauung verstärkt die bauliche Prägung des Ortsrandbereiches, die Eingrünung und die Durchgrünungsmaßnahmen strukturieren die Fläche, stellen die baulichen Anlagen in einem natürlichen Kontext und schirmen sie zur Landschaft und Nachbarschaft hin ab.

Es werden keine ungebührlichen Emissionen und keine Immissionskonflikte erwartet. Die Nachbargrundstücke werden nicht beeinträchtigt werden. Es ergeben sich keine Entwicklungshemmnisse für die in einiger Entfernung liegenden Tierhaltungsbetriebe und die Biogasanlage.

Bei Verzicht auf die Realisierung der mit der Planung vorbereiteten Maßnahme muß damit gerechnet werden, daß der vorhandene Betrieb sich entweder auf dem bisherigen Betriebsgrundstück bis an die immissionsschutzrechtliche 'Schmerzgrenze' für die Nachbarnutzungen entwickelt und im Bereich Hundeort alle öffentlichen und privaten Möglichkeiten zur Bewältigung der Logistikanforderungen maximal ausgereizt werden. Oder der Betrieb kann sich räumlich nicht mehr weiterentwickeln, muß einen anderen Standort für verlagerungsfähige Aktivitäten suchen. Dann bleibt die bauliche Situation in dem Ortsrandbereich unverändert, Flächen für Arbeitsplätze werden an anderer Stelle in Anspruch genommen. Die positiven Arbeitsplatz- und Steuereffekte der Betriebsentwicklung für die Gemeinde entfallen, durch eine Verlagerung erleidet die Arbeitsplatz- und Wirtschaftssituation in Wagenfeld sogar entsprechende Einbußen.

Der Vermeidung von Eingriffen dienen



- die Auswahl der Fläche neben einem Gewerbegebiet und Straßen auf einem unstrukturierten, großflächigen Flurstück,
- die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß, welches anhand bereits aufstehender Gebäude als orts- und landschaftsbildverträglich gewertet wurde,
- die Nutzung der vorhandenen Erschließung und vollständige Vermeidung öffentlicher Erschließungsmaßnahmen,
- die weitestmögliche Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Dächern und
- die Nutzung von Intensivgrünland ohne besondere Bedeutung und ohne Bedeutung für Wiesenvögel.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird teilweise durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes in Anlehnung an das Osnabrücker Modell

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Intensivgrünland	29.726 m ²	1,1 WE/m ²	32.699 WE
Straßengrundstück	4.316 m ²	0,5 WE/m ²	2.158 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			34.857 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Bebaute und versiegelte Fläche im Gewerbegebiet	27.158 m ²	0 WE/m ²	0 WE
Baum-Strauch-Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen	1.013 m ²	1,5 WE/m ²	1.520 WE
Kopfweiden-Strauch-Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen	450 m ²	1,5 WE/m ²	675 WE
mit heimischen und standortgerechten Gehölzen dicht bepflanzte Erdwälle / Anschüttungen	1.020 m ²	1,5 WE/m ²	1.530 WE
unversiegelte Freifläche im Gewerbegebiet außerhalb der Flächen mit zeichnerischen bzw. textlichen Pflanzfestsetzungen	4.306 m ²	0,7 WE/m ²	3.014 WE

Straßengrundstück	95 m ²	0,5 WE/m ²	48 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			6.787 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	34.857 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	6.787 WE
Kompensationsdefizit	28.070 WE

Der Eingriff wird im Plangebiet nur zu einem geringen Teil kompensiert. Deshalb wird die Kompensation des Defizites von 28.070 Werteinheiten auf dem westlichen Teil des Flurstücks Nr. 70 der Flur 39 der Gemarkung Wagenfeld geleistet. Es handelt sich um das ehemalige Flurstück 159/1 der Flur 21, umfasst 24.514 m² und liegt südlich der Gemeindestraße „Mühlenweg“ westlich der Gemeindestraße „Haßlinger Bruch“. Das Grundstück steht im Eigentum des Mineralbrunnenbetriebes und ist für die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen verfügbar.

Die Kompensationsfläche ist in der Hauptsache als Acker genutzt. Im Osten befindet sich ein gehölzsumstandener, polytropher Fischteich mit steilen Böschungen von insgesamt 5.500 m², davon rd. 4.600 m² Gehölz- und Wiesenfläche und rd. 900 m² Wasserfläche. Der Gehölzbereich war wesentlich von Nadelbäumen geprägt, auf der Fläche standen Hütte und Wohnwagen, dort lag auch Unrat. Der Bereich war als Grünanlage zur Erholung anzusprechen.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes der Kompensationsfläche

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Acker	19.014 m ²	1,0 WE/m ²	19.014 WE
Gehölzbereich mit Wiese, Hütte, Wohnwagen als Freizeit- und Grünanlage	4.600 m ²	1,8 WE/m ²	8.280 WE
Fischteich (SXF)	900 m ²	1,5 WE/m ²	1.350 WE
Der Eingriffsflächenwert des nicht aufgewerteten Gebietes beträgt			28.644 WE

Als vorlaufende Kompensationsmaßnahme sind bereits die standortfremden Gehölze beseitigt und Weiden gepflanzt worden. Die Hütte, der Wohnwagen und der Unrat sind beseitigt worden. Entlang der Zuwegung zwischen der Straße „Haßlinger Bruch“ und dem Teich ist eine Kopfweidenallee gepflanzt worden. Der Bereich ist nicht mehr als Grünanlage und Erholungsbe- reich, sondern als etablierter, naturnaher Gehölzbestand mit jungen Kopfbäumen anzusprechen.

Die Ufer des ehemaligen Fischteiches werden abgeflacht. Der Teich wird entgültig abgefischt und durch Entnahme von Randvegetation und Entschlammung ausgemagert. Dabei wird schonend vorgegangen, indem die Entnahme nur abschnitts- und wechselweise erfolgt.

Als flächengrößte Maßnahme wird der Acker aus der intensiven Bewirtschaftung genommen und in eine Streuobstwiese umgewandelt. Dort werden hauptsächlich hochstämmige Apfelbäume alter, regionaltypischer und standortgerechter Sorten gepflanzt und dauerhaft unterhalten. Deren Früchte sollen im Mineralbrunnenbetrieb verwendet werden. Die Obstwiese wird zu den noch offenen Seiten hin mittels einer mindestens 3 m breiten Hecke eingefriedet.

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Streuobstwiese, mit Hecke eingefriedet	19.014 m ²	2,0 WE/m ²	38.028 WE
naturnaher Gehölzbereich mit Wiese	4.600 m ²	2,5 WE/m ²	11.500 WE
mesotrophes naturnahes Stillge- wässer (SEZ)	900 m ²	2,5 WE/m ²	2.250 WE
Der Eingriffsflächenwert des vollständig aufgewerteten Gebietes beträgt			51.778 WE

Kompensationsbilanz im Kompensationsgebiet

Eingriffsflächenwert des nicht aufgewerteten Gebietes	28.644 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig aufgewerteten Gebietes	51.778 WE
Kompensationswirkung	23.134 WE

Mit der Kompensationswirkung der festgesetzten Maßnahmen am Mühlenweg (23.134 WE) wird allerdings das Kompensationsdefizit bei Umsetzung aller zugelassenen bzw. festgesetzten Maßnahmen an der Friedrich-Lütvogt-Straße (28.070 WE) nicht vollständig ausgeglichen. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 4.936 Werteinheiten wird durch Gehölzpflanzung im Kompensationspool an der Westflanke des Bockeler Berges ausgeglichen.

U2.4 Alternativen

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

Alternativ zur gewählten Lösung könnten die Festsetzungen im westlichen Teil des Plangebietes einen höheren Störgrad oder insgesamt eine höhere Bebauung zulassen sowie auf die Pflanzung von Gehölzen verzichten. Dies soll jeweils vermieden und nur der notwendige Entwicklungsspielraum gegeben und die sinnvolle Ein- und Durchgrünung geschaffen werden.



U3. Zusätzliche Angaben

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

Geprüft wurden die Festsetzungen für die Zulässigkeit von Gewerbegebiet und die damit verbundenen Festsetzungen zur Erschließung, zur Bepflanzung und zur Versickerung auf einem bereits temporär gewerblich genutzten Grundstück auf vormaligem Intensivgrünland sowie Straßenverkehrsflächen.

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 dieses Bebauungsplanes beachtet sind.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

