

**Bebauungsplan
Wagenfeld Nr. 50
„Sulinger Straße“**

der Gemeinde Wagenfeld

Entwurf

**Michael Schwarz
Dipl.Ing. für Raum- und Umweltplanung**

Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

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



Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Wagenfeld
Pastorenkamp 25
49419 Wagenfeld

Bearbeitung:

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

Bearbeitungszeitraum:

ab Februar 2021

Delmenhorst, 20. Juli 2021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen....	6
3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung	8
3.1 Anlaß und Ziel der Planung.....	8
3.2 Rahmenbedingungen	8
3.2.1 Struktur / Nutzungen	8
3.2.2 Verkehr.....	9
3.2.3 Immissionen.....	10
3.2.4 Natur und Landschaft.....	11
3.2.5 Sonstiges	11
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4 Größe der Baugrundstücke und Höchstzahl von Wohnungen.....	14
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.6 Erhalten und Pflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	15
4.7 Sonstiges.....	16
5. Städtebauliche Werte	17
6. Auswirkungen der Planung	17
7. Ver- und Entsorgung	18
8. Eingriffsbeurteilung.....	20
9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen	21
10. Bodenfunde.....	22
11. Verfassererklärung.....	22
Verfahrensablauf	22
Umweltbericht	23
U1. Einleitung	23
U1.1 Kurzdarstellung.....	23



U1.2	Ziele des Umweltschutzes	24
U2.	Beschreibung und Bewertung der „erheblichen Umweltauswirkungen“	25
U2.1	Beschreibung und Prognose des Umweltzustandes	25
U2.1.1	Boden, Fläche, Relief	25
U2.1.2	Wasser	26
U2.1.3	Klima / Luft	27
U2.1.4	Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz	27
U2.1.5	Menschliche Gesundheit	30
U2.1.6	Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter.....	31
U2.1.7	Wechselwirkungen	31
U2.2	Vermeidung und Kompensation	32
U2.3	Alternativen	34
U2.4	„Erhebliche Nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB	35
U3.	Zusätzliche Angaben	35
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten	35
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	35
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	35
U3.4	Quellen.....	35



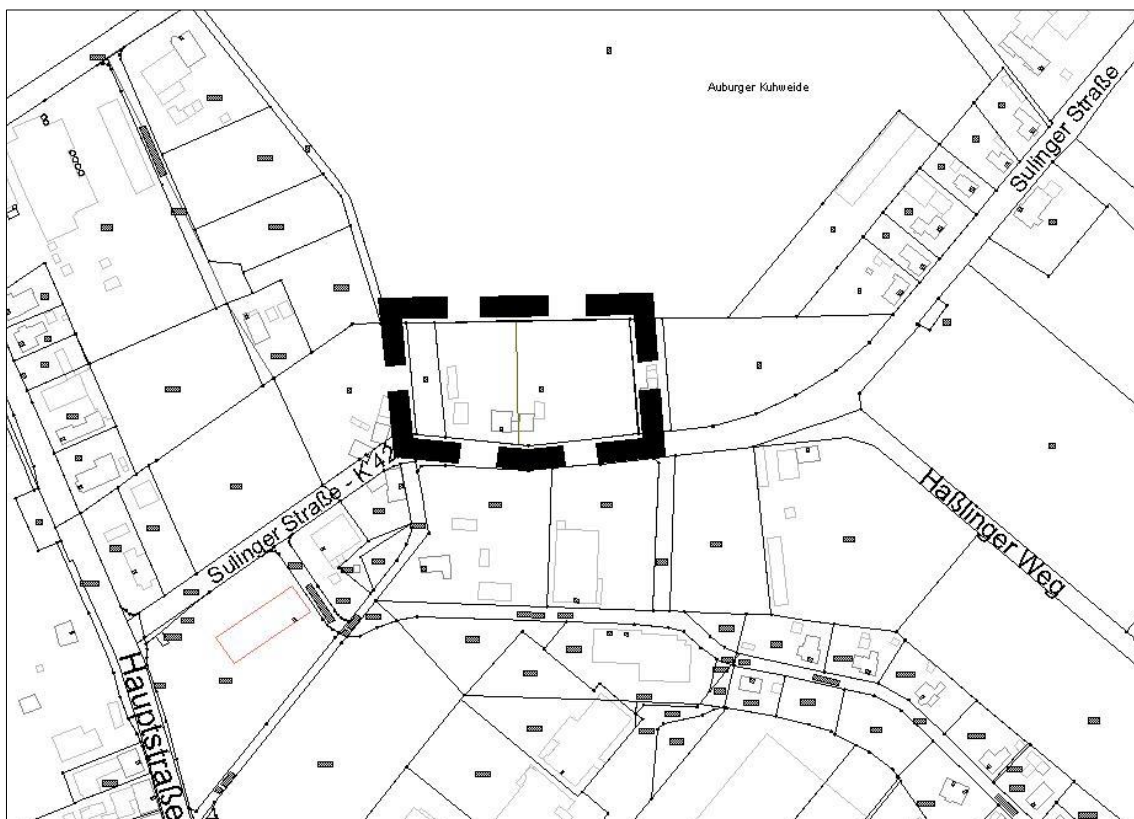
1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 50 „Sulinger Straße“ liegt am Nordrand der Ortslage Wagenfeld nördlich des Marktplatzbereiches und östlich des Gewerbegebietes „Molkerei“ auf der Nordseite der Sulinger Straße.

Das Plangebiet ist rd. 9.956 m² groß und liegt in der Flur der Gemarkung Wagenfeld. Es umfaßt das Grundstück „Sulinger Straße 7“ (Flurstücke Nrn. 4 und 5) und wird begrenzt:

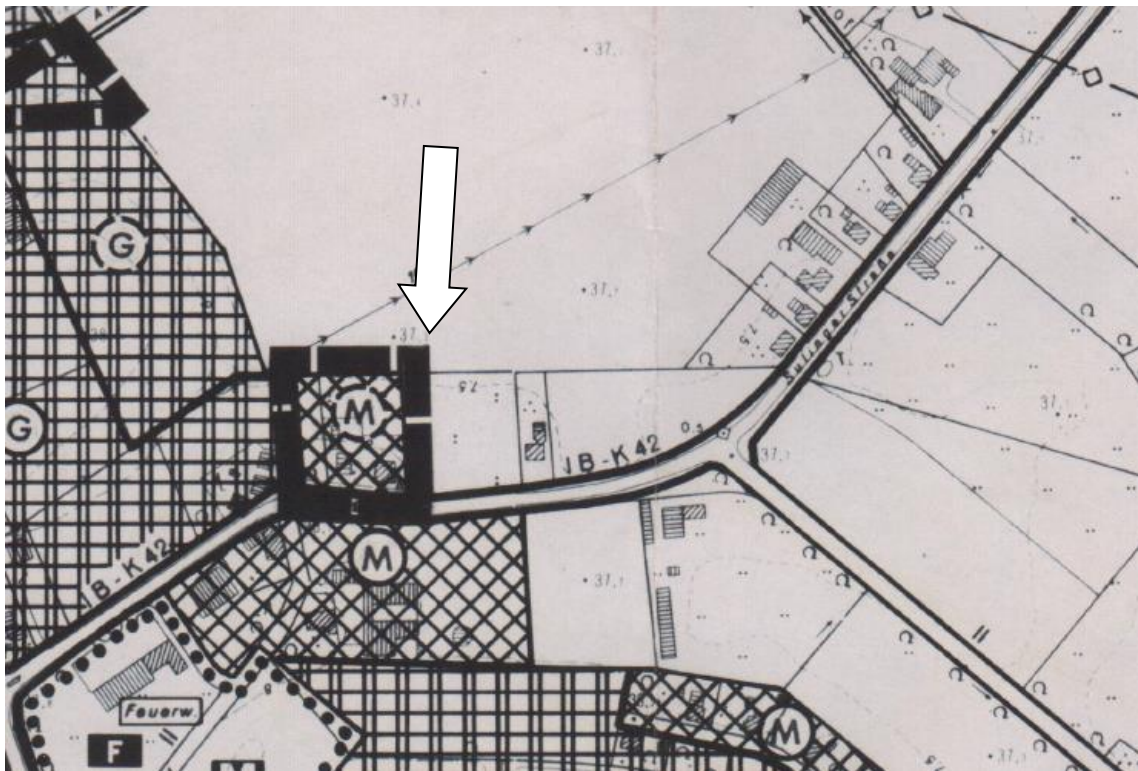
- im Norden durch die Südgrenze des landwirtschaftlichen Flurstücks Nr. 2,
- im Osten durch die Westgrenze des bebauten Grundstücks „Sulinger Straße 9“ (Flurstück Nr. 6),
- im Süden durch die Nordgrenze des Straßengrundstücks der „Sulinger Straße“ und
- im Westen durch die Ostgrenze des bebauten Grundstücks „Sulinger Straße 5“ (Flurstück Nr 3).

Übersichtsplan o.M.



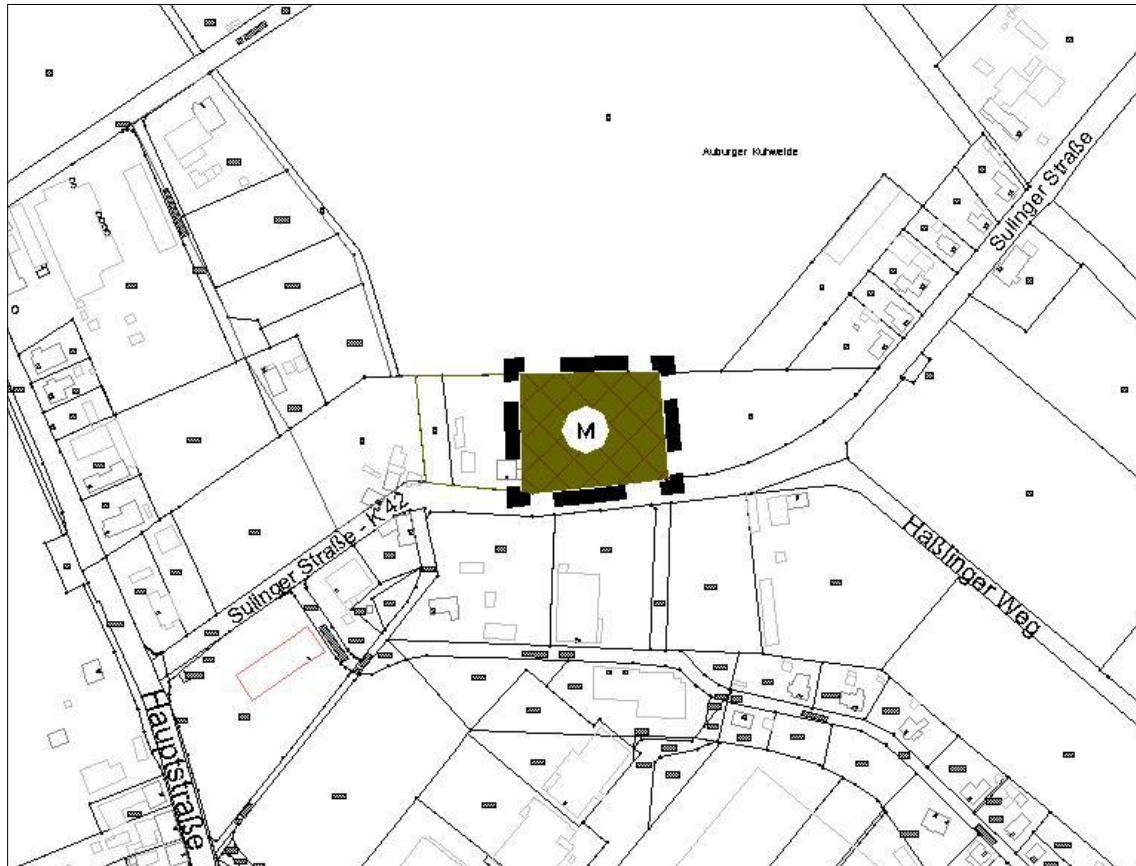
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen

In diesem wirksamen Flächennutzungsplan ist die Westhälfte des Plangebietes als Gemischte Baufläche dargestellt. Ihre Osthälfte ist ebenso wie die nördliche und östliche Nachbarfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich folgt der Mischbaufläche eine Gewerbliche Baufläche. Südlich liegt neben Mischbaufläche ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, das zum Einkaufsbereich des Marktplatzes überleitet; letzteres ist in der 13. Flächennutzungsplanänderung Sondergebiet für Einkaufszentrum dargestellt worden und im untenstehenden Abdruck des Ursprungsflächennutzungsplanes noch nicht enthalten.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Da sich die gewünschte Mischbebauung im gesamten Plangebiet nicht vollständig aus der bisherigen Flächennutzungsplan-Darstellung entwickeln lässt, führt die Gemeinde parallel zu der Aufstellung dieses Bebauungsplanes das Verfahren zur 47. Flächennutzungsplanänderung durch. In deren Vorentwurf sind der Ostteil des Grundstücks „Sulinger Straße 7“ und das Grundstück „Sulinger Straße 9“ als Gemischte Baufläche dargestellt.



Rechtliche und zeichnerische Planungsgrundlagen

Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sulinger Straße“ allein folgenden Gesetzgebungen bzw. Verordnungen des Bundes zur Bauleitplanung:

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

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

Im Plangebiet ist neben den vorhandenen Gebäuden Platz für weitere Bebauung. Dort wollen die Eigentümer ein Wohngebäude für den Eigenbedarf errichten.

Die Gemeinde wertet das Vorhabensgrundstück „Sulinger Straße 7“ als Teil der Ortslage. Sie wertet es als bisher baulich gering genutzt und sieht – ebenso wie die Eigentümer – zusätzliches Bebauungspotential. Die Gemeinde begrüßt es, daß die Eigentümer ihren Gebäudebedarf in angemessener Intensität auf dem dem bereits bebauten Grundstück innerhalb des Siedlungsgefüges decken wollen.

Deshalb will die Gemeinde das notwendige Baurecht schaffen, welches die Weiterentwicklung des Gebäudebestandes auf dem Vorhabensgrundstück zulässt. Dazu stellt sie diesen Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 50 auf.

Im Westteil des Plangebietes ist bereits seit Jahrzehnten Mischbaufläche dargestellt, der Ostteil wird im Parallelverfahren daran angepasst. Nun soll das Gesamtgrundstück als Mischgebiet ausgewiesen und die gewünschte Bebauung ermöglicht werden. Diese soll sich nach der Grundstruktur sowohl hinsichtlich der Grundstücksgrößen als auch der Bebauungsintensität und der Bauweise an der bisherigen, lockeren und sehr großzügigen Struktur auf diesem und ähnlichen, altbebauten Grundstücken in Ortsrandlage orientieren.

Dabei soll der markante Großbaumbestand im Westen unangetastet bleiben. Weitere besondere Ziele zur Sicherung oder Entwicklung von Natur und Landschaft verfolgt die Gemeinde im Plangebiet nicht, da die Fläche bereits ein bebautes Grundstück ist, kein besonderes Potential hat und sich auch aus den Nachbarnutzungen kein entsprechendes Potential und keine Bindung ergibt.

3.2 Rahmenbedingungen

3.2.1 Struktur / Nutzungen

Das Plangebiet liegt am Nordrand der zentralen Ortslage Wagenfeld. Westlich und südwestlich schließen weitere Baugrundstücke in Mischgebieten, nordwestlich das Gewerbegebiet Molkerei und südlich das Sondergebiet Einkaufszentrum mit dem Aldi-Markt an.

Luftbild aus Geoweb Lk. Diepholz

Zum Ortskern hin ist das Gebiet gut angebunden. Der Kraftfahrverkehr wird über die Kreisstraße „Sulinger Straße“ geführt, der Fuß- und Radverkehr kann besonders attraktiv über den Fuß- und Radweg entlang der Südseite der Straße sowie über das Marktplatzareal hinweg erfolgen.

Siedlungsstrukturell ist das Plangebiet vor allem durch die seit langem vorhandene Bebauung sowie durch die angrenzenden bzw. gegenüberliegenden Baugebiete vorgeprägt. Auch nördlich und östlich erstrecken sich weitere Baugebiete bzw. liegen bebauten Grundstücke, allerdings durch Ackerflächen vom Plangebiet getrennt.



Luftbild (aus dem Geoweb des Landkreises Diepholz)

Die umliegende Bebauung findet sich regelmäßig in Form von Gruppen aus Haupt- und Nebengebäuden auf mittleren bis sehr großen Grundstücken. Die Intensität der Bebauung schwankt relativ stark. Dabei weisen die Grundstücke mit niedriger realisierter Grundflächenzahl hohe Überschreitungen für Nebengebäude und sonstige Versiegelungen auf, während die Überschreitung bei den Grundstücken mit größerem Hauptgebäudeanteil recht niedrig ist. Die Bebauung ist durchweg eingeschossig mit oftmals recht niedrigen Traufen und regelmäßig mittel- bis steilen Satteldächern.

3.2.2 Verkehr

In Ost-West-Richtung verläuft entlang des Plangebietes die Kreisstraße K 42 „Sulinger Straße“. Die Ortstafel steht schon weit vorher und das Plangebiet liegt weit innerhalb der Ortsdurchfahrt, so daß die zulässige Geschwindigkeit auf 50 km/h beschränkt ist. Die Geschwindigkeitsbeschränkung wird i.d.R. auch aufgrund der benachbarten Kurve und der beiden, von Süden kommenden Straßeneinmündungen eingehalten bzw. unterschritten.

Das Plangebiet hat direkten Anschluß an die Straße und verfügt wegen der erheblichen Ausdehnung und der teilweise gewerblichen Nutzung über zwei Zufahrten. Es ist deshalb nicht erforderlich, eine öffentliche Straßeneinmündung in die Sulinger Straße anzulegen.

Die Fuß- und Radwegebeziehung zum Ortskern verläuft auf der Südseite der Sulinger Straße. Über diesen Fuß- und Radweg, aber kürzer und attraktiver über den Marktplatz ist auch der sichere fußläufige Anschluß an die Bushaltestelle und damit den ÖPNV gesichert ist.

3.2.3 Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen können sowohl von umliegenden Hofstellen als auch aufgrund der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten. Die nächsten Hofstellen liegen jedoch gegen die Hauptwindrichtung im Norden und im Nordwesten, halten jeweils Rinder und sind mehr als 450 m bzw. mehr als 550 m entfernt. Von dort ist also nicht mit Geruchsimmissionen zu rechnen.

Relevant sind ansonsten nur temporäre Geruchsimmissionen aufgrund organischer Düngung umliegender landwirtschaftlicher Flächen, dort kann es gelegentlich kurzfristig z.B. zu Schall- und zu Staubimmissionen kommen. Solche Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind ortsüblich und hinzunehmen.

Im Plangebiet treten Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Sulinger Straße auf. Nach der letzten, der Gemeinde bekannten Zählung im Jahr 2000 lag die Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße bei ca. 1.630 Kfz pro Tag, davon ca. 180 Güterverkehrsfahrzeuge. Die allgemeine Verkehrsentwicklung auf den Landesstraßen, die durch Wagenfeld führen, war eher rückläufig. Daher dürfte ein angenommener durchschnittlicher täglicher Verkehr von 2000 Kfz und die Verteilung in die Tages- und Nachtstunde sowie der Schwerlastanteil gem. Tabelle 4 der DIN 18005 eher konservativ sein. Bei einer solchen Belastung liegen die Schallimmissionen im Plangebiet bei einem Abstand von 20 m zu Fahrbahn gem. einer groben Lärmabschätzung gem. DIN 18005 mit ca. 59 bzw. 48 dB(A) um jeweils ca. 1-2 dB unter dem Tages- bzw. Nachtwert für Mischgebiet. Die notwendige Schallminderung in Aufenthaltsräumen wird auch bei einer mäßigen Überschreitung regelmäßig bereits durch die übliche und notwendige Wärmedämmung erreicht. Außenwohnbereiche könnten auf der von der Straße abgelegenen Seite des jeweiligen Grundstücks angeordnet werden. Immissionskonflikte werden daher auch bei einer schlechteren Situation nicht erwartet.

Allerdings liegen die bestehenden Gebäude mit der straßenseitigen Front teilweise deutlich näher an der Straße. Sie liegen auch teilweise innerhalb der Bauverbotszone von 20 m Tiefe ab der Fahrbahnkante. Bei einem Abstand von 10 m werden die Orientierungswerte überschritten. Gleichwohl gilt hier der Bestandsschutz hinsichtlich der verkehrsrechtlichen und der immissionsrechtlichen Aspekte.

Andere Emittenten sind im Gebiet oder in seiner Umgebung nicht vorhanden. Das nordwestlich benachbarte Gewerbegebiet ist durch das vorhandene Mischgebiet vom Plangebiet getrennt und immissionsmäßig bisher unproblematisch. Sollte sich dort eine emissionsträchtigere Nutzung etablieren, hätte sie auf den Schutzanspruch des Bestandes direkt angrenzenden Mischgebiet sowie auf den des Bestandes im Plangebiet Rücksicht zu nehmen. Immissionskonflikte sind also auch von daher nicht zu erwarten.

Sollten sich im Gewerbegebiet Änderungen abzeichnen, die zu einer ungebührlich starken Immissionsbelastung des heute bzw. künftig im Plangebiet und seiner Umgebung (z.B. Sulinger

Straße 5) vorhandenen Wohnens führen, wird die Gemeinde gem. § 1 Abs. 3 BauGB prüfen, ob und inwieweit eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist.

3.2.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits bebaut und im Zusammenhang mit der Bebauung als Wohn- und Arbeitsumfeld genutzt und durchweg ziergärtnerisch angelegt. Im Norden des Plangebietes stehen als relativ große Bäume eine Hängebirke, eine Trauerweide und eine Rotfichte sowie eine Linde. Ansonsten stehen als Gehölze hauptsächlich Koniferen und bestätigen bis heute die schon mehr als 20 Jahre alte Einstufung des Landschaftsplanes.

Auf dem Nordteil des freien Grundstücksbereiches, der gelegentlich als Auslauf für einen Esel genutzt wird, lagern auch temporär landwirtschaftliche Maschinen und Materialien. Dieser Teil wird von dem westlich liegenden Ziergarten durch eine dichte Reihe Nordmantannen, von dem westlich angrenzenden Ziergarten durch einen Zaun getrennt.

Einzelne große Stieleichen stehen am Westrand des Plangebietes. Sie werden in der Planung berücksichtigt.

Diese Gehölze schaffen einen teilweise harmonischen Ortsrand.

3.2.5 Sonstiges

Nach Angaben des nds. Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie verlaufen „durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu erdverlegte Hochdruckleitungen (Anschlußleitung Wagenfelder Wollwerk / DN 60,3 x 4 mm der EGM Erdgas Münster GmbH)“. Die Leitungsbetreiberin und die Betriebsführerin – nach hiesiger Kenntnis inzwischen die NOWEGA GmbH und die Wintershall Dea Deutschland GmbH – sind beteiligt worden. Nach deren ausdrücklicher Auskunft sind deren Belange nicht betroffen.



4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet gem. der Nutzungsabsicht und den o.g. Zielen der Gemeinde als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird zügig das Baurecht geschaffen, welches die Grundstückseigentümer benötigen.

Im Gebiet ist die Nutzungsmischung bereits gegeben durch ein vorhandenes, großes Steuerberatungsbüro und vorhandenes Wohnen. Sie kann in beide Richtungen, sowohl Wohnen als auch Gewerbe, weiterentwickelt werden. Das vorgesehene Wohngebäude fügt sich in die Nutzungsmischung ein.

Besondere Einschränkungen des vielfältigen Nutzungskatalogs des Mischgebietes gibt die Gemeinde nicht vor, denn der Standort ist für viele Nutzungen gut geeignet. Als ungeeignet werden nur Tankstellen und Vergnügungsstätten erachtet.

Eine Tankstelle liegt im weiteren Straßenverlauf in geringer Entfernung an der Einmündung der Sulinger Straße in die Hauptstraße. Es besteht kein Bedarf, so nahe eine weitere Tankstelle an der K 42 zuzulassen und nahe der Kurve einen erheblichen Ein- und Ausbiegeverkehr zu verursachen.

Für Vergnügungsstätten hat die Gemeinde in zentraler Lage nahe der Einmündung der Mindener Straße in die Hauptstraße eine Fläche ausgewiesen. Auch hier besteht kein Bedarf, am nördlichen Siedlungsende eine Vergnügungsstätte zuzulassen und nahe der Kurve einen erheblichen Ein- und Ausbiegeverkehr zu verursachen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung des Grundstückes und vergleichbarer, seit langem bebauter Ortsrandgrundstücke ist, wie oben dargelegt, extensiv. Dies rechtfertigt angesichts der Lage innerhalb des Ortsgefüges eine Verdichtung, die jedoch immer noch durch sehr großzügige Grundstücke gekennzeichnet sein soll. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird deshalb nur mäßig höher festgesetzt als der Bestand vorgibt, so daß für die beabsichtigte Wohnnutzung Handlungs- und Gestaltungsspielraum verbleibt, aber die Großzügigkeit des Gesamteindrucks gewahrt bleibt.

Deshalb wird mit 0,2 eine insgesamt noch geringe Grundflächenzahl festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird ebenfalls gering gehalten, damit der zulässige Eingriff in Natur und Landschaft und seine Kompensation nicht unnötig hoch werden. Einer stärkeren, auch den Eigentümerinteressen zuwiderlaufenden Nutzungsverdichtung wird entgegengewirkt.

Die Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen um bis zu 30% überschritten werden. Damit wird den tatsächlichen Verhältnissen in der Umgebung des Plangebietes Rechnung

getragen, daß im Laufe der Jahre - teilweise in erheblichem Umfang - Nebenanlagen und sonstige versiegelte Flächen entstehen. Diese Verhältnisse sind auf die voraussichtliche Bedarfsstruktur im Plangebiet übertragbar, wobei der objektive Bedarf für Zufahrtsflächen relativ gering ist, da die öffentliche Erschließung kurze Zufahrten und Zugänge erlaubt. Der letztgenannte Aspekt legt es nahe, im Sinne des Bodenschutzes nicht die maximale Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO anzusetzen.

Die zulässige Versiegelung liegt damit bei höchstens 26%. Die Festsetzungen sichern damit neben der den voraussichtlichen örtlichen Bedürfnissen entsprechenden baulichen Grundstücksnutzung auch die gewünschte, intensive Durchgrünung und ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld. Gleichzeitig wird erreicht, daß nicht unnötig viel Eingriffsintensität und Kompensationsbedarf angesetzt werden müssen.

Es wird Eingeschossigkeit festgesetzt, da dies dem Charakter der Umgebung und dem Bedarf entspricht. Gebäude mit zwei Vollgeschossen wären Fremdkörper. Zweigeschossige Häuser würden auch eine Nutzungsintensität implizieren, die im Hinblick auf den großzügigen Ortsrandcharakter des Gebietes nicht erwünscht ist.

4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Bei der Zulassung der Bauweise wird wiederum auf die Struktur im Plangebiet und auf Nachbarflächen abgestellt und die Gebäudelänge bei ansonsten offener Bauweise auf 40 m begrenzt. Im Bestand wird diese Länge unter Einbeziehung von Nebengebäuden schon fast erreicht, die Hauptgebäude in der Umgebung sind jedoch regelmäßig deutlich kürzer. Deshalb ist die Regelung eher großzügig und gibt einen attraktiven Gestaltungsspielraum für die Bauherren, ohne daß es zu gravierenden Strukturbrüchen kommen könnte.

Einzelhäuser sind in der Umgebung die dominierende Hausform. Die energetischen Vorteile der Doppelhausbebauung sollen jedoch nicht ausgeschlossen werden, so daß neben den Einzel- auch Doppelhäuser zugelassen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche greift den Gebäudebestand auf, damit ein angemessener Umgang einschließlich Veränderungen und Nachnutzungen mit den bestehenden Gebäuden möglich ist.

Auf dem noch nicht bebauten Ostteil des Grundstücks wird das Baufeld dagegen erst ab 20 m Abstand zur Kreisstraße vorgesehen. Damit wird sowohl den Belangen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs als auch denen des Schallschutzes und den ausdrücklich geäußerten Entwicklungsvorstellungen der Grundstückseigentümer entsprochen. Im Gegenzug wird das Baufeld relativ weit nach Norden gezogen, damit eine – der Großzügigkeit der Gesamtsituation angemessener – großer Gestaltungsspielraum für die Bauherren gegeben ist.

Im Osten soll die Baugrenze nur den bauordnungsrechtlichen Abstand zur Geltungsbereichs- und Nachbargrenze einhalten. Davon wird jedoch entlang des Hauptgebäudes des Nachbar-

grundstücks abgewichen. Hier soll deutlich mehr Rücksicht auf den Nachbarn genommen werden, als nach Bauordnungsrecht notwendig. Angesichts der Größe des Plangebietes hat hier der Belang des Nachbarschutzes Vorrang vor noch größeren Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren.

Im Norden wurde das Baufeld im Vorentwurf durch eine Linie zwischen den Nordwestecken der nördlichsten Gebäude auf den Flurstücken 5 und 6 gebildet. Nach der frühzeitigen Beteiligung ist die nördliche Baugrenze gem. einer Anregung des Vorhabenträgers als Parallele zur nördlichen Grundstücksgrenze durch die Nordostecke des Vorentwurf-Baufeldes festgesetzt. Damit ist weitere Gestaltungsfreiheit gegeben, es bleibt jedoch ein zusammenhängender Bereich außerhalb des Baufeldes, so daß dort entlang der freien (Acker-)Landschaft ein weitgehend grüner Gartenbereich bleiben dürfte und Abstand zur geplanten Ortsrandeingrünung gewahrt bleibt.

Im Westen wird ebenfalls ein Abstand zu Grünelementen gesichert. Dort stehen einzelne, relativ große Eichen im privaten Garten. Sie sollen erhalten werden bzw. es soll ein Anreiz zur Beseitigung vermieden werden. Die Großzügigkeit der Gesamtsituation lässt es zu, diesen Teilbereich des Plangebietes aus dem Baufeld auszuklammern.

Dem Schutz des zusammenhängenden Freibereiches dient die Festsetzung, daß Nebengebäude mit mehr als 25 m² Grundfläche, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Bei kleineren Nebengebäuden wie üblichen Gartenhütten wird davon ausgegangen, daß sie nicht zu relevanten Konflikten mit der Freibereichsnutzung führen werden. In dieser Einschätzung sieht sich die Gemeinde durch die örtliche Situation bestätigt, in der Nebennutzung und Großbäume konfliktarm kombiniert sind.

4.4 Größe der Baugrundstücke und Höchstzahl von Wohnungen

Große Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen, die die Struktur brechen würden, oder mehrere kleine Wohnungen in strukturverträglichen Gebäuden, die sich hinsichtlich Verkehrsauswirkungen usw. negativer auswirken würden, werden durch die Festsetzungen unattraktiv. Vollends ausgeschlossen werden sie durch die Textfestsetzung, daß je Einzelhaus oder Doppelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Zur Sicherung der Großzügigkeit wird im Einklang mit den Eigentümerwünschen festgesetzt, daß die Baugrundstücke im Plangebiet nicht kleiner als 2.500 m² sein dürfen. Für Interessenten kleinerer Baugrundstücke schafft die Gemeinde an anderer Stelle Bauland, wo eine ganz anders geartete, deutlich dichtere Struktur vorgesehen und angemessen ist. Die hier vorgesehene Großzügigkeit scheint im Widerspruch zu der gesetzlichen Vorgabe zu stehen, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Die Planung dient jedoch dazu, auf einem bereits bebauten Grundstück weitere Baumöglichkeit zu schaffen, ohne das landwirtschaftliche Fläche beansprucht wird, ohne daß neue Straße gebaut werden muß, ohne daß die Großzügigkeit des Ortsrandgebietes leidet und ohne daß der standorttypische Teil der vorhandenen Grünstruktur Schaden nimmt. Dies vermeidet, daß andernorts Fläche für Bebauung in Anspruch genommen wird, und ist ein angemessen sparsamer und schonender Umgang mit Boden.

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

Die Planung kann – neben der Begrenzung der Versiegelung zum Schutz des Bodens – eine Maßnahme mit positivem Einfluß auf den Naturhaushalt vorbereiten, nämlich das Versickern von Niederschlagswasser. Im Mischgebiet wird bei der Weiterentwicklung voraussichtlich nicht bzw. gering belastetes Niederschlagswasser anfallen. Dort stehen außerdem umfangreiche, unversiegelbare Flächen zur Verfügung, auf denen dieses Wasser über eine bewachsene und belebte Bodenschicht, also quantitativ und qualitativ günstig für das Grundwasser, versickert werden kann. Deshalb wird die Versickerung festgesetzt. Eine andere zulässige Form des Umgangs mit dem Niederschlagswasser ist seine Nutzung als Brauchwasser, die gleichzeitig als Rückhaltung wirkt.

4.6 Erhalten und Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Westen des Plangebietes stehen einige große, erhaltenswerte Bäume, die bereits dazu führen, daß das Baufeld nicht in das Flurstück Nr. 4 reicht. Die großen Bäume bilden ein wichtiges Strukturelement vor dem Gewerbegebiet und zur Gliederung der Bebauung entlang der Sulinger Straße. Sie sollen erhalten werden, deshalb wird festgesetzt, daß die Bäume mit mehr als 25 cm Stammdurchmesser (gemessen als Brusthöhendurchmesser, um den in der Forstwirtschaft gebräuchlichen und in der Anwendung erprobten Maßstab zu verwenden) zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Die Erhaltungsfestsetzung gilt für das ganze Mischgebiet, also auch für die stärkeren Einzelbäume im Gartenbereich auf dem Flurstück Nr. 5.

Mit der Erhaltungsfestsetzung wird erheblich in die Nutzungsrechte des Grundstückseigentümers eingegriffen, denn die Bäume sind bisher verfü- und nutzbar. Der Eigentümer darf sie fällen und das Holz nutzen sowie die Fläche nach seinen Bedürfnissen gestalten. Nach Rechtskraft des Planes müssen die stärkeren Bäume dagegen erhalten werden. Dies ist gerechtfertigt, weil die Gemeinde gleichzeitig Baurecht schafft und insoweit dem Verlust an Nutzungsrechten einen Gewinn gegenüberstellt.

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die freie Landschaft und bildet – voraussichtlich zumindest für geraume Zeit – den Ortsrand. Deshalb wird eine Eingrünung mittels einer Baum-Strauch-Hecke vorgesehen. Diese soll durch die markante, heimische und standortgerechte Großbäume dominiert werden, die alle sechs Meter anzupflanzen sind, denn so ist auf Dauer eine gestalterisch gut wirksame, in Relation zu den Gebäuden auch hinreichend deutliche Eingrünung gesichert. Darunter sollen heimische Sträucher die Strauchschicht der Hecke bilden. Die vorhandenen Gehölze im Pflanzbereich können stehenbleiben und angerechnet werden.

Die Gesamtbreite der Hecke ist mit 6 m schon erheblich und bewirkt eine massive Eingrünung. Damit trotzdem noch ein Ausblick in die Landschaft möglich ist, wird eine Lücke von bis zu 10 m je Baugrundstück zugelassen. Dabei wird nicht vorgegeben, wo innerhalb der Pflanzfläche Lücken gelassen und wo innerhalb des Baufeldes Häuser gebaut werden. Beides wird dem Vorhabenträger überlassen, damit er ein eventueller Bedürfnis nach einem Blick in die Landschaft auf die Gebäudelage und die Grundrißgestaltung abstimmen kann.

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes dient die Festsetzung, daß auf den Baugrundstücken einige Bäume und Sträucher anzupflanzen sind. Der Umfang der Pflanzung bemißt sich nach der tatsächlichen Versiegelung, so daß derjenige, der viel versiegelt, auch viel pflanzen muß. Die Festlegung auf heimische und standortgerechte Arten sichert die Verträglichkeit mit dem und die Wirksamkeit für den Naturhaushalt. Das Maß mit einem Baum und zwei Sträuchern je angefangene 100 m² zusätzlich versiegelte Grundstücksfläche sichert eine hinreichende Mindestdurchgrünung.

4.7 Sonstiges

Das Baugebiet ist klein. Es wird voraussichtlich sehr große Grundstücke haben, auf denen viele Spielmöglichkeiten sind. In jedem Fall bleiben im Baugebiet mindestens 74% der Fläche unversiegelt. Auf der Nord- und der Ostseite grenzt die freie Landschaft an. Daher sind Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder gegeben, die Ausweisung einer Spielplatzfläche ist nicht erforderlich.



5. Städtebauliche Werte

Zweckbestimmung der Fläche		ca. m ²	%
1.	Bruttofläche Geltungsbereich	9.956	100
2	Mischgebiet darin: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9.956 (642)	100 (6)
3	Versiegelbare Fläche im Wohngebiet Unversiegelbare Fläche im Wohngebiet	2.589 7.367	26 74

6. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 50 „Sulinger Straße“ wird Baurecht für Mischnutzung auf dem Grundstück „Sulinger Straße 7“ geschaffen, damit den Eigentümern die Errichtung eines Wohngebäudes und die Entwicklung des ansässigen Betriebes planungsrechtlich ermöglicht werden kann. Damit wird zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige beigetragen. Damit wird dem Nutzungswunsch und Baubedarf des Eigentümers entsprochen und ein weiterer, sehr kleiner Teil des Baubedarfs gedeckt, der derzeit in Wagenfeld herrscht.

Die neue Bebauung wird sich von Kubatur und Aufteilung in die großzügige Bestandsstruktur einfügen.

Sie wird zur freien Landschaft hin eingegrünt und intern in einem Mindestmaß durchgrünt sein.

Die Nutzung ist so zu den Nachbarnutzungen angeordnet, daß keine Immissionskonflikte erwartet werden. Unzumutbare Immissionsbelastungen durch Verkehr oder Gerüche etc. werden nicht erwartet. Sollten sich im Gewerbegebiet Änderungen abzeichnen, die zu einer ungebührlich starken Immissionsbelastung des heute bzw. künftig im Plangebiet und seiner Umgebung (z.B. Sulinger Straße 5) vorhandenen Wohnens führen, wird die Gemeinde gem. § 1 Abs. 3 BauGB prüfen, ob und inwieweit eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist.

Neue Straßenfläche ist nicht notwendig, die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straße am Plangebiet.

Die Versiegelung bleibt in einem geringen, ortsüblichen Rahmen. Es werden keine wertvollen Bereiche für Natur und Landschaft beansprucht. Der Eingriff wird teilweise im Plangebiet kompensiert. Natur und Landschaft werden nicht relevant beeinträchtigt.

7. Ver- und Entsorgung

Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Das Grundstück ist bereits an das Versorgungsnetz angeschlossen, das Netz kann zweckentsprechend erweitert werden. Bei Fragen zu Anschlüssen steht die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH (05441/903 810) zur Verfügung; sie verweisen im übrigen auf die Erkundigungspflicht der zukünftigen Auftragnehmer.

Im Zusammenhang mit der Trinkwasserversorgung wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt. Die Löschwassermenge ist vorhabenbezogen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises zu klären, besondere Anforderungen sind z.Zt. nicht ersichtlich.

Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen, angrenzenden und zu erweiternden Leitungsnetz. Bei Tiefbauarbeiten ist auf Niederspannungs-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der elektrischen Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Der Versorgungsträger ist i.d.R. nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen; im Falle von RWE-Anlagen soll Kontakt mit dem Netzbetrieb Damme/ Diepholz, Telefon 05441 998-0, aufgenommen werden.

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

Telekommunikation

Die Dt. Telekom AG versorgt den Ortsbereich mit Telekommunikationsleitungen. Die Deutsche Telekom bittet i.d.R., Beginn und Ablauf eventueller privater Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Abwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung ist auf dem Grundstück bereits ebenfalls vorhanden, der Anschluß neuer Bebauung an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation kann durch entsprechende Erweiterung sichergestellt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bereiches, für den der Generalentwässerungsplan eine öffentliche Regenwassersammlung darstellt. Nordwestlich nahe des Plangebietes beginnt ein Graben. Für die Niederschlagswasserbeseitigung von der vorhandenen Bebauung sind nach Mitteilung der Unteren Wasserbehörde (UWB) keine wasserrechtlichen Erlaubnisse gem. §§ 8, 10 WHG beantragt bzw. erteilt worden.

Für die Oberflächenentwässerung von baulich genutzten Grundstücken außer Wohngrundstücken besteht eine generelle Erlaubnispflicht nach §§ 8, 10 WHG. Der Betrieb des vorhandenen Steuerberatungsbüros ist aber, anders als bei sonstigen Gewerbebetrieben üblich, nicht mit LKW-Verkehr, dem Einsatz von Gabelstaplern und / oder z.B. der Nutzung von Lagerflächen

für Betriebsmaterialien verbunden. Daher geht die UWB bislang davon aus, daß „die Nutzungssituation mit der bei einem Mehrfamilienhaus vergleichbar ist, so dass hier die Regelung des § 86 NWG zur Erlaubnispflicht/ bzw. -freiheit bzgl. der Oberflächenentwässerung auf Wohngrundstücken herangezogen werden“ kann.

Bei einer notwendigen Änderung der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, z.B. zusätzlicher Bebauung, ist das unbelastete bzw. gering belastete Wasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wegen des relativ geringen Grundwasserflurabstandes (gem. NIBIS-Kartenserver liegt der mittlere Grundwasserhochstand bei 0,7 m, gem. Hinweisen der UWB 0,4 - 0,8 m unter Gelände) kommt die Versickerung gemäß dem für die Herstellung und den Betrieb von Versickerungsanlagen maßgebenden technischen Regelwerk DWA- A 138 nur in Form einer oberirdischen Versickerung in Form einer flächenhaften Versickerung über begrünte Flächen oder über flache, begrünte Mulden in Frage.

Die Versickerungspflicht gilt nicht für Regenwasser, das gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird.

Auch künftig ist bei einem Anteil der undurchlässigen Fläche von mindestens 74% ausreichend Fläche für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet gegeben. Eine zentrale Regenwasserbeseitigung ist daher nicht erforderlich.

Sollte eine Nutzung mit gewerbetypisch beeinflussten Niederschlagswasser etabliert werden, ist die Erlaubnispflicht besonders zu beachten.

Abfall

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, geregelt.

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße „Sulinger Straße“ für die Andienung mit dem Müllfahrzeug hinreichend erschlossen.

Altlasten

Im Geltungsbereich sind der Gemeinde keine Altablagerungen und keine Altlasten-Verdachtsflächen 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

Im Bebauungsplan werden durch die Zulassung von Versiegelungen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Auf einem großen Teil des Plangebietes der Eingriff in Natur und Landschaft bereits seit langem vollzogen. Auf einem anderen Teil wird ein Eingriff in Form des Fällens von Bäumen, der bisher zulässig und kompensationsfrei ist, mittels einer Erhaltungsfestsetzung verhindert. Auf noch anderen Teilen des Plangebietes wird Eingriff durch die Festsetzung von Bepflanzungen kompensiert.

In der Umweltprüfung sind die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt sind, dargelegt worden. Diese Maßnahmen sollen aus den Gründen, die oben in Kap. 4 erörtert sind, durchgeführt und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zugrunde gelegt werden.

In der Umweltprüfung sind die verbleibenden Auswirkungen der durch diesen Bebauungsplan zulässigen Eingriffe quantifiziert worden. Aus diesen Ausführungen ist ein Kompensationsbedarf von 689 Werteeinheiten ableitbar. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit wesentlichen Vermeidungen und mit relativ niedrigen Versiegelungsgraden einen relativ geringen Eingriff zulassen, kann davon ausgegangen werden, daß der später im Plangebiet realisierte Eingriff auch dem zugelassenen Eingriff nahekommt. Daher ist es vertretbar, das im Umweltbericht bezifferte Kompensationsdefizit der Kompensation zugrunde zu legen.

Dieses Defizit soll entweder durch die Maßnahmen im Kompensationspool der Gemeinde am Bockeler Berg oder durch zusätzliche Heckenpflanzung am Nordrand des Plangebietes gedeckt werden. Die erstgenannte Kompensationsmöglichkeit steht der Gemeinde zur Verfügung, mit ihr werden aktuell keine neuen Flächen- bzw. Nutzungskonkurrenzen oder –konflikte geschaffen. Die zweitgenannte Möglichkeit steht dem Vorhabenträger zur Verfügung; sie schränkt durch Bepflanzung von weiteren bis zu 861 m² die Nutzbarkeit des Grundstücks als Baugrundstück ein. Dies geschieht allerdings nur soweit, wie es im Einklang mit den Nutzungsinteressen des Eigentümers in Einklang steht; die zusätzliche Heckenbreite reicht nicht bis in das Baufeld, so daß auch eine solche Kompensation mit den diesbezüglichen städtebaulichen Erwägungen der Gemeinde im Einklang steht.

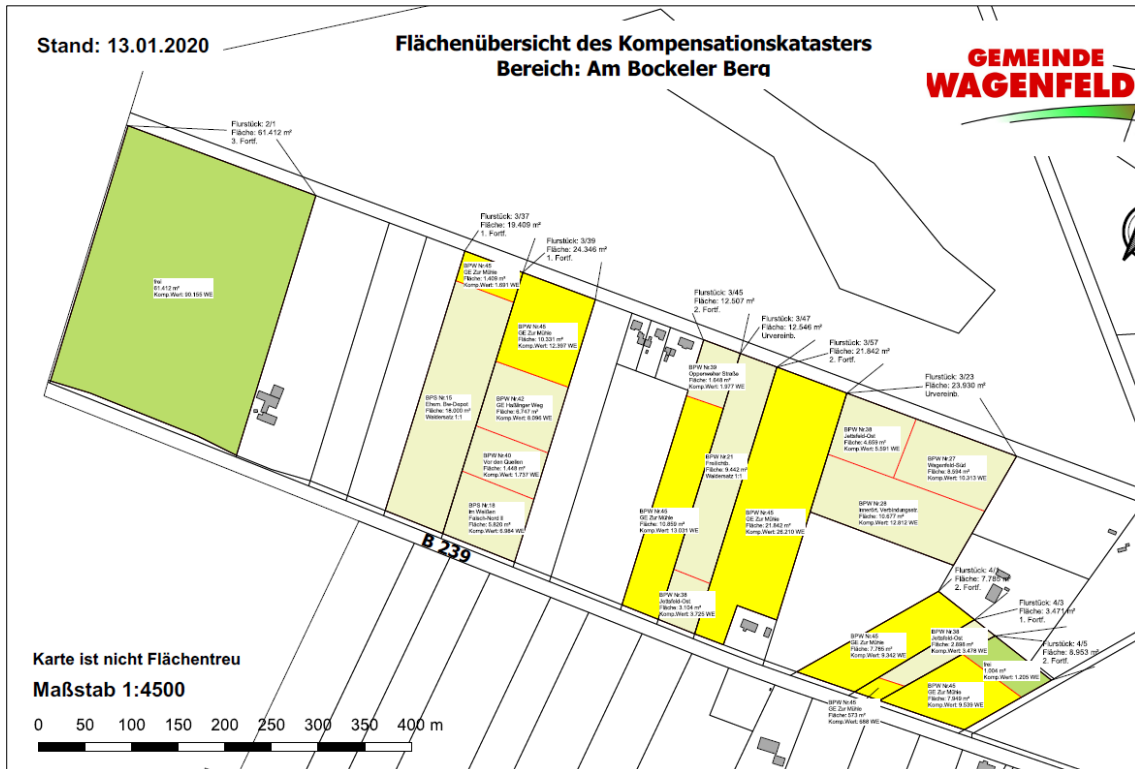
Daher soll die Kompensation in dem Maße von 689 Werteeinheiten, das im Umweltbericht dargelegt ist, entweder im Kompensationspool angerechnet oder durch Verbreiterung der Heckenpflanzung am Nordrand des Plangebietes mit einer Aufwertung von 0,8 WE/m² (Kompensationswert zusätzlicher Hecke mit 1,6 WE/m² abzüglich Kompensationswert vorheriger Gartenfläche mit 0,8 WE/m²) geleistet werden. Da die Kompensation am Bockeler Berg bereits zwischen der Gemeinde und den Forstinteressenten vertraglich vereinbart ist und die Kompensation im Plangebiet vor Satzungsbeschluß zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vertraglich vereinbart wird, liegt eine Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vor. Die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen ist daher entbehrlich, auf sie wird verzichtet.

Der gemeindliche Kompensationspool am Bockeler Berg ist dem Landkreis bekannt und zusätzlich auf der folgenden Seite abgebildet. Dort ist standortgerechter Wald gepflanzt und dadurch bekanntermaßen eine Aufwertung um ca. 1,5 WE/ha bzw. m² erreicht. U.a. ist das Flurstück 2/1



(im nachfolgenden Plan am Westrand gelegen und grün hinterlegt) mit einer Fläche von 6,1412 ha und einem festgestellten Kompensationswert von 9,0155 Werteinheiten (Flächennutzungsplanmaßstab) bzw. 90.155 Werteinheiten im Bebauungsplanmaßstab frei; darauf wird das Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 50 angerechnet.

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



9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Gemeindliche Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich. Der Gemeinde Wagenfeld entstehen voraussichtlich keine sonstigen 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. 50 „Sulinger Straße“ wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 20. Juli 2021

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 50 „Sulinger Straße“ 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. 50 „Sulinger Straße“ 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

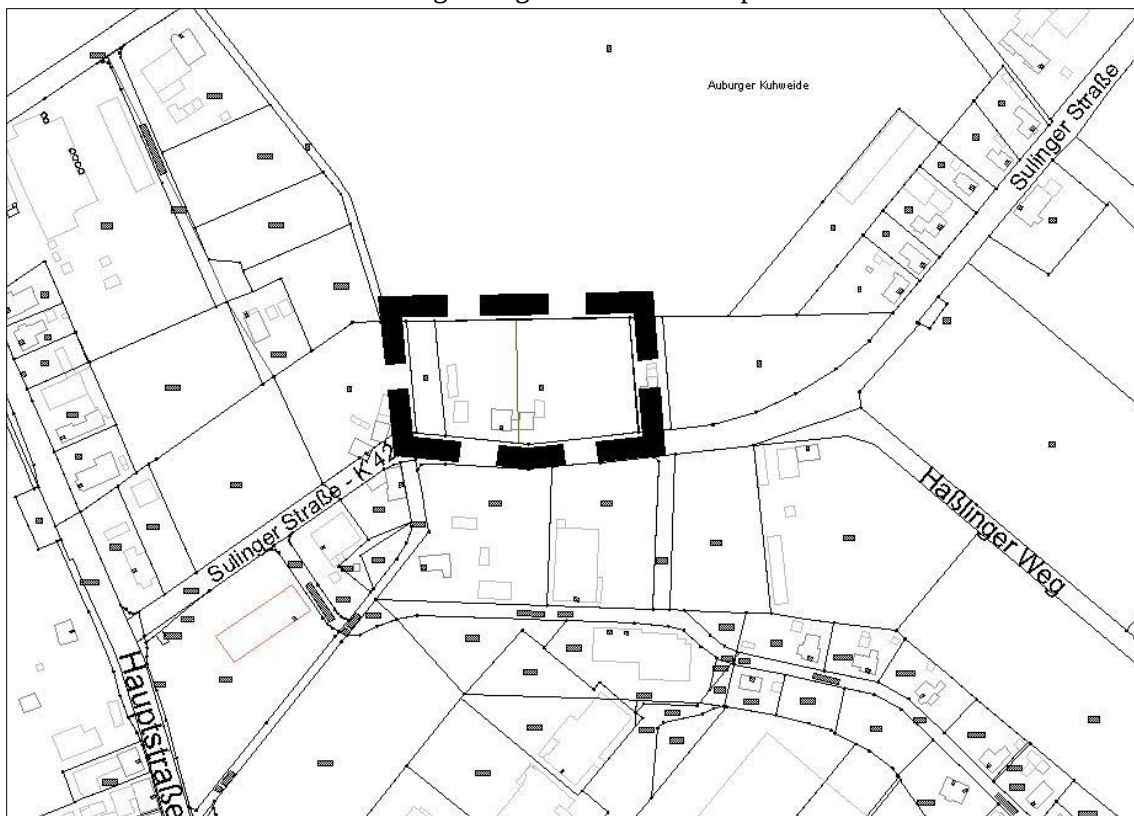
U1. Einleitung

U1.1 Kurzdarstellung

Der Bebauungsplan steuert die Nutzung auf einer knapp 1,0 ha großen Fläche am Nordrand der Ortslage Wagenfeld. Der Geltungsbereich liegt am Nordrand des Siedlungskörpers Wagenfeld nördlich der Sulinger Straße östlich des Gewerbegebietes Molkerei bzw. der anschließenden Mischbaufläche. Er ist bisher als Baugrundstück genutzt und mit einem Steuerberatungsbüro und Wohngebäude sowie umfangreichen Nebenanlagen bebaut.

Dort setzt der Bebauungsplan auf 9.956 m² Mischgebiet fest, in dem maximal 2.589 m² mit Gebäuden ortsüblicher Kubatur sowie Nebengebäude, Garagen, Zufahrten und Stellplätzen etc. bebaut werden dürfen; darin ist die vorhandene Bebauung eingeschlossen. Die restliche Fläche (7.367 m²) im Mischgebiet wird als private Freiflächen mit einer Minstdurchgrünung mittels heimischer Bäume und Sträucher bzw. für die Anlage einer Baum-Strauch-Hecke genutzt werden, welche den Siedlungsbereich nach Osten zur freien Landschaft hin eingegrünt.

Dadurch soll weitere Mischbebauung ermöglicht und extrem sparsam erschlossen werden.



Übersichtsplan o.M.

U1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Planungs- und Bauordnungsrecht:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017
NBauO	Niedersächsische Bauordnung

Boden:

BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Wasser:

WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz

Luft / Schall:

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

Naturschutz:

BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

In den Normen wird insgesamt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefordert, zu der insbesondere ein schonender Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima / Luft und Arten / Lebensgemeinschaften gehört. Hierbei wird vorzugsweise der „sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden“ angesprochen. Außerdem gehören gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, hierbei namentlich der Schutz vor schädlichen Immissionen.

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



Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß die geplante Nutzung an dem am besten geeigneten Standort, nämlich dem schon bebauten Grundstück zwischen schon bebauten Grundstücken an der schon gebaute Straße geplant ist. Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte sind bereits durch die Standortwahl minimiert und mittels der Festsetzung zur Baugrenze, die Abstand zur Straße und zu umliegenden Emittenten sichert, vermieden. Die markanten, erhaltenswerten Bäume im Plangebiet sind nicht in das Bau-
feld einbezogen und werden mittels einer Erhaltungsfestsetzung geschützt.

Naturschutz- oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet oder dessen beeinflusster Umgebung nur insoweit vorhanden, als der Naturpark Dümmer neben anderen Kommunen auch die Gemeinde Wagenfeld vollständig umfasst. Der Naturpark soll besonders schöne, wertvolle oder erholungsrelevante Landschaftsteile erhalten und die naturnahe Erholung der Bevölkerung fördern. Damit steht die beabsichtigte bauliche Weiternutzung des Plangebietes nicht in Widerspruch.

U2. Beschreibung und Bewertung der „erheblichen Umweltauswirkungen“

U2.1 Beschreibung und Prognose des Umweltzustandes

U2.1.1 Boden, Fläche, Relief

Bestand

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Plangebiet im Bereich 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. Im Plangebiet ist das Gelände im wesentlichen eben..

Das Plangebiet ist teilweise versiegelt durch Gebäude und befestigte Freiflächen sowie durch Zufahrten und Stellplätze. Auf diesen Flächen ist die Schichtung der Bodenhorizonte durch Auskoffierung und Auffüllung verändert und sind die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend oder vollständig unterbunden worden.

Der Boden auf den gärtnerisch genutzten Flächen ist langjährig beeinflusst durch lockernde Bodenbearbeitung sowie durch Nährstoff- und Kalkeintrag sowie durch Eintrag von Pflanzen-

schutzmitteln oder deren Metaboliten. Außerdem findet hier aufgrund von gärtnerischer Bewirtschaftung bzw. Unterhaltung ein beschleunigter Humusauf- und -abbau statt. Dadurch wurde ein tiefer, gut durchwurzelbarer, fruchtbarer Oberbodenhorizont geschaffen.

Es sind keine Hinweis auf Altablagerungen bekannt.

Prognose bei Realisierung der Planung

Die zugelassene Mischnutzung ist bereits durchgeführt und versiegelt bisher 1.537 m². Die Versiegelung darf aufgrund der Planung auf 2.589 m² vergrößert werden. Bei Vollausschöpfung dieser Versiegelungsmöglichkeit werden bis zu 1.052 m² zusätzlich versiegelt, so daß dort die natürlichen Bodenfunktionen entfallen.

Gleichzeitig ist auf 822 m² eine Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen und es sind bei Vollausschöpfung der Versiegelung im Gartenbereich mindestens 11 weitere Bäume und 33 Sträucher zu pflanzen, so daß dort die Bodenfunktionen ungestört ablaufen können.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder Gebäude fallen brach oder es werden im Zuge organischer Entwicklung weitere Gebäude errichtet oder es ergeben sich Zwischenlösungen oder es werden weitere Flächen befestigt oder Befestigungen beseitigt und Bäume gepflanzt oder es wird privilegiert neugebaut Da die möglichen Entwicklungen ohne Durchführung der Planung so unterschiedlich sind, ist eine vernünftige Prognose der Entwicklung des Bodens und des Reliefs nicht möglich.

U2.1.2 Wasser

Bestand

Das Plangebiet wird durch einen Graben entwässert, der östlich des Gewerbegebietes verläuft und letztlich in die Wagenfelder Aue entwässert. Eintrag von Boden und Stoffen in Vorfluter ist nicht ersichtlich.

Der Grundwasserstand ist regelmäßig hoch. Informationen zu einer eventuellen Grundwasserentnahme z.B. in geringen Mengen z.B. für häusliche Zwecke liegen nicht vor.

Aktuell wird als allgemeine Annahme von einem geringen Eintrag von Pflanzennährstoffen und -schutzmitteln bzw. deren Metaboliten aus der gärtnerischen Nutzung bzw. Unterhaltung der Freiflächen in das Grundwasser ausgegangen, weil auf in den Gärten erfahrungsgemäß sowohl Dünger als auch Pestizide verwendet werden. Inwieweit dies und die gem. der allgemein verbreiteten Meinung unterstellte Verlagerung in das Grundwasser zutrifft ist offen.

Prognose bei Realisierung der Planung

Im Mischgebiet ist bei der Verwirklichung des von den Eigentümern vorgesehenen Wohngebäudes mit dem Anfall von nicht bzw. gering belastetem Niederschlagswasser zu rechnen. Dieses Wasser muß, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, versickert werden. Durch die Realisierung der Planung ändert sich für das Schutzgut Wasser nichts.

Einleitungen von Schadstoffen sind weder zulässig noch erwartet.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder es ergeben sich Änderungen von der oben angerissenen, großen Bandbreite. Da die möglichen Entwicklungen ohne Durchführung der Planung so unterschiedlich sind, ist eine vernünftige Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Wasser nicht möglich.

U2.1.3 Klima / Luft

Bestand

Das Plangebiet liegt als bebauter Bereich am Nordrand des Siedlungskörpers Wagenfeld und ist somit klimatisch sowohl durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (je nach Kultur und Wachstumsphase höhere Luftfeuchte, geringere Temperatur, und gerade bei Maisanbau hohe CO₂-Bindungs- und O₂-Produktionsrate) als auch durch die Siedlung (bei hoher Versiegelung und geringem Grünvolumen niedrigere Luftfeuchte und höhere Mitteltemperatur) beeinflusst. Es sind keine klimatischen Besonderheiten bekannt.

Einträge aus dem Plangebiet in die Luft erfolgen in geringem Maße durch die Bewirtschaftung und Energieversorgung der Gebäude sowie den Verkehr auf den Straßen.

Prognose bei Realisierung der Planung

Wenn die geplante Bebauung und die geplante Bepflanzung realisiert wird, gleichen sich die Wirkungen auf Klima-Luft aus. Es ergeben sich keine relevanten Änderungen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder es ergeben sich Änderungen von der oben angerissenen, großen Bandbreite. Bei jeder dieser Varianten ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten der Energieversorgung mit oder ohne Emissionen. Da die möglichen Entwicklungen ohne Durchführung der Planung so unterschiedlich sind, ist eine vernünftige Prognose der Entwicklung von Klima / Luft nicht möglich.

U2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz

Bestand



Das Plangebiet ist bereits bebaut und im Zusammenhang mit der Bebauung als Wohn- und Arbeitsumfeld genutzt und durchweg ziergärtnerisch angelegt. Im Westen des Plangebietes stehen große Stieleichen, im Norden stehen als relativ große Bäume eine Hängebirke, eine Trauerweide und eine Rotfichte sowie eine Linde. Ansonsten stehen als Gehölze hauptsächlich Koniferen und bestätigen bis heute die schon mehr als 20 Jahre alte Einstufung des Landschaftsplanes.

Auf dem Nordteil des freien Grundstücksbereiches, der gelegentlich als Auslauf für einen Esel genutzt wird, lagern auch temporär landwirtschaftliche Maschinen und Materialien. Dieser Teil wird von dem westlich liegenden Ziergarten durch eine dichte Reihe Nordmantannen, von dem westlich angrenzenden Ziergarten durch einen Zaun getrennt.



Es liegen keine Hinweise vor auf das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen, Moose, Flechten und Pilze, auf ein Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Insekten und Spinnen, es gibt keine Feststellung von Fledermausquartieren und das Vorkommen von Amphibien kann mangels Gewässern weitgehend ausgeschlossen werden.

Nicht ausgeschlossen ist dagegen die Brut von gehölzbrütenden Vogelarten in den Bäumen und Sträuchern des Plangebietes sowie ein Aufenthalt von Fledermäusen in Gebäuden.

Auch wenn die Beseitigung von Gebäuden oder von Büschen und Bäumen im Plangebiet und die Gestaltung der Fläche z.B. als Rasen seit Jahrzehnten zulässig sind, müssen bei einer eventuellen Durchführung der Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen beachtet werden.

Grundsätzlich dürfen „wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten“ nicht gefangen, verletzt oder getötet werden. Das gilt auch für ihre „Entwicklungsformen“, also z.B.

Eier, die nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden dürfen („Tötungsverbot“).

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

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

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

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

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

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

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

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

Geschützte Pflanzen sind im Plangebiet nicht gefunden worden. Außer „Allerweltsvögeln“ sind auch keine besonders oder streng geschützte Tiere beobachtet worden. Brut- und Ruhemöglichkeiten sind im Plangebiet, z.B. innerhalb der nunmehr zu erhaltenden Eichen auf Flurstück 4, der zu erhaltenden großen Laubbäume auf Flurstück 5, in der festgesetzten Hecke am Nordrand des Gebietes und in den Ziergärten mit ihren voraussichtlich weiter bestehenden Gehölzen, sowie in seiner Umgebung, z.B. den Gehölzen auf den bebauten Nachbargrundstücken gegeben. Daher ist die ökologische Funktion auch bei Rodung von Koniferen oder kleinen Laubgehölzen weiterhin in räumlichem Zusammenhang erfüllt.

Werden Gehölze oder Gebäude erst nach einer Prüfung, z.B. Begutachtung durch einen Fachgutachter und Nachweis der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit beseitigt, ist kein Verstoß gegen das Tötungs- und das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ersichtlich.

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und seiner maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden. Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die weit entfernten

- Naturschutzgebiete (Neustädter Moor),

- Landschaftsschutzgebiete (Bockeler Berg) und
- gesetzlich geschützter Biotop sowie
- Naturdenkmale, EU-Vogelschutzgebiete, andere FFH-Gebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Gesamtstaatlich repräsentative Gebiete

sind nicht gegeben.

Prognose bei Realisierung der Planung

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und die Zufahrten bereits vorhanden sind und alles genutzt wird, ergeben sich nur geringe Änderungen durch zusätzliche Bebauung. Dafür werden Ziergärten, Koniferen, Weidefläche und / oder landwirtschaftliche Lagerfläche in Anspruch genommen.

Die Stieleichen im Westen des Plangebietes sind nicht in das Baufeld einbezogen. Für sie gilt eine Erhaltungsbindung. Dasselbe gilt für die anderen Bäume, die mehr als 25 cm Stammdurchmesser aufweisen. Bisher können alle Bäume gefällt und durch Rasen etc. ersetzt werden. Die Realisierung der Planung führt zu einer Sicherung des Großbaumbestandes.

Bei der Realisierung der Planung wird entlang der Nordseite des Plangebietes eine Baum-Strauch-Hecke gepflanzt und bildet einen naturnahen Gehölzbestand. Außerdem werden für zusätzliche Bebauung auch zusätzliche Bäume und Sträucher gepflanzt. Diese Durchgrünung beläuft sich bei Vollaussnutzung der Versiegelungsmöglichkeit auf weitere 11 Bäume und 33 Sträucher.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder es ergeben sich Änderungen von der oben angerissenen, großen Bandbreite einschließlich der Selbstetablierung oder gezielten Etablierung ebenso wie des Absterbens oder Beseitigens von Pflanzen. Bei jeder dieser Varianten ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten der Gestaltung, die alle völlig offen sind. Daher können die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften nicht vernünftig prognostiziert werden.

U2.1.5 Menschliche Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet war bisher wegen des Verkehrs auf der Sulinger Straße emissionsrelevant. Die Emissionen wirken auf die schon vorhandene Bebauung und auf die angrenzenden Landwirtschaftsflächen sowie die angrenzende Ortslage und sind damit verträglich.

Aus der Umgebung wirken lediglich die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet.

Prognose bei Realisierung der Planung

Da das Plangebiet bereits bebaut und die Sulinger Straße bereits vorhanden ist, alles genutzt wird und weitere Bebauung nur mit Abstand zur Straße und in gesundheitsverträglicher Weise („nicht wesentlich störend“) gebaut und genutzt wird, ergeben sich keine Änderungen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder es ergeben sich Änderungen von der oben angerissenen, großen Bandbreite. Bei jeder dieser Varianten ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten, ob sich die Emissionen und / oder die Immissionen ändern. Nichts ändern wird sich am Verkehrs auf der Kreisstraße. Wie sich die daraus resultierenden Emissionen und Immissionen entwickeln, hängt wiederum davon ab, wie sich der Verkehr zusammensetzt und wie die einzelnen Fahrzeuge emittieren, ob sie laut oder leise betrieben werden können und tatsächlich betrieben werden und ob sie viel oder wenig oder gar kein Abgas ausstoßen können und wieviel sie beim realen Betrieb dort ausstoßen und in welchem Umfang Reifen- und Bremsenabrieb entstehen kann und bei der realen Betriebsweise vor Ort tatsächlich entsteht.

Alles in Bestand und Prognose spielt sich sehr weit unterhalb der Schwelle ab, ab der die menschliche Gesundheit beeinträchtigt wird.

U2.1.6 Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Straße, die Bebauung, die Gärten, die Ortslage, die benachbarte Streusiedlungsbebauung, die Gehölzstrukturen im Gebiet und auf Nachbargrundstücken und die intensive Landwirtschaft geprägt.

Im Zuge der früheren Bebauung des Plangebietes sind umfangreiche Erdarbeiten erfolgt. Es sind keine archäologischen Funde bekannt geworden.

Prognose bei Realisierung der Planung

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und alles genutzt wird, ergeben sich durch die zusätzliche Bebauung, die mit Ein- und Durchgrünung gepaart ist, keine Änderungen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder es ergeben sich Änderungen von der oben angerissenen, großen Bandbreite. Keine dieser Varianten dürfte die Dimension haben, sich auf das Orts- und Landschaftsbild relevant auszuwirken, da alles im Rechtsrahmen des Verschandelungsgebotes gem. §§ 9 und 10 NBauO erfolgt.

U2.1.7 Wechselwirkungen

Bestand

Bisher herrscht das übliche Wirkungsgefüge der Faktoren Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere und Bewirtschaftung auf den bebauten Grundstücke und der angrenzenden Straße.

Dieses wiederum wird durch die weiteren Teile des Siedlungskörpers durch die dortigen menschlichen Wohn-, Arbeits- und Einkaufs- sowie Verkehrsaktivitäten mit ihren Flächennutzungen und Emissionen beeinflusst, so daß der Aktivitätspegel der Siedlung das Plangebiet in gewissem, jedoch nicht unverträglichem Maße stört. In der anderen Richtung wirkt das Plangebiet mit seinen Emissionen in gewissem Maße, jedoch nicht unverträglich, auf die angrenzenden Teile der Siedlung und die angrenzende landwirtschaftliche Fläche.

Prognose bei Realisierung der Planung

Durch die vorhandene Misch- und Verkehrsnutzung des Plangebietes wird sich nichts ändern.

Es wird weiterhin Siedlungsabfall anfallen. Dieser wird voraussichtlich wie üblich nach Abfallarten getrennt und schadlos beseitigt.

Es wird weiterhin häusliches Schmutzwasser anfallen, welches wie üblich gesammelt und in der zentralen Kläranlage gereinigt wird.

Das Entstehen kumulierender Wirkungen mit anderen Plangebietes ist nicht ersichtlich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, oder es ergeben sich Änderungen von der oben angerissenen, großen Bandbreite. Welche Wechselwirkungen bei den unterschiedlichen Entwicklungen entstehen, ist nicht hinreichend klar.

U2.2 Vermeidung und Kompensation

Mit der Mischgebietsausweisung werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zugelassen. Durch die Errichtung weiterer Gebäude und Nebenanlagen kann es im Mischgebiet zu einer maximalen Versiegelung von 2.589 m² auf einer Gesamtfläche von 9.956 m² kommen. Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust von maximal 1.052 m² Ziergarten, einer Tannenreihe und / oder Sonstiger Weidefläche bzw. Lagerfläche. Gleichzeitig ist auf 822 m² Ziergarten bzw. Weide- und Lagerfläche eine Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Schließlich sind bei Vollausschüttung der Versiegelung auf dem bisherigen Ziergarten, der Tannenreihe, der Weide- und / oder der Lagerfläche 11 Bäume und 33 Sträucher heimischer und standortgerechter Laubholzarten zu pflanzen.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens ein, auf den mit Gehölzen zu bepflanzenden Flächen können die Bodenfunktionen künftig ungestört ablaufen und sich verbessern. Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse nur marginal betroffen, da das Regenwasser, falls nicht als Brauchwasser genutzt, versickert werden wird. Der Landschaftsfaktor Klima/Luft ist allenfalls marginal durch die Zunahme der Versiegelung betroffen.

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die Bebauung des Gartenbereichs in der Siedlung zwischen vorhandenen Gebäuden nicht erheblich beeinträchtigt, zumal gleichzeitig eine eingrünende Baum-Strauch-Hecke angelegt und das Gebiet noch weiter durchgrünt wird. Dadurch wird die Wirkung des Siedlungsbereiches auf die Landschaft weiter gedämpft.

Die – insgesamt recht geringe – Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert.

Die vermeidenden Planungsüberlegungen und Planungsinhalte

- extrem sparsame Erschließung mit Verzicht auf neue Verkehrsflächen,
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung und der Höhe baulicher Anlagen und
- Versickerung des Niederschlagswassers sowie
- Erhaltsbindung für alle Bäume mit mehr als 25 cm Stammdurchmesser

sind bereits in der Planbegründung erläutert worden.

Die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen werden im Mischgebiet ersetzt

- durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in Abhängigkeit von der Versiegelbarkeit und
- durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke, die durch eng gepflanzte Großbäume dominiert werden wird.

Diese Maßnahme dienen neben der Teilkompensation des Eingriffs auch der Durchgrünung des Gebietes und der Eingrünung des Gebietes und dieses Siedlungsbereiches zur freien Landschaft hin.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes des schon teilweise bebauten Gebietes

Biotoptyp	Eingriffsfläche qm	Wertfaktor WE/qm	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
bebaute und versiegelte Fläche (OEL)	1.537 qm	0 WE/qm	0 WE
Ziergarten (PHZ)	4.854 qm	0,8 WE/qm	3.883 WE
Fichten- bzw. Tannenreihe (HSN)	1.057 qm	1,0 WE/qm	1.057 WE
Eichenreihe (HEB)	664 qm	1,8 WE/qm	1.195 WE
Weidefläche (GW)	1.590 qm	1,0 WE/qm	1.590 WE
Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	254 qm	0,5 WE/qm	127 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			7.852 WE

Daten

Ermittlung des Kompensationswertes des maximal bebauten Gebietes

Biotoptyp	Eingriffsfläche	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Versiegelbare Fläche im Wohngebiet (OEL)	2.589 qm	0 WE/qm	0 WE
Fichtenreihe (HSN)	463 qm	1,0 WE/qm	463 WE
Eichenreihe (HEB)	664 qm	1,8 WE/qm	1.195 WE
Unversiegelbare Fläche im Mischgebiet als Gärten mit mehr heimischen Gehölzen durch Pflanzfestsetzung (PHZ)	5.598 qm	0,8 WE/qm	4.478 WE
Baum-Strauch-Hecke (HEB)	642 qm	1,6 WE/qm	1.027 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			7.163 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des bisher bebauten Gebietes	7.852 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	7.163 WE
Kompensationsdefizit	689 WE

In der Bilanz sind der Eichenbestand separat sowie die Birke, die Weide und die Linde als Teil der Gartenanlage sowohl für den Eingriffsflächenwert als auch den Kompensationswert berücksichtigt worden. Die Gemeinde sieht vor dem Hintergrund der bisherigen Verfügbarkeit und künftigen Erhaltungspflicht für alle großen Laubbäume keine Notwendigkeit, davon abzuweichen.

Außerdem ist in der Bilanz die Zulässigkeit von Lücken in der Hecke berücksichtigt. Im Sinne einer Maximalbetrachtung wird davon ausgegangen werden, daß alle drei möglichen Baugrundstücke gebildet und für jedes Baugrundstück die Möglichkeit zur Lücke genutzt und die maximal zulässige Lückenbreite ausgeschöpft wird.

Über den Umgang mit dem Kompensationsdefizit wird abgewogen, wie in Kap. 8 der Planbegründung dargelegt.

U2.3 Alternativen

Das Plangebiet ist bebaut, die von den Eigentümern angestrebte und von der Gemeinde begrüßte Ergänzung der Bebauung ist an diesen Bestand und somit an den Standort gebunden. Wegen der mangelnden Alternativen wäre ein Verzicht auf die Planung nur dann möglich, wenn die Gemeinde ihr städtebauliches Ziel aufgäbe. Dies ist nicht Gegenstand der Umweltprüfung.

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

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

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

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

gering sein, da in der 47. Flächennutzungsplanänderung eine Mischbaufläche vorbereitet wird und davon ausgegangen wird, daß die ggf. zulässigen Wohn- und nicht-wesentlich-störenden Gewerbevorhaben nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen sind.

U3. Zusätzliche Angaben

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

Bei der Umweltprüfung zur Festsetzung des gemischt genutzten Grundstücks als Mischgebiet wurden keine technischen Verfahren verwendet.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Bei und nach der Realisierung wird durch Inaugenscheinnahme geprüft, ob die Vorgaben 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.

U3.4 Quellen

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