

**Bebauungsplan
Wagenfeld Nr. 42
„Gewerbegebiet
Haßlinger Weg“
der Gemeinde Wagenfeld**

Entwurf

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

Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

Telephon 04221 / 444 02
Post@MichaelSchwarz-Planer.de



Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Wagenfeld
Pastorenkamp 25
49419 Wagenfeld

Bearbeitung:

Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst
Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum:

ab April 2017

Delmenhorst, 26. September 2017

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen....	6
3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung.....	7
3.1 Anlaß und Ziel der Planung	7
3.2 Rahmenbedingungen	8
3.2.1 Struktur und Nutzungen.....	8
3.2.2 Verkehr	9
3.2.3 Immissionen.....	9
3.2.4 Natur und Landschaft.....	10
3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen.....	10
3.3 Zusammenfassende Bewertung.....	10
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
4.4 Verkehrsflächen	15
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
4.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	16
5. Städtebauliche Werte	18
6. Auswirkungen der Planung.....	18
7. Ver- und Entsorgung.....	20
8. Eingriffsbeurteilung.....	23
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	23
8.2 Eingriffsbeurteilung	24
9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen	26
10. Bodenfunde.....	27
11. Verfassererklärung.....	27
Verfahrensablauf.....	27
Umweltbericht	28



U1.	Einleitung	28
U1.1	Kurzdarstellung	28
U1.2	Ziele des Umweltschutzes	28
U2.	Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	29
U2.1	Bestandsaufnahme	30
U2.2	Prognose	31
U2.3	Vermeidung und Kompensation	31
U2.4	Alternativen	33
U3.	Zusätzliche Angaben	33
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten	33
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	34
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	34

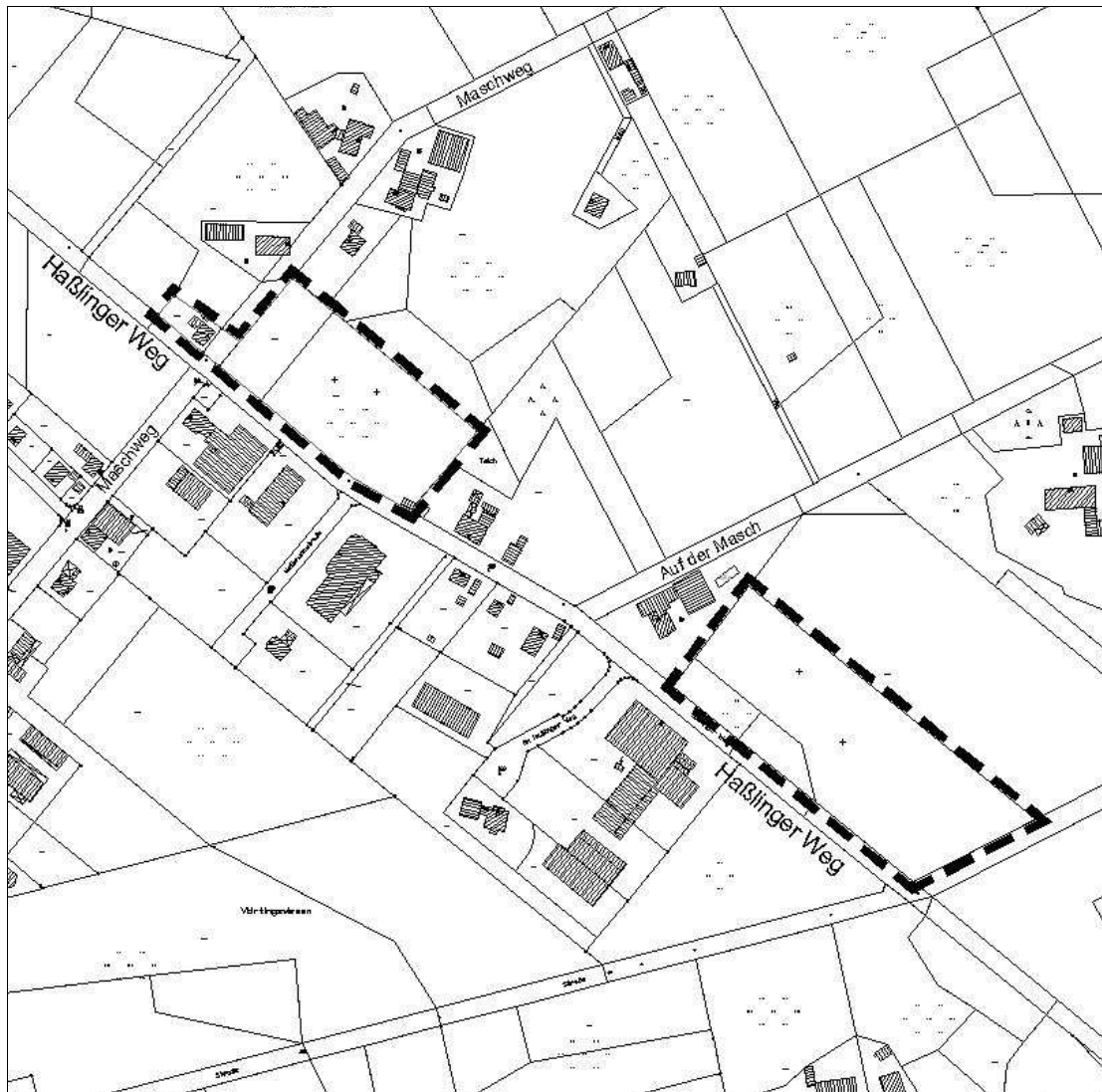


1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Haßlinger Weg“ liegt im Westen des Gemeindegebietes und am Nordostrand der Ortslage Wagenfeld. Er besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen, die sich beide auf der Nordseite direkt entlang des „Haßlinger Weges“ erstrecken. Der nördliche liegt beiderseits des „Maschweges“, der südliche zwischen den Gemeindestraßen „Auf der Masch“ und „Branntweinsweg“.

Das Plangebiet ist rd. 2,94 ha groß und liegt in der Flur der Gemarkung Wagenfeld. Der Nordteil umfaßt das bebaute Grundstück „Maschweg 21“, den angrenzenden Teil des Straßengrundstücks des Maschweges sowie die beiden anschließenden, unbebauten Grundstücke bis zur Nordgrenze des bebauten Grundstücks „Haßlinger Weg 40“. Der Südteil umfaßt das unbebaute Grundstück zwischen dem bebauten Grundstück „Auf der Masch 2“ und dem Straßengrundstück des Brantweinsweges.

Übersichtsplan o.M.



2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet einschließlich der vorhandenen Bebauung generalisierend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht dem Entwicklungsbedarf im Plangebiet. Deshalb führt die Gemeinde parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes durch mit dem Ziel, den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Gewerbliche Baufläche darzustellen.



Entwurf der 37. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wagenfeld

Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den aufgeführten Rechtsgrundlagen des Bundes:

- | | | |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------------|
| - Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. | v. 23.9.2004, zul.geä.am 20.7.2017 |
| - Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. | v. 23.1.1990, zul.geä.am 4.5.2017 |
| - Planzeichenverordnung (PlanzVO) | i.d.F. | v. 18.12.1990, zul.geä.am 4.5.2017. |

Plangrundlage

Der Bebauungsplan entstand auf einer Katasterunterlage mit dem Stand vom xxx.

3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung

3.1 Anlaß und Ziel der Planung

In Wagenfeld soll ein großes Fitnessstudio errichtet werden. Der Vorhabenträger hat ermittelt, daß nicht nur in Wagenfeld, sondern auch in der näheren Umgebung kein entsprechendes Angebot vorliegt und nach den einschlägigen Prognoseregeln mit einem erheblichen Kundenpotential zu rechnen ist. Es wurden unterschiedliche Standorte innerhalb der Ortslage geprüft. Sie erwiesen sich jedoch durchweg als wesentlich zu klein. Eine wegen ihrer Zentralität, des schon nicht unerheblichen Stellplatzbestandes und angenommener Synergieeffekte noch in Frage kommende Immobilie im Einmündungsbereich Mindener Straße – Hauptstraße wird bereits anderweitig nachgenutzt. In den vorhandenen Gewerbegebieten und gewerblichen Bauflächen war keine geeignete Fläche verfügbar. Deshalb will der Vorhabenträger das Fitnessstudio auf einer eigenen Fläche am Haßlinger Weg, die er nicht mehr für die Landwirtschaft zur Verfügung stellen will, realisieren. Der südliche Teilgeltungsbereich erweist sich dabei wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wohnsitz des Vorhabenträgers als besonders geeignet.

Auch der überwiegende Teil des nördlichen Teilgeltungsbereiches Fläche gehört dem Vorhabenträger. Auch diese will er der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stellen. Da er sie nicht für die Entwicklung des Fitneßstudios benötigt, kann die Gemeinde die Fläche erwerben und für die Ansiedlung eines anderen Gewerbebetriebes nutzen. Dies ist notwendig, denn die Gemeinde hatte im letzten Jahr Anfragen zweier ansiedlungswilliger Unternehmen, denen sie jedoch keine adäquate Fläche anbieten konnte.

Am Nordende des nördlichen Teilgeltungsbereiches hat sich auf dem seit langem bebauten Grundstück ein Kraftfahrzeugbetriebes entwickelt.

Die Gemeinde begrüßt die Entwicklung des Kfz-Betriebes und möchte den Standort im Streusiedlungsbereich unmittelbar neben dem vorhandenen Gewerbebereich planungsrechtlich fassen.

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

Die Gemeinde begrüßt es, daß sie durch den Zugriff auf den überwiegenden Teil des nördlichen Teilgeltungsbereiches einem weiteren Gewerbebetrieb die Ansiedlungsmöglichkeit geben kann.

Deshalb will die Gemeinde im Plangebiet Baurecht vorbereiten und schaffen, welches die Weiterentwicklung des ansässigen Kfz-Betriebes, die Errichtung des Fitnessstudios und die Ansiedlung eines weiteren Betriebes zuläßt.



3.2 Rahmenbedingungen

3.2.1 Struktur und Nutzungen

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich von Wagenfeld und ist Teil einer großflächigen Streusiedlung, in der sich die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen unterschiedlich, teils zum ausschließlichen Wohnhaus, teils zum großen, intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsbetrieb, teils zum Gewerbebetrieb und teils zu Sondernutzungen entwickelten. Neben der Bebauung im Plangebiet sowie derjenigen zwischen den beiden Teilgeltungsbereichen wirkt vor allem das Gewerbegebiet auf der anderen Seite des Haßlinger Weges und damit der direkte Anschluß an die zusammenhängende Ortslage prägend.

Im Plangebiet stehen ein Wohngebäude in Form eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude, welches mit einem Vollgeschoß und niedrigen Traufen die ortsübliche Kubatur eines Siedlungshauses aufweist. Nach Süden hin schließen die Straße „Maschweg“ und dann Intensivgrünland an. Am Südsende des Nordteils ist eine Lager- und Grünfläche angelegt. Der Südteil ist nicht baulich, sondern vollständig als Acker genutzt.

Zwischen beiden Plangebietsteilen stehen zwei ehemaligen Hofanlagen jeweils mit Wohngebäude und Nebengebäuden. Ähnliche Hofkomplexe liegen nordöstlich des Plangebietes in der streubesiedelten Kulturlandschaft. Diese Baukörper sind in Kubatur und Material durchweg orts- und landschaftstypisch. Südöstlich schließt ein Gewerbegebiet an, in dem sich sowohl ältere Wohngebäude als auch neuere, großvolumige Gewerbegebäude befinden. Es ist hinsichtlich Form und Material inhomogen.



3.2.2 Verkehr

Das Plangebiet liegt an den Gemeindestraßen „Haßlinger Weg“, „Maschweg“ und „Branntweinsweg“. Alle drei sind im bzw. neben dem Plangebiet mit einer hinreichend breiten Asphaltfahrbahn ausgebaut. Das Straßengrundstück des funktional besonders wichtigen Haßlinger Weges ist mit knapp 12 m so breit, daß auch ein weiterer Ausbau räumlich möglich ist.

Der Haßlinger Weg mündet im Norden in die Kreisstraße K 42 „Sulinger Straße“ und im Süden in die Landesstraße L 343 „Mindener Straße“. Er bildet so eine – mittlerweile ausgebaute und relativ leistungsfähige – Querspange zwischen diesen beiden regional bedeutsamen Straßen. Das Plangebiet hat bereits damit einen guten Anschluß an das klassifizierte Straßennetz und ist hinreichend leistungsstark verkehrlich angebunden.

Zusätzlich liegt der Nordteil des Plangebietes an der Gemeindestraße „Maschweg“ bzw. beinhaltet sogar einen Teil davon. Diese Straße verläuft auf einem kurzen Stück entlang von Landwirtschaftsfläche und ansonsten ausschließlich entlang von Gewerbegebiet. Sie mündet im Süden nach ca. 440 m in die Bundesstraße B 239 „Hauptstraße“.

Das Plangebiet hat somit eine gute Anbindung. Auch die Erfordernisse des Gewerbeverkehrs können erfüllt werden.

3.2.3 Immissionen

Das Plangebiet ist bisher nicht emissionsrelevant. Der Kfz-Betrieb am Nordende des Plangebiets ist emissionsarm, da er nur Verkehrsemissionen und diese auch nur in geringem Umfang verursacht. Die – bis auf den wenig befahrenen und ebenfalls emissionsarmen Nordteil der Gemeindestraße „Maschweg“ – landwirtschaftliche Nutzung der anderen Teile des Geltungsgebietes führt lediglich zu den ortsüblichen, geringen Emissionen von Geräuschen und Gerüchen sowie ggf. von Stäuben aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung, Düngung und Ernte.

Die Immissionssituation ist von den Verkehrsimmissionen des Haßlinger Weges und den Gewerbeimmissionen aus dem gleichnamigen Gewerbegebiet gekennzeichnet. Beide Emissionsquellen könnten grundsätzlich relativ stark sein, beide sind jedoch schwach. Der Haßlinger Weg funktioniert zwar als Querspange zwischen Mindener und Sulinger Straße, gleichwohl ist der Verkehrsstrom relativ gering. Das Gewerbe auf der Südseite des Haßlinger Weges emittiert im wesentlichen geringen Verkehrslärm. In das Plangebiet wirken deshalb nur geringe Immissionen.

In den Gewerbegebieten in Wagenfeld ist üblicherweise auch Betriebsleiterwohnen vorhanden. Dies ist auch im Plangebiet bisher der Fall und soll künftig so sein. Dem Betriebsleiterwohnen steht grundsätzlich ein geringerer Schutzanspruch zu als dem allgemein zulässigen Wohnen im Mischgebiet. Die aktuelle Immissionssituation erscheint aber auch bei Ansatz von Mischgebietswerten als unproblematisch. Denn die dafür notwendige Schallminderung in Aufenthaltsräumen wird regelmäßig bereits durch die übliche und notwendige Wärmedämmung erreicht. Außenwohnbereiche können auf der von der Straße abgelegenen Seite des jeweiligen Grundstücks angeordnet werden. Immissionskonflikte durch die Straße und das benachbarte Gewerbe-



gebiet werden daher für das nun geplante Gewerbegebiet auch bei Etablierung von Betriebsleiterwohnen nicht erwartet.

3.2.4 Natur und Landschaft

Der nördliche Teilgeltungsbereich besteht im Nordteil aus bebauten Grundstücken. Der Nordzipfel ist mit einem Wohn- und Nebengebäuden bebaut, die Freiflächen sind zu wesentlichen Teilen als Zufahrten und Aufstellflächen versiegelt, der Rest als Rasen unterhalten.

Anschließend folgt das mit dem Maschweg bebaute Straßengrundstück. Neben der asphaltierten Fahrbahn liegt intensiv unterhaltener Straßenrandbereich ohne Bäume.

Südlich schließt eine als Grünland intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche an. Die wenigen, kleinen Einzelbäume stehen nicht im Plangebiet, sondern auf dem benachbarten Straßengrundstück. Ein kleiner Teil der Fläche wird als Lager genutzt.

Der Südteil des Plangebietes ist vollständig als Acker intensiv genutzt.

Im Bereich zwischen den beiden Teilgeltungsbereichen stehen umfangreiche Gehölzbestände. Sie schirmen die beiden ehemalige Höfe gegenüber den beiden Teilgeltungsbereichen ab und grünen sie ein.

Innerhalb des Plangebietes sind Bäume oder andere Gehölze, die eine Bedeutung als Brutstandort haben könnten, nicht vorhanden. Wiesenbrüter wurden bei Begehungen im Mai 2017 nicht beobachtet. Eine avifaunistische Bedeutung ist weder in dem südlichen noch in dem nördlichen Teilgeltungsbereich gegeben.

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

3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen

Im Norden des südlichen Teilgeltungsbereiches verläuft die Gashochdruckleitung „14.10 Wagenfeld II“ mit dem Kabel „K-14.10 Wagenfeld II“. Sie hat einen Schutzstreifen von je 4 m beiderseits der Leitungsachse. Die Leitung ist in den Plan übernommen; ihre Darstellung nach Lage und Verlauf sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie durch den Betriebsführer WIHO Barnstorf, Rechterner Straße 16, 49406 Barnstorf, Telefon: 05442 / 20 211, bei einem Einweisungstermin in der Örtlichkeit bestätigt werden.

An Grenzen des Geltungsbereichs verlaufen Gräber als Gewässer III. Ordnung. Die Unterhaltung kann von öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus erfolgen.

3.3 Zusammenfassende Bewertung

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



- der akut ansiedlungswillige Betrieb soll vor Ort auf dem eigenen Grundstück errichtet werden dürfen,
- der kleine vorhandene Betrieb soll ein planungsrechtliche Fassung erhalten,
- die Gemeinde will angesichts der immer wieder vorgetragenen Verlagerungs- und Ansiedlungsinteressen wenigstens etwas Gewerbegebiet vorhalten.
- Dadurch sollen Arbeitsplätze und Steuerkraft erhalten und vermehrt bzw. gestärkt werden und damit zur Sicherung und Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes (s. § 1 Abs. 6 Nrn. 8 a und 8 c BauGB) in der Gemeinde Wagenfeld beigetragen werden.
- Der geeignete und erschlossene Raum entlang des Haßlinger Weges soll genutzt werden, damit wird Bedarf für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen an anderer Stelle grundsätzlich gemindert.
- Die Möglichkeit, bereits bebaute bzw. von Nachbarbebauung geprägte Grundstücke im Zusammenhang mit dem siedlungsstrukturellen Schwerpunkt Gewerbegebiet bauleitplanerisch zu fassen, soll genutzt 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 wären damit im gesamten Gebiet nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen zulässig. Im Randbereich zu den bebauten Nachbargrundstücken zwischen den beiden Teilgeltungsbereichen sowie zur Nachbarschaft am Maschweg will die Gemeinde jedoch ein direktes Nebeneinander von erheblich störender Nutzung und Wohnen mit dem Schutzanspruch des „nicht wesentlich störenden“ vermeiden. Deshalb differenziert sie die Gewerbenutzung und weist in den jeweils 50 m tiefen Abschnitten neben der Außenbereichsbebauung Eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Den mittleren Abschnitt des nördlichen Teilgeltungsbereiches sowie den Südteil des südlichen Teilgeltungsbereiches setzt die Gemeinde als uneingeschränktes Gewerbegebiet fest. Dort sind Betriebe bis unterhalb des Störgrades „erheblich belästigend“ zulässig.

Im Eingeschränktes Gewerbegebiet neben den Nachbarn sind dagegen nur „nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen“ zulässig, so daß sich innerhalb des Gewerbegebietes eine Abstufung des Störgrades zum Misch- bzw. Dorfgebietsniveau ergibt. Dadurch wird die Nachbarschaft, die u.a. durch den Gewerbebestand, das Nachbarverhältnis und das gegenseitige Rücksichtnahmegebot geprägt ist, angemessen geschützt. Dem vorhandenen Gewerbebetrieb wird dadurch nichts ungebührliches auferlegt; sein Störgrad hält sich dort auf dem Niveau, welches schon bisher maßgeblich war.

Bei dieser Abstufung des Störgrades und dem Mischnutzungs-Schutzanspruch der Nachbarbebauung sind keine relevante Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu erwarten. Bedarf für ein Industriegebiet wird nicht gesehen, da dessen zulässige Störintensität nicht gebraucht wird.

Über diese Einschränkung des Gewerbegebietes hinaus wird es als nicht notwendig und nicht sinnvoll erachtet, die Gestaltungsmöglichkeiten des Nutzungskataloges des § 8 BauNVO für das Gewerbegebiet weiter einzuschränken. Vielmehr sollen die künftigen Betriebe 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 vertretbar hält und sie in den anderen, rechtlich nicht ausgeschlossenen Gebieten durch Textfestsetzung ausgeschlossen. Dies tut die Gemeinde auch hier, denn der Standort ist nicht Teil der zentralen Ortslage.

Eine Modifizierung der Nutzungsmöglichkeiten gem. § 8 BauNVO wird allerdings in die andere Richtung vorgenommen, indem eine Nutzung ausdrücklich zugelassen wird. Wie bereits

oben angesprochen, ist in Wagenfeld das Betriebsleiterwohnen am bzw. im Gewerbebetrieb üblich, es ist im Plangebiet auf dem Grundstück Maschweg 17 schon gegeben und es ist weiterhin notwendig. Deshalb setzt die Gemeinde das Betriebsleiterwohnen als allgemein zulässig fest.

Eine Modifizierung der Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich des Einzelhandels soll dagegen nicht erfolgen. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie nicht als Einkaufszentren, Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO den Sondergebieten bzw. den Kerngebieten vorbehalten sind. Durch die Ausweisung von Gewerbegebiet erfolgt also der Ausschluß von großflächigem Einzelhandel und Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen (z.B. Einkaufszentrum). 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 Einzelhandelsituation in Wagenfeld beeinträchtigt. Vielmehr sieht sie, daß sich die Einzelhandelsituation Wagenfelds seit vielen Jahren – auch ohne Bebauungsplan 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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Diese umfassenden Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzungsart sollen auch hinsichtlich des Nutzungsmaßes gesichert werden. Gleichzeitig sollen aber eine Übernutzung dieses landschaftsnahen Plangebietes und ein Strukturbruch gegenüber der gemischt genutzten Nachbarschaft vermieden werden. Gerade hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen ist Rücksichtnahme geboten.

Die Festsetzungen zur Versiegelung werden deshalb relativ hoch angesetzt. Den Betrieben soll ein erheblicher Gestaltungsraum für die Entwicklung verbleiben, ohne jedoch die Höchstwerte der BauNVO auszuschöpfen. Deshalb will die Gemeinde eine Grundflächenzahl von 0,6 zulassen, denn sie liegt etwas über der Bebauungsintensität, die bei dem Nachbargewerbegebiet realisiert ist. Zusätzlich wird eine Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, also Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen etc. um bis zu 10% zugelassen. Die Versiegelung kann also bis zu 2/3 des jeweiligen Baugrundstücks in Anspruch nehmen. Damit werden dem Bodenschutz und der Durchgrünung trotz der intensiven Nutzungsmöglichkeiten noch wesentliche Anteile gesichert.

Auch bei der Höhe wird die Festsetzung am Bestand im Gebiet, bei der Nachbarbebauung und am Bedarf orientiert. Im Randbereich zu den bebauten Nachbargrundstücken sind die Nachbarbelange besonders wichtig. Deshalb wird dort eine Traufhöhe und damit korrespondierend eine Firsthöhe festgesetzt. Diese liegen mit 4,5 und 9,5 m im Bereich des ortsüblichen und geben unter Berücksichtigung der Textfestsetzung zur Flexibilisierung noch zusätzlichen Gestaltungs-



spielraum. Es werden umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, weiteres soll der nahegelegenen Nachbarbebauung nicht zugemutet werden.

Weiter weg, also in der Mitte des nördlichen Teilgeltungsbereiches und im Süden des südlichen Teilgeltungsbereiches, prägen die Nachbarbebauung und deren Rücksichtnahmeanspruch die Situation geringer, hier geht der Nutzungs- und Entwicklungsaspekt des jeweiligen Gewerbebetriebes im Range vor. Deshalb wird hier pauschal nur die Oberkante baulicher Anlagen begrenzt, als Maß 10 m gewählt. Dies ist in der landschaftsnahen Lage schon ein hoher Wert, der noch zusätzlich für technische Aufbauten etc. überschritten werden darf. Gleichwohl wird dies wegen der umliegenden Bebauung und der geplanten Eingrünung vor dem Hintergrund der angestrebten Entwicklungsmöglichkeiten als vertretbar angesehen.

Als Bezugspunkt für die jeweils zulässige Bauhöhe wird 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.

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.

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 oder mehr Geschosse befinden. Auch auf die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl wird vor diesem Hintergrund verzichtet. Die Kubatur soll möglichst flexibel und effektiv genutzt werden dürfen.

4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Das Prinzip der Rücksichtnahme auf Nachbarbebauung, welches bei der Festlegung von Art und Maß der Nutzung angewandt wurde, wird auch bei der Festsetzung der Bauweise berücksichtigt. In den Abschnitten neben der Nachbarbebauung wird die offene Bauweise zugelassen. Die Gebäudelänge ist somit auf 50 m begrenzt und bleibt deutlich unter demjenigen Maß, welches in dem südlich benachbarten Gewerbegebiet bereits realisiert ist. Gegenüber der teilweise kleinformatigen Nachbarbebauung ist die zugelassene Gebäudelänge jedoch schon erheblich



und sichert so einen Kompromiß zwischen der angestrebten Flexibilität für Gewerbe einer- und Nachbarstruktur andererseits.

Auf den weniger von der Nachbarbebauung vorgeprägten Bereichen wird dagegen 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 die Betriebe das Übergewicht in der Abwägung hat.

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, damit Platz für eine Eingrünung ist. Letzteres spricht für ein möglichst großes, zusammenhängendes Baufeld.

Deshalb werden zusammenhängende, großzügige Baufelder festgesetzt. Sie sollen zu den Außenkanten ohne Nachbarbebauung nur geringe Abstände einhalten. Hierzu wird zur Randeingrünung und zu den untergeordneten Straßen „Maschweg“ und „Auf der Masch“ der Wert von 3 m gewählt. Der Abstand zum Haßlinger Weg, dessen Bedeutung wegen der Querspannungsfunktion deutlich höher ist, wird auf 5 m festgesetzt.

Dieser Abstand gilt auch an der Grenze zum Anwesen „Auf der Masch 2“, da die dortigen Gebäude bis auf ca. 11 m an die Geltungsbereichsgrenze heranreichen. Bei dem Anwesen „Haßlinger Weg 40“ ist der Abstand von Gebäudekante zu Geltungsbereichsgrenze doppelt so groß. Deshalb reicht bei der Festsetzung der Baugrenze hier die Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Abstandes von 3 m aus. Bei dem Gebäude „Maschweg 17“ wird die Gebäudekante zum Maschweg und zum Haßlinger Weg aufgegriffen, die in weniger als 3 m zur Straßengrundstücksgrenze liegt, und ansonsten der 3 m-Abstand mit der Baugrenze gesichert. Ein näheres Heranrücken soll wegen der verkehrlichen Bedeutung des Weges vermieden werden.

4.4 Verkehrsflächen

Die Teilgeltungsbereiche sind auf ganzer Länge durch den Haßlinger Weg erschlossen. Zusätzlich erschließen der Maschweg und der Brantweinsweg Schmalseiten der Teilgeltungsbereiche. Grundsätzlich brauchen die Straßen nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Dies würde jedoch dazu führen, daß der nördlichen Teilgeltungsbereich noch einmal unterteilt werden müßte. Deshalb wird der kurze Abschnitt des Maschweges, der zwischen dem Grundstück Maschweg 17 und dem Intensivgrünland liegt, in den Geltungsbereich einbezogen. Er wird in voller Breite des Straßengrundstücks als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der Gemeindestraßen liegen diverse Zufahrten. Dies hat bisher nicht zu Problemen und Verkehrsbehinderungen oder –gefährdungen geführt. Deshalb soll im wesentlichen auf Regelungen zu Verkehrsflächen bzw. zum Anschluß an Verkehrsflächen verzichtet werden.

Dies gilt allerdings nicht für die Bereiche direkt neben den Straßenkreuzungen bzw. –einemündungen. Die Zufahrt zu einem Gewerbebetrieb soll nicht direkt neben einer solchen



Einmündung liegen, damit hinreichend Aufstellfläche in der jeweiligen Straße verbleibt und Risiken durch blockierte Zufahrten vermieden werden können. Angesichts der erheblichen Gewerbegebietslängen entlang der öffentlichen Straßen ist eine solche ungünstige Situation auch nicht notwendig. Deshalb werden diese Bereiche an den Einmündungen als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die damit verbundene geringe Einschränkung der Flexibilität der Grundstücksorganisation wird zugunsten der etwas besseren Risikovermeidung für den Verkehr in Kauf genommen.

Bei dem bebauten Grundstück „Maschweg 17“ beschränkt sich der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf den jeweiligen Abschnitt am Hauptgebäude. Die anschließend vorhandenen Zufahrten sollen nicht einbezogen werden, denn dieses Gewerbegebiet ist sehr klein und die Vergrößerung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt würde die Möglichkeiten der Grundstücksorganisation erheblich beschneiden. Dies soll nicht zugemutet werden, zumal die geringe Gebietsgröße auch grundsätzlich geringe Verkehre und damit geringe Risiken impliziert.

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

In den Gewerbegebieten wird voraussichtlich Niederschlagswasser anfallen, welches nicht behandlungsbedürftig ist. Solches Wasser soll so weit wie möglich versickert werden, entsprechendes wird festgesetzt. Ein anderer, sinnvoller und deshalb zugelassener Umgang mit solchem Wasser ist seine Nutzung als Brauchwasser.

4.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Plangebiet sind bisher keine Gehölze vorhanden. Ortstypisch und schon deshalb von der Gemeinde gewünscht ist jedoch eine Eingrünung und Durchgrünung der bebauten Bereiche. Deshalb wird beides festgesetzt.

Eine Eingrünung wird zur streubesiedelten Landschaft hin für notwendig erachtet. Zu den Anwesen „Haßlinger Weg 40“ und „Auf der Masch 2“ ist bereits eine Eingrünung auf diesen bebauten Grundstücken vorhanden. Auch auf dem Straßengrundstück des Branntweinsweges steht eine eingrünende Baum-Strauch-Hecke. Deshalb wird hier gemeindlicherseits keine Vorgabe gemacht. Nach außen hin, also nach Nordosten, wird auf voller Länge der unbebauten Grundstücke eine Pflanzfestsetzung getroffen. Damit wird die Anlage einer mindestens 3 m breiten Hecke festgesetzt, die aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen bestehen muß. Die Pflanzenarten müssen mindestens 3 m Höhe erreichen können und die Pflanzung muß eine Mindestdichte haben, damit der angestrebte Eingrünungseffekt auch in einem Mindestmaß erzielt werden kann. Einen weiteren wesentlichen visuellen und ökologischen Wert sollen Baumreihen aus Eichen entwickeln, denn Eichen sind die prägenden Bäume der potentiellen natürlichen Vegetation und haben das Potential zu einer erheblichen und sehr positiven optischen Wirkung im Ortsrandbereich. Die Eichen 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. 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. 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.

Das Gewerbegebiet im Bereich „Maschweg 17“ ist bereits bebaut und so klein, daß auf eine Eingrünungsfestsetzung verzichtet wird.

In den Gewerbegebieten 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.

Angesichts der tiefen Grundstücke wird die Randeingrünung und Begrünung von Stellplatzfläche allein noch nicht für ausreichend gehalten, um die orts- und landschaftstypische Durchgrünung auf dem Niveau des reizvollen Naturraumes der Wagenfelder Talsandplatte zu sichern. Als weitere Mindestbegrünung wird deshalb das Pflanzen einiger Bäume und Sträuchern auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Der Umfang der Pflanzpflicht korrespondiert mit der tatsächlichen Versiegelung, die auf der Fläche stattfindet, so daß bei einer intensiveren Versiegelung auch mehr strukturierende Gehölze zu pflanzen sind und es nicht ggf. allein bei – optisch wie ökologisch wenig wirksamem – Scherrasen verbleibt. Auch dabei sind wegen der Typischkeit und wegen der Vorteile für den Naturhaushalt heimische und standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden. Dies schränkt die Bauherren nicht zu sehr ein, da die Pflanzpflicht relativ wenige Gehölze fordert und somit immer noch hinreichend Gestaltungsspielraum für die Verwendung anderer Arten bleibt.

Weitere Festsetzungen zur Bepflanzung der Freiflächen sind nicht notwendig. Hier wird dem Gestaltungsinteresse der Bauherren und der Flexibilität bei der Baugrundstücksnutzung Vorrang gegeben. Zugunsten optimaler gestalterischer Ensembles können weitere Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Die zur Verfügung stehenden Flächen sind groß und kaum durch Baugrenzen oder Infrastrukturvorgaben eingeschränkt, so daß die bauleitplanerischen Vorgaben viel Raum für landschaftsarchitektonische Schöpfungskraft zugunsten eines attraktiven Erscheinungsbild des Gewerbegebietes lassen.

Entlang des Haßlinger Weges wird keine Eingrünung vorgeschrieben, weil in diesem Bereich das unterstellte Interesse der Gewerbebetriebe an der Sichtbarkeit nach Außen dem Belang Eingrünung im Range vorgeht.



5. Städtebauliche Werte

Zweckbestimmung der Fläche		ca. m²	%
1.	Bruttofläche Geltungsbereich	29.356	100
2	Gewerbegebiet	29.080	99
	darin Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(1.944)	(7)
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	276	1
3	Versiegelbare Fläche in den Gewerbegebieten	19.193	65
	Unversiegelbare Fläche in den Gewerbegebieten	9.887	34

6. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 42 „Gewerbegebiet Haßlinger Weg“ wird im Norden die gewerbliche Nutzung eines bereits bebauten Gewerbegrundstückes zugelassen und damit die Weiterentwicklung des ansässigen Betriebes vorbereitet. In der Mitte wird die Ansiedlung mindestens eines weiteren Gewerbebetriebes zugelassen. Im Süden wird die Errichtung des angestrebten Fitneßstudios zugelassen.

Damit kann eine von Bebauung zu geringen Teilen schon in Anspruch genommene und von Bebauung sehr deutlich geprägte Fläche genutzt und den Betrieben die notwendige räumliche Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden. Damit wird zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

Der jeweils zulässige Störgrad der Nutzung sowie die jeweils zulässige Höhe baulicher Anlagen, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sind zu den bebauten Nachbargrundstücken hin abgestuft, so daß keine Beeinträchtigung des benachbarten Wohnens im Außenbereich zu erwarten ist.

Das Plangebiet liegt rd. 500 m von einem Betrieb mit Rinderhaltung und Biogasanlage entfernt und ist keinen erkennbaren, von dort stammenden Immissionen ausgesetzt. Es ist mit dem zugelassenen Betriebsleiterwohnen auch seitens des südlichen Gewerbegebietes keinen ungebührlichen Immissionen ausgesetzt, Immissionskonflikte werden auch in dieser Hinsicht nicht erwartet. Die Verkehrslärmbelastung wird für eine Gewerbliche Baufläche als nicht relevant gewertet.



Die Versiegelungsmöglichkeit nimmt die maximale Intensität der einschlägigen Umgebungsbebauung auf und gibt noch etwas mehr Spielraum. Dadurch kann in erheblichem Umfang – bis zu 2/3 der Fläche – Boden versiegelt werden. Es werden jedoch keine wertvollen Bereiche für Natur und Landschaft beansprucht.

Mit der Planung wird eine Eingrünung nach außen hin gesichert und eine Durchgrünung vorbereitet, so daß das Erscheinungsbild ortstypisch sein wird. Das Landschaftsbild wird nicht relevant beeinträchtigt.

Die vorhandene Erschließung wird effektiver genutzt. Für den Haßlinger Weg und den Südteil des Maschweges wird eine moderate Verkehrszunahme, für den im Plangebiet liegenden und den Teil des Maschweges sowie die Straßen „Auf der Masch“ und Branntweinsweg werden keine relevanten Belastungen erwartet. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Haßlinger Weg werden durch die Beibehaltung der Bauflucht im bebauten Bereich und Vergrößerung der Bauflucht im bisher nicht bebauten Bereich nicht beeinträchtigt. Eine relevante Risikoerhöhung aufgrund neuer Verkehre und Zufahrten wird durch das Freihalten der Einmündungsbereiche der Straßen von Zufahrten minimiert.



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.

Im Norden des südlichen Teilgeltungsbereiches verläuft die Gashochdruckleitung „14.10 Wagenfeld II“ mit dem Kabel „K-14.10 Wagenfeld II“. Sie hat einen Schutzstreifen von je 4 m beiderseits der Leitungsachse. Die Leitung ist in den Plan übernommen; ihre Darstellung nach Lage und Verlauf sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie durch den Betriebsführer WIHO Barnstorf, Rechterner Straße 16, 49406 Barnstorf, Telefon: 05442 / 20 211, bei einem Einweisungstermin in der Örtlichkeit bestätigt werden.

Die Gashochdruckleitung ist durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten rechtlich gesichert und in einem 8 m breiten Schutzstreifen verlegt. Nach dem Wortlaut der zur Leitungssicherheit eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sind innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung von Gebäuden sowie leitungsgefährdende Einwirkungen (z.B. durch Baustellenverkehr (Schwerlastverkehr), Niveauänderungen, das Unterschreiten der Erdüberdeckung von 1,0 m zur Oberkante der Erdgasleitung oder das Pflanzen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern) untersagt. Die Leitungstrasse muss für Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen jederzeit zugänglich sein.

Deshalb sind alle relevanten Vorhaben und Maßnahmen im Leitungsschutzbereich frühzeitig mit der Eigentümerin Nowega GmbH, Abteilung Technik/Grundstücksrecht, Nevinghoff 20, 48147 Münster, Telefon: 0251 77746-500, abzustimmen. Außerdem ist der Betriebsführer



WIHO Barnstorf, Rechterner Straße 16, 49406 Barnstorf, Telefon: 05442 / 20 211, über die Durchführung solcher Vorhaben und Maßnahmen im Leitungsschutzbereich frühzeitig, mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten, zu benachrichtigen.

Telekommunikation

Die Dt. Telekom AG versorgt den Ortsbereich mit Telekommunikationsleitungen. Im Plangebiet liegt die Telekom-Hausanschlussleitung der vorhandenen Gebäudes „Maschweg 17“. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Leitung vermieden werden. Außerdem soll darauf geachtet werden, daß der unbehinderte Zugang zu der Leitung 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.

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet sollen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist im Zusammenhang mit den vorhandenen baulichen Anlagen bereits durch die öffentliche Hand vorgenommen worden. 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. Bei dem vorgesehenen Fitneßstudio wird davon ausgegangen, daß nur haushaltsartige Schmutzwässer anfallen.

Das Niederschlagswasser auf den unbebauten Grundstücken versickert bislang augenscheinlich problemlos auf den Grundstücken. Über die Niederschlagswasserbeseitigung des bereits bebauten Grundstücks liegen bislang keine hinreichenden Datengrundlagen vor.

Das künftig anfallende unbelastete und gering belastete Niederschlagswasser von zusätzlich versiegelten Flächen soll im Plangebiet versickert werden, weil mindestens im überwiegenden Teil der geplanten Gewerblichen Baufläche sachlich wegen der Eigenart des Gewerbes – Fitneßstudio – regelmäßig keine gewerbetypisch beeinflussen Niederschlagswässer anfallen.

Wegen des relativ geringen Grundwasserflurabstandes kommt die Versickerung gemäß dem für die Herstellung und den Betrieb von Versickerungsanlagen maßgebenden technischen Regelwerk DWA- A 138 nur in Form einer flachgründigen Versickerung über begrünte Flächen oder über Mulden in Frage. Grundsätzlich stehen auch künftig hinreichend Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung, da die Grundflächenzahl auf 0,6 beschränkt ist und durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 10% überschritten werden soll.



Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sollen deshalb die hydrogeologischen Verhältnisse des Untergrundes untersucht werden, bevor die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des konkreten Vorhabens geplant und mit der UWB abgestimmt wird. Die gezielte Versickerung auf gewerblich genutzten Grundstücken ist erlaubnispflichtig. Deshalb soll der Vorhabenträger frühzeitig die entsprechende Planung und Antragstellung bei der Unteren Wasserbehörde veranlassen. Für Auskünfte hierzu steht die UWB i.d.R. u.a. telefonisch unter der Nr. 05441/976-1261 zur Verfügung.

Einleitungen von unbelastetem Niederschlagswasser wären vorab separat zu beantragen.

Für die Nutzung des südlichen Teilgeltungsbereichs ist bekannt, daß ein Fitneßstudio errichtet werden soll. Dort wird nicht mit dem Anfall von gewerbetypisch beeinflussten Niederschlagswässern gerechnet. Für die anderen Teilflächen – außer dem bereits bebauten Grundstück – steht die Detailnutzung nicht fest. Hier ist der Anfall von gewerbetypisch beeinflussten Niederschlagswässern möglich, aber (wie z.B. bei dem Fitneßstudio) nicht zwingend. Auf der Bebauungsebene kann daher noch keine Bewertung durchgeführt werden. Die Behandlung gewerbetypisch beeinflusster Niederschlagswässer, die z.B. auf Hofflächen anfallen können, ist – ebenso wie eine gezielte Versickerung – vorab mit der Unteren Wasserbehörde zu klären.

An Grenzen des Geltungsbereichs verlaufen Gräben. Entlang solcher Gewässer III. Ordnung ist kein 5 m-Gewässerrandstreifen vorgesehen. Die Unterhaltung kann von öffentlicher Straßenverkehrsfläche aus erfolgen. Deshalb soll kein Gewässerrandstreifen festgesetzt und nicht das künftige private Baugrundstück für die Gewässerunterhaltung in Anspruch genommen und dort die bauliche Nutzbarkeit entsprechend gemindert werden.

Abfall

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, geregelt. Das Plangebiet ist über den Haßlinger Weg 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 fluviale Feinsande. Es handelt sich um ein ebenes, grundwassernahes, überwiegend entwässertes Talsandgebiet mit anmoorigen und schwach podsolierten Gleyböden.

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

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

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

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- Lagerfläche mit geringer Bedeutung,
- Ziergarten mit geringer Bedeutung sowie
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Acker und Intensivgrünland nehmen den jeweiligen Plangebietsteil vollständig in Anspruch. Sie sind nur für wenige maßgebliche Arten ein geeigneter Lebensraum. Auch solche Arten (bei den Vögeln z.B. Feldlerche oder Kiebitz) sind nicht gefunden worden. Im Plangebiet sind keine relevanten Arten (Grundlage für die Beurteilung wird die NRW-Liste der Planungsrelevanten Arten (11/2015)) gefunden worden. Daher sind durch die Realisierung der Planung keine Verstöße gegen das Zugriffs-, das Besitz- oder das Vermarktungsverbot zu erwarten.

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 sowie
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung, die Gehölzstrukturen auf den bebauten Grundstücken, das Gewerbegebiet und die intensive Landwirtschaft geprägt.

8.2 Eingriffsbeurteilung

Im Bebauungsplan werden neben einer vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und einem schon bebauten Betriebsgrundstück weitere Gewerbegebiete und Pflanzflächen festgesetzt. Mit der Gewerbegebietsausweisung werden regelmäßig Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die Errichtung der zulässigen Gebäuden und Nebenanlagen kann es zu einer maximalen Versiegelung von 19.193 m² auf einer Gesamtfläche in den Gewerbegebieten von 29.080 m² kommen.

Bereits durch die Bebauung in der Vergangenheit sind 653 m² Gewerbegrundstück bebaut worden. Sie sind nicht mehr eingriffsrelevant. Dasselbe gilt für die öffentliche Straßenverkehrsfläche von 276 m². Es gilt schließlich auch für 625 m² neben dem Anwesen „Haßlinger Weg 40“, auf denen Lagernutzung stattfindet, wo vormals ein Gebäude stand. Eingriffsrelevant ist die zugelassene Entwicklung auf 27.802 m² neuer Gewerbefläche, auf der eine maximale Versiegelung von 18.349 m² zugelassen ist.

Durch diese zulässige zusätzliche Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust an Intensivgrünland und Acker neben einem Gewerbegebiet und bebauten Grundstücken auf unstrukturierten, großflächigen Flurstücken. Die Wertspanne des Osnabrücker Modells, Stand 2016, beträgt für Acker 0,8 - 1,5 und für Intensivgrünland 1,0 – 1,5 sowie für Sonstige Weidefläche 1,0 – 1,3. Da die Eingriffsflächen direkt neben Straßengrundstücken und bebauten Grundstücken liegen, keinerlei Strukturierung aufweisen und landwirtschaftlich intensiv genutzt sind, ist keine werterhöhende Ausprägung vorhanden. Es gibt keine Vielfalt, keine Schichtung, keinen Verbund, keine besonderen Standortbedingungen, keine besondere Landschaftsbild- oder Klimabedeutung etc. Stattdessen ist der Biotoptyp besonders typisch ausgeprägt und intensiv genutzt, eben als Acker und Intensivgrünland. Deshalb ist eine Einordnung mit 0,8 für den Acker und 1,1 für das Intensivgrünland am unteren Rand der Wertspanne gerechtfertigt.

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

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

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

Der Vermeidung von Eingriffen dienen



- die Auswahl der Flächen mit einem vorhandenen Betrieb und mit vorhandener Lagerfläche neben einem Gewerbegebiet und bebauten Grundstücken auf unstrukturierten, großflächigen Flurstücken,
- die Begrenzung der Versiegelung auf ein Maß unterhalb der Höchstgrenze der BauN-VO,
- die relativ enge Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen,
- die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Vermeidung öffentlicher Erschließungsmaßnahmen und
- die Nutzung von Intensivgrünland ohne besondere Bedeutung und ohne Bedeutung für Wiesenvögel sowie von Acker, dem regelmäßig eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft beigemessen wird.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird nur zu einem geringen Teil durch die wertsteigernden Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung im Plangebiet selbst kompensiert.

Da der Eingriff auf dem Straßengrundstück und dem bereits bebauten Teil des Plangebietes schon erfolgt ist, bezieht sich die folgende Eingriffsbilanzierung nur auf die bisher nicht bebauten Teile des Plangebietes.

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	10.465 m ²	1,1 WE/m ²	11.512 WE
Acker	17.336 m ²	0,8 WE/m ²	13.869 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			25.381 WE



Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Bebaute und versiegelte Fläche	18.349 m ²	0 WE/m ²	0 WE
Baum-Strauch-Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen	1.944 m ²	1,5 WE/m ²	2.916 WE
unversiegelte Freifläche im Gewerbegebiet mit Durchgrünung mittels heimischer und standortgerechter Gehölze	7.508 m ²	0,8 WE/m ²	6.006 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			8.922 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	25.381 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	8.922 WE
Kompensationsdefizit	16.459 WE

Der Eingriff wird im Plangebiet nur zu einem geringen Teil kompensiert. Deshalb wird die Kompensation durch Anrechnung des Defizites von 16.459 Werteinheiten auf den Kompensationspool „Gehölzpflanzung am Bockeler Berg“ gewährleistet. Der Unteren Naturschutzbehörde wird von Inkraftsetzen des Planes nachgewiesen, daß der Umfang des Kompensationspools ausreicht. Da die Kompensation auf vertraglicher Grundlage gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgt, sind Festsetzungen entbehrlich.

9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Kompensation wird durch den vorhandenen Kompensationspool abgedeckt. 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. 42 „Gewerbegebiet Haßlinger Weg“ wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 26. September 2017

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 42 „Gewerbegebiet Haßlinger Weg“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am beschlossen. Der Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegen. Am hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und der Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 42 „Gewerbegebiet Haßlinger Weg“ 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 bereits zu geringen Teilen bebauten sowie wesentlich von Bebauung geprägten Bereich Baurecht für gewerbliche Bebauung geschaffen. Dazu setzt der Bebauungsplan uneingeschränktes und eingeschränktes Gewerbegebiet, eine Grundflächenzahl von 0,6 mit einer Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 10%, eine Begrenzung der Gebäudehöhe und das Pflanzen von eingrünenden Hecken sowie durchgrünenden Gehölzen fest.

Mit der Weiterentwicklung des schon vorgeprägten Bereiches zu einem Gewerbegebiet wird eine bebaute und von Bebauung geprägte Fläche genutzt, dem vorhandenen Betrieb eine Entwicklungsmöglichkeit zugelassen, einem ansiedlungswilligen Betrieb die angestrebte und benötigte Baumöglichkeit gegeben und der Gemeinde die Chance verschafft, mindestens einem weiteren ansiedlungswilligen Betrieb Bauland anzubieten. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

In dem bereits mit einem Betrieb, mit einer Straße und mit einer Lagerfläche bebauten Bereich wird kein Eingriff vorbereitet. Auf insgesamt 2,78 ha bisheriger Intensivgrünland- und Ackerfläche wird ein Eingriff durch gewerbliche Bebauung und Versiegelung zugelassen. Eine geringe Teilkompensation im Plangebiet wird ebenfalls mit den Festsetzungen gesichert. Das Kompensationsdefizit ist im Kompensationspool am Bockeler Berg bereits ausgeglichen.

Der Standort liegt direkt an der Ortslage Wagenfeld auf der Nordostseite des „Haßlinger Weges“ gegenüber des gleichnamigen Gewerbegebietes im streubesiedelten bisherigen Außenbereich.

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

U1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Planungs- und Bauordnungsrecht:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
NBauO	Niedersächsische Bauordnung



Boden:

BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Wasser:

WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz

Luft / Schall:

BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Naturschutz:

BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

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

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß die Gewerbegebiete und die Straßenverkehrsfläche teilweise auf bereits bebauten Grundstücken und ansonsten zwischen bebauten Grundstücken und neben einem Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Flächen sind schon vollständig erschlossen. Sie haben weder für Arten und Lebensgemeinschaften noch für das Landschaftsbild eine besondere Bedeutung. Die Gebietsausweisung vermeidet Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte bereits durch die Standortwahl und die Festsetzungen zum Störgrad des Gewerbes. Sie vermeidet Beeinträchtigungen durch Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeiten und der Gebäudehöhen.

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 fluviale Feinsande. Es handelt sich um ein ebenes, grundwassernahes, überwiegend entwässertes Talsandgebiet mit anmoorigen und schwach podsolierten Gleyböden.

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

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

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

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- Lagerfläche mit geringer Bedeutung,
- Ziergarten mit geringer Bedeutung sowie
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Acker und Intensivgrünland nehmen den jeweiligen Plangebietsteil vollständig in Anspruch. Sie sind nur für wenige maßgebliche Arten ein geeigneter Lebensraum. Auch solche Arten (bei den Vögeln z.B. Feldlerche oder Kiebitz) sind nicht gefunden worden. Im Plangebiet sind keine relevanten Arten (Grundlage für die Beurteilung wird die NRW-Liste der Planungsrelevanten Arten (11/2015)) gefunden worden. Daher sind durch die Realisierung der Planung keine Verstöße gegen das Zugriffs-, das Besitz- oder das Vermarktungsverbot zu erwarten.

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 sowie
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung, die Gehölzstrukturen auf den bebauten Grundstücken, das Gewerbegebiet und die intensive Landwirtschaft geprägt.

U2.2 Prognose

Mit dem Bebauungsplan wird neben der Ordnung des bereits bebauten Bereiches die Ansiedlung zweier Gewerbebetriebe zugelassen. Diese Entwicklung wird Lagerfläche, Intensivgrünland und Acker beanspruchen, die von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind.

Durch die Errichtung der zulässigen Gebäuden und Nebenanlagen kann es zu einer maximalen Versiegelung von 19.193 m² auf einer Gesamtfläche in den Gewerbegebieten von 29.080 m² kommen. Bereits durch die Bebauung in der Vergangenheit sind 653 m² Gewerbegrundstück bebaut worden. Sie sind nicht mehr eingriffsrelevant. Dasselbe gilt für die öffentliche Straßenverkehrsfläche von 276 m². Es gilt schließlich auch für 625 m² neben dem Anwesen „Haßlinger Weg 40“, auf denen Lagernutzung stattfindet, wo vormals ein Gebäude stand. Eingriffsrelevant ist die zugelassene Entwicklung auf 27.802 m² neuer Gewerbefläche, auf der eine maximale Versiegelung von 18.349 m² zugelassen ist.

Durch diese zulässige zusätzliche Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust an Intensivgrünland und Acker neben einem Gewerbegebiet und bebauten Grundstücken auf unstrukturierten, großflächigen Flurstücken. Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse betroffen. Der der Landschaftsfaktor Klima/Luft ist tendentiell durch die Zunahme der Versiegelung betroffen. Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die gewerbliche Bebauung neben einem Gewerbegebiet und bebauten Grundstücken auf unstrukturierten, großflächigen Flurstücken relativ wenig beeinträchtigt.

Die Nachbargrundstücke werden nicht beeinträchtigt werden.

Es werden keine ungebührlichen Emissionen und keine Immissionskonflikte erwartet.

Die Errichtung gewerblicher Bebauung verstärkt die bauliche Prägung des Ortsrandbereiches, das Landschaftsbild wird dadurch in dem teilbesiedelten Bereich neben dem Gewerbegebiet relativ wenig beeinträchtigt.

Bei Verzicht auf die Realisierung der mit der Planung vorbereiteten Maßnahme muß damit gerechnet werden, daß der vorhandene Betrieb sich nicht weiterentwickelt. Der ansiedlungswillige Betrieb kann nicht in Wagenfeld bauen und wird an anderer Stelle errichtet. Für weitere Betriebe wäre ebenfalls kein Platz, diese würden dann ebenfalls an anderer Stelle gebaut. Dann bleibt die bauliche Situation in dem besiedelten Bereich unverändert. Die positiven Arbeitsplatz- und Steuereffekte für die Gemeinde entfallen. Flächen für Arbeitsplätze werden an anderer Stelle in Anspruch genommen.

U2.3 Vermeidung und Kompensation

Der Vermeidung von Eingriffen dienen



- die Auswahl der Flächen mit einem vorhandenen Betrieb und mit vorhandener Lagerfläche neben einem Gewerbegebiet und bebauten Grundstücken auf unstrukturierten, großflächigen Flurstücken,
- die Begrenzung der Versiegelung auf ein Maß unterhalb der Höchstgrenze der BauN-VO,
- die relativ enge Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen,
- die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Vermeidung öffentlicher Erschließungsmaßnahmen und
- die Nutzung von Intensivgrünland ohne besondere Bedeutung und ohne Bedeutung für Wiesenvögel sowie von Acker, dem regelmäßig eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft beigemessen wird.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird nur zu einem geringen Teil durch die wertsteigernden Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung im Plangebiet selbst kompensiert.

Da der Eingriff auf dem Straßengrundstück und dem bereits bebauten Teil des Plangebietes schon erfolgt ist, bezieht sich die folgende Eingriffsbilanzierung nur auf die bisher nicht bebauten Teile des Plangebietes.

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	10.465 m ²	1,1 WE/m ²	11.512 WE
Acker	17.336 m ²	0,8 WE/m ²	13.869 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			25.381 WE



Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Bebaute und versiegelte Fläche	18.349 m ²	0 WE/m ²	0 WE
Baum-Strauch-Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen	1.944 m ²	1,5 WE/m ²	2.916 WE
unversiegelte Freifläche im Gewerbegebiet mit Durchgrünung mittels heimischer und standortgerechter Gehölze	7.508 m ²	0,8 WE/m ²	6.006 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			8.922 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	25.381 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	8.922 WE
Kompensationsdefizit	16.459 WE

Der Eingriff wird im Plangebiet nur zu einem geringen Teil kompensiert. Deshalb wird die Kompensation durch Anrechnung des Defizites von 16.459 Werteinheiten auf den Kompensationspool „Gehölzpflanzung am Bockeler Berg“ gewährleistet.

U2.4 Alternativen

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

Alternativ zur gewählten Lösung könnten die Festsetzungen in weiteren kleinen Teilbereichen einen höheren Störgrad, eine umfangreichere und / oder 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 auf einem bereits bebauten Grundstück, einer kleinen Lagerfläche, auf Intensivgrünland und auf Acker.



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.

