



**Bebauungsplan
Ströhen Nr. 18
„Im Weißen Falsch-Nord II“**

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 2016

Delmenhorst, 27.09.2016

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 und Nutzungen	8
3.2.2 Verkehr	9
3.2.3 Immissionen	10
3.2.4 Natur und Landschaft.....	11
3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen.....	11
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
4.4 Verkehrsflächen	15
4.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
4.6 Wasserflächen	17
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
4.8 Pflanzen von Bäumen und Sträuchern	18
4.9 Sonstiges	19
5. Städtebauliche Werte	20
6. Auswirkungen der Planung.....	20
7. Ver- und Entsorgung.....	21
8. Eingriffsbeurteilung	24
10.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft.....	24
10.2 Eingriffsbeurteilung.....	24
9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen	27
10. Bodenfunde.....	27
11. Verfassererklärung.....	29



Verfahrensablauf.....	29
Umweltbericht	30
U1. Einleitung	30
U1.1 Kurzdarstellung.....	30
U1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	30
U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	31
U2.1 Bestandsaufnahme	31
U2.2 Prognose.....	32
U2.3 Vermeidung und Kompensation	32
U2.4 Alternativen.....	34
U3. Zusätzliche Angaben	34
U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten	34
U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen.....	34
U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	34



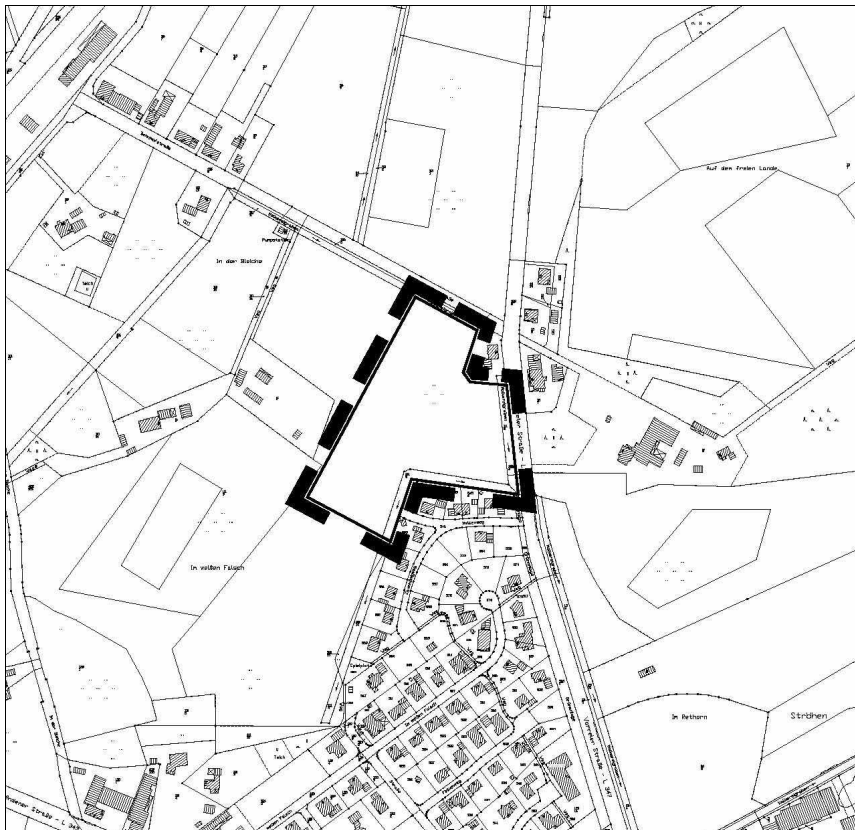
1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 18 „Im Weißen Falsch-Nord II“ liegt im Norden der Ortslage Ströhen. Dort erstreckt er sich westlich der Varreler Straße und südlich der Bahnhofstraße.

Das Plangebiet ist rd. 24.000 m² groß und liegt in der Flur der Gemarkung Ströhen. Es umfaßt den Nordostteil des Flurstücks 111/9 sowie Teile der Grabenflurstücke 111/8 und 111/5 und wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Grabengrundstücks des Molkereigrabens,
- im Osten durch die Westgrenzen des Baugrundstücks „Varreler Straße 19“, des Straßengrundstücks der Varreler Straße sowie die Süd- bzw. Ostgrenze des Grabengrundstücks des Molkereigrabens bzw. seines südlichen Abzweiges,
- im Süden durch eine Gerade von dem Punkt auf der Westgrenze des Wohngrundstücks „Zaunkönigweg 2“, der 25,85 m südlich von der Südwestecke des Straßengrundstücks des „Meisenweges“ liegt, zu dem Punkt, der von dieser Ecke 88,93 m und 134,51 m von der Südostecke des Wegegrundstücks 101/15 entfernt ist, und
- im Westen durch eine Gerade von dort aus zum Punkt auf der Südgrenze des Molkereigrabens südlich der Bahnhofstraße, der 126,55 m von der Nordostecke des Wegegrundstücks 101/15 entfernt ist.

Übersichtsplan o.M.



2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen

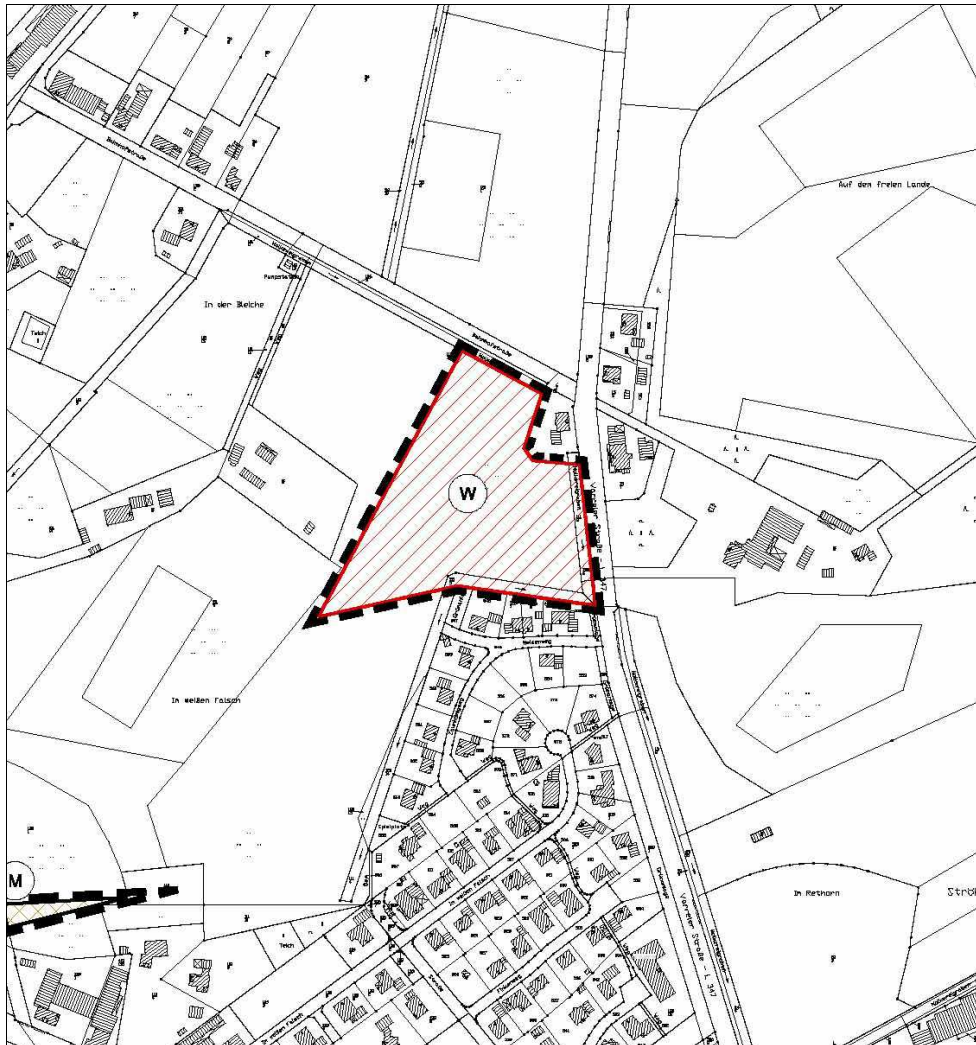
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich eine kleine, dreieckige Fläche im Süden am Abzweig des Molkereigrabens ist bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Molkereigraben ist entlang der Bahnhofstraße und entlang der Varreler Straße als Gewässer dargestellt, die Varreler Straße als Hauptverkehrszug.



Auszug aus dem Ursprungsflächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Da Wohnbauland benötigt wird, dargestellte Wohnbauflächen aber nicht verfügbar sind und die geeignete und verfügbare Fläche im Bereich Varreler Straße / Bahnhofstraße bislang nicht als Baufläche dargestellt ist, führt die Gemeinde parallel zu dieser Bebauungsplanaufstellung das Verfahren zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Darin wird das Plangebiet dieses Bebauungsplanes, soweit es noch Fläche für die Landwirtschaft ist, als Wohnbaufläche

dargestellt. Im Gegenzug wird eine dauerhaft unverfügbare, bisherige Wohnbaufläche aufgehoben und künftig der Landwirtschaft gewidmet. Dadurch wird die Voraussetzungen für die Überplanung als Wohngebiet mit diesem Bebauungsplan geschaffen.



Vorentwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wagenfeld

Rechtliche und zeichnerische Planungsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 23.9.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990

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 Ströhen ist in den letzten Jahren das Wohngebiet „Im Weißen Falsch-Nord“ sukzessive bebaut worden. Nunmehr steht der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Ströhen keine adäquate Angebot mehr gegenüber. Der Bedarf kann auch nicht durch Wohnbaugrundstücke in der Ortslage Wagenfeld gedeckt werden.

Deshalb will die Gemeinde in Ströhen weiteres Wohnbauland entwickeln und erschließen. Dazu greift sie die jüngere Entwicklung im Norden des Bereiches „Im Weißen Falsch“ auf und setzt sie nach Westen und Norden bis zur Bahnhofstraße hin fort. Sie will damit das vorhandene Baugebiet nach Norden hin ergänzen und in einem kompakten, in Abschnitten bebaubaren Gebiet attraktive Wohngrundstücke schaffen. Die Erschließung soll sparsam erfolgen.

Die Gemeinde nutzt damit den Erschließungsansatz, der bereits mit dem Bebauungsplan „Im Weißen Falsch-Nord“ geschaffen worden war. Sie trägt außerdem der positiven Entwicklung Rechnung, die mit dem Europäischen Fachzentrum Moor und Klima und mit dem Projekt „Spurwechsel“ und dem Moorbahnhof Ströhen den Norden der Ortslage weiter aufgewertet und hier eine höhere Nutzungsdichte und –frequenz geschaffen hat.

3.2 Rahmenbedingungen

3.2.1 Struktur und Nutzungen

Das Plangebiet liegt am Nordrand der zentralen Ortslage von Ströhen. Direkt südlich vom Plangebiet liegt das neue, attraktive Wohngebiet „Im weißen Falsch-Nord“, an das sich das alte Wohngebiet „Im Weißen Falsch“ sowie der Ortskern mit öffentlichen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten anschließt.

Zum Ortskern hin ist das Gebiet gut angebunden. Der Kraftfahrverkehr wird über die Landesstraße „Varreler Straße“ geführt, der Fuß- und Radverkehr kann besonders attraktiv über den Fußweg durch die Wohngebiete erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahre ist mit den großen Baugebiet „Im weißen Falsch“ und „Im Weißen Falsch-Nord“ nach Norden hin ausgerichtet gewesen. Mit der Ausweisung dieses Baugebietes wird diese bisherige Entwicklungsrichtung konsequent weiterverfolgt.

Siedlungsstrukturell ist das Plangebiet durch das Wohngebiet auf der Südseite vorgeprägt. Wesentlich schwächere Rahmenbedingungen sind die lockere bzw. gestreute, gemischte Bebauung entlang der Varreler Straße, der Bahnhofstraße und im Bereich „In der Bleiche“.

Direkt westlich des Plangebietes sowie gegenüber auf der Nordseite der Bahnhofstraße sowie auf der Ostseite der Varreler Straße erstreckt sich landwirtschaftliche Nutzfläche.





Luftbild aus Geoweb Lk. Diepholz

3.2.2 Verkehr

Der Nord- und der Ostrand des Plangebietes werden durch Straßen gebildet. Außerdem reicht die Haupteinschließung des Nachbarwohngebietes an das Plangebiet heran. Dementsprechend gut kann das Plangebiet erschlossen werden.

Auf der Ostseite verläuft die Landesstraße L 347 „Varreler Straße“ auf freier Strecke entlang des Plangebietes. In diese münden direkt nördlich des Plangebietes die Bahnhofstraße und direkt südlich des Plangebietes der Meisenweg. Deshalb ist es nicht zwingend, mit einer neuen

Gemeindestraße direkt auf die Landesstraße zu münden. Vielmehr gilt hier, daß wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der freien Strecke der überörtlichen Straße Einmündungen zu vermeiden sind.

Erschließungssysteme, die gut mit den Belangen des überörtlichen Verkehrs vereinbar sind, schließen an die Bahnhofstraße und den Meisenweg an. Beide haben verkehrsgerechten Anschluß an die Landesstraße. Letzterer ist überdies im Bebauungsplan Nr. 9 „Im Weißen Falsch-Nord“ extra für diesen Anschluß konzipiert und als öffentliche Straßenverkehrsfläche bis an den Rand des Geltungsbereich festgesetzt worden. Die Breite der Straßengrundstücke von Bahnhofstraße und Meisenweg lassen eine Andienung des Plangebietes zu.

Ein weiteres, wichtiges Erschließungselement ist die Fußwegebeziehung zum Ortskern. Sie ist in den beiden südlich benachbarten Baugebieten als Teil der Wohnstraße bzw. als separater Fußweg gesichert und reicht dann über den Anschlußstutzen des Meisenweges bis an die Plangebietsgrenze heran. Außerdem führt ein Fuß- und Radweg von der Einmündung der Bahnhofstraße entlang zur Varreler Straße zum Ortskern, über den auch der sichere fußläufige Anschluß an die Bushaltestelle und damit den ÖPNV gesichert ist.

3.2.3 Immissionen

Die Geschwindigkeit auf der Landesstraße soll auf 50 km/h begrenzt werden. Dadurch wird nicht nur der Nähe der Bebauung im weiteren Verlauf der Varreler Straße und im Ortsrandbereich mit den entsprechenden Sicherheitsanforderungen gerade für den Schulweg bis zur Bushaltestelle Rechnung getragen, sondern es werden auch die Verkehrsemissionen spürbar gegenüber der freien Strecke reduziert. Gleichwohl wird das Plangebiet von Verkehrsemissionen der Landesstraße berührt.

Nach den Daten des Straßenbauamtes Nienburg aus der Straßenverkehrszählung 1995 lag der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der L 347 Varreler Straße bei 1.465 Fahrzeugen, der Schwerlastverkehr hatte einen Anteil von 14%. Nach der Verkehrsmengenkarte 2010 ist (basierend auf der letzten verfügbaren Straßenverkehrszählung) das Verkehrsaufkommen mit 1.500 Kfz/d im wesentlichen unverändert, der Schwerlastverkehr ist mit 100 Kfz/d angegeben. Daraus ergibt sich – 10% Schwerlastanteil angesetzt – durch die Landesstraße gem. DIN 18005 eine Schallbelastung von rd. 55 dB(A) tags und rd. 46 dB(A) nachts im Abstand von 25 m. Beide Werte liegen im bzw. knapp über dem Soll von 55 bzw. 45 dB(A).

Für die Schallsituation von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind die Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 maßgeblich, die sich aus dem errechneten Beurteilungspegel tags und einem Zuschlag von 3 dB ergeben. Das Plangebiet im Nahbereich der Varreler Straße, aber außerhalb der Bauverbotszone von 20 m Tiefe ab der Fahrbahnkante, liegt innerhalb des Lärmpegelbereiches II. Hier beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel bis einschließlich 60 dB(A). Die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen müssen im Lärmpegelbereich II ein Gesamtschalldämm-Maß (resultierendes, bewertetes Schalldämm-Maß) von mindestens 30 dB erreichen. Dies gelingt bereits mit Fenstern der Schallschutzklasse 2, wenn die Außenwände in massiver Bauweise errichtet sind und die Fenster nicht mehr als 30% der jeweiligen Wand einnehmen.

Es reichen also übliche, dichtschießende Fenster mit Wärmeschutzverglasung, die schon aufgrund der Energieeinsparverordnung zu verbauen sind.

Andere Emittenten sind im Gebiet oder in seiner Umgebung nicht vorhanden.

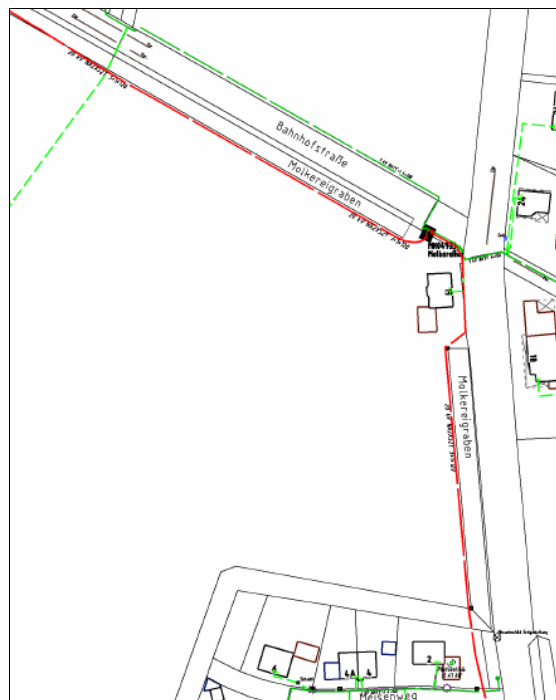
Die an das Plangebiet nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Hier wird auch gelegentlich organischer Dünger aufgebracht. Die dann daraus resultierenden, temporären Geruchsimmissionen sowie die anderen Emissionen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft im Plangebiet sind hinzunehmen. Bei einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind diese gelegentlichen Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen ortsüblich und zumutbar. Sie bewirken keine wesentliche Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse und erlauben keine Nutzungsbeschränkungen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft.

3.2.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist in der Hauptsache als Intensivgrünland und im südwestlichen Randbereich als Ackerfläche genutzt. Der am Nord- und Ostrand verlaufende Graben ist tief, steil eingeschnitten, teilweise verrohrt und wird regelmäßig und intensiv unterhalten. Entlang der Bahnhofstraße steht auf dem Straßengrundstück eine Allee, die das Plangebiet optisch begrenzt. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind durchweg ziergärtnerisch angelegt.

3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen

An der Einmündung der Bahnhofstraße in die Varreler Straße steht eine Transformatorstation. Von dieser verlaufen 20 kV-Erdkabel nach Westen und nach Süden, die auf der folgenden Abbildung als rote Linie gekennzeichnet sind.



Der „Molkereigraben“ entlang der Bahnhofstraße und der Varreler Straße ist ein Gewässer II. Ordnung. Dort ist der gesetzlich festgesetzte Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ab der oberen Böschungskante einzuhalten. Bauliche Anlagen, Bepflanzungen sowie Auf-/ Anfüllungen jeglicher Art sind in diesem Bereich unzulässig.

Der Graben, der entlang des bisherigen Wohngebietes verläuft, ist Gewässer III. Ordnung. Der Graben kann mit Großgerät nur noch vom Plangebiet aus geräumt werden, ansonsten wäre eine Handräumung notwendig. Für eine effektive Grabenunterhaltung einschließlich der Ablage des anfallenden Materials ist es notwendig, auch entlang dieses Grabens einen Streifen von 5 m ab der oberen Böschungskante von Bebauung etc. freizuhalten.



4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird dem Grundziel der Bereitstellung von Wohnbauland entsprochen. Gleichzeitig sind der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe und die Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Außerdem sind ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe möglich. Das Zulassen der vertraglichen sonstigen Nutzungen entspricht dem Charakter des Dorfes Ströhen. Mit dieser Nutzungsart wird auch die bisherige Entwicklung allgemeinen Wohnens mit solchen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Teilnutzungen im Norden der Ortslage fortgesetzt.

Eine Festsetzung des Plangebietes als Reines Wohngebiet hätte dieser Nutzungssituation und Nutzungsintention weniger gut entsprochen. Es würde auch im dörflich geprägten Gesamtkontext mit dem deutlichen Landschafts- und Landwirtschaftsbezug des Planbereiches einen Schutzanspruch implizieren, der konfliktrichtig wäre und der Städtebaupolitik der Gemeinde zuwiderliefe.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die sonst ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltung sind hier unwahrscheinlich und verursachen - gerade wenn sie nicht zentral liegen, sondern sich in Randlage befinden - häufig einen erheblichen Kfz-Verkehr. Der soll das Wohngebiet nicht belasten. Für diese Nutzung hat die Gemeinde Wagenfeld andere, bessere Standorte. Ein Gartenbaubetrieb ist in einem solchen, kleinstrukturierten Wohngebiet ebenso unwahrscheinlich wie ungeeignet. Eine Tankstelle ist im Plangebiet aufgrund der geringen Standorteignung an der insgesamt doch schwach befahrenen L 347 unrealistisch und wird wegen der konträr zum Wohngebiet laufenden Interessenslage ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, daß für die beabsichtigte Wohnnutzung ausreichender Handlungs- und Gestaltungsspielraum verbleibt, andererseits aber der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden kann.

Im Plangebiet sind mittlere und große Grundstücke vorgesehen. Nach den Bebauungsvorschlägen sind die kleinsten Grundstücke mehr als 500 m² groß. Auf solchen Grundstücken braucht die Grundflächenzahl nicht das Höchstmaß nach BauNVO auszuschöpfen. Hier kann neben dem Bau attraktiver Wohngebäude auch für eine intensive Durchgrünung des Gebietes gesorgt und ein positives Wohnumfeld geschaffen werden.

Daher wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der Nutzungsintensität anderer, vergleichbarer Wohngebiete, der Entwicklungsabsicht der Gemeinde und an der aktuellen Nachfrage bauwilliger Bürger in Ströhen und Wagenfeld. Sie ermöglicht bei den voraussichtlichen Grundstücksgrößen hinreichend große, in der Umgebung

typische Hauptgebäude und Nutzungsdichten. Einer über das ortsübliche hinausgehenden Übernutzung wird entgegengesteuert.

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 jeweils 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 32,5%. Die Festsetzungen sichern damit neben der den voraussichtlichen örtlichen Bedürfnissen entsprechenden baulichen Grundstücksnutzung auch die gewünschte, intensive Durchgrünung und ein attraktives Wohnumfeld. 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 im neuen Baugebiet nur Fremdkörper, da weit überwiegend freistehende Einfamilienhäuser nachgefragt werden und im südlich angrenzenden Wohngebiet errichtet wurden. Zweigeschossige Häuser würden auch eine Nutzungsintensität implizieren, die im Hinblick auf den ruhigen, durchgrünten Charakter des Gebietes nicht erwünscht ist.

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.

4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Nach dem Vorbild der benachbarten Bebauung und im Hinblick auf die Nutzerwünsche wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Einzelhäuser sind die durchweg nachgefragte Hausform. Doppelhäuser können dann bereits einen gewissen Strukturbruch bewirken. Sie werden trotzdem zugelassen, da die ökonomischen und ökologischen Vorteile von Doppelhäusern gegenüber Einzelhäusern den eventuellen ortsgestalterischen Nachteil deutlich überwiegen und im Range vorgehen. Im übrigen können Doppelhäuser der Kubatur des typischen Hallenhauses durchaus näher sein als übliche einzelne Einfamilienhäuser.

Wegen der höheren Dichte werden Hausgruppen und ungewöhnlich lange Gebäude mit mehr als 25 m ausgeschlossen. Sie würden hier eher als Strukturbruch wirken und eine höhere Nutzungsdichte implizieren, als beabsichtigt ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen knapp abgesetzte Straßenrandbebauungen. Sie sichern entlang der Außenkanten und zwischen den Gebäudereihen zusammenhängende, allerdings knappe Grünbereiche.

Entlang des Grabens wird im Grundsatz nur soviel Abstand wie nötig gehalten, damit die Grabenräumung gewährleistet ist. Vorrang hat in dieser Lage die Wohnnutzung.

Entlang der Varreler Straße halten die Baufelder jedoch einen größeren Abstand vom Graben, denn hier gilt auch die Bauverbotszone von 20 m zur äußeren Fahrbahnkante gem. dem Nds. Straßengesetz. Mit diesem deutlichen Abstand zum Graben wird der Abstand zu Fahrbahn der L 347 größer, was sowohl hinsichtlich des Immissionsschutzes im Wohngebiet als auch für die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße von Vorteil ist. Dies wird auch genutzt, um weitere Aspekte hinsichtlich der Eingrünung und der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers umzusetzen.

Trotz dieses Abstandes bleiben den Bauherren – ebenso wie in den anderen Baufeldern – erhebliche Gestaltungsspielräume, zumal keine Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt wird.

Damit die Strukturziele nicht durch Nebenanlagen unterlaufen werden, dürfen Nebengebäude, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Auch die Stellplätze dürfen aus den o.g. Gründen nicht in den hinteren, grün zu haltenden Grundstücksflächen gebaut werden.

Im Nordosten des Wohngebietes gibt es von dieser Regelung eine Abweichung. Dort sind die Baufelder etwas weiter von der Wohnbegrenzung abgesetzt als in anderen Bereichen, um dem bisher alleinliegenden Gebäude Varreler Straße 19 mit neuer Bebauung nicht allzu nahe zu rücken. Dort soll im Randbereich der Erschließung, die gleichzeitig Nordteil des möglichen Baugrundstücks ist, ein Stellplatz oder eine Garage zulässig sein. Da dies auch die Seite ist, auf der das Nebengebäude der Varreler Straße 19 steht, geht an dieser Stelle der Vorteil für die Grundstücksorganisation des neuen Baugrundstücks der Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks durch eine – immer noch mindestens 3 m von der Grenze entfernte – Garage im Range vor. Deshalb ist dort eine Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen, in der auch Garagen und Stellplätze errichtet werden dürfen.

4.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes bindet an den dafür vorgesehenen Anschluß des Meisenweges an. Sie führt aber nicht nur über den Meisenweg, sondern die Gemeinde schafft trotz des zusätzlichen Aufwandes auch Anschluß an die Bahnhofstraße. Dadurch kann der aus dem Plangebiet stammende Verkehr auf dem jeweils kürzestmöglichen Weg auf das klassifizierte Straßennetz abgeleitet werden.

Durchgangsverkehr von der Bahnhofstraße zur Varreler Straße ist nicht zu erwarten, da keine Ziel-Quell-Verbindung wie z.B. Bereich Bahnhof – Bereich Ortsmitte ersichtlich ist, für die eine Durchquerung des Plangebietes die kürzeste Strecke wäre. Außerdem ist kein Zeitgewinn auf einer relativ schmalen Wohnstraße gegenüber der Nutzung einer freien Strecke ersichtlich.

Die Haupteerschließung wird auf einem 8 m breiten Straßengrundstück geführt. Dadurch wird eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes ermöglicht und öffentlicher Raum geschaffen, der beispielsweise auch dem Spielbedürfnis von Kindern genügen kann. Eine Wendestelle mit 18 m Durchmesser ermöglicht es, das Plangebiet in zwei Abschnitten zu erschließen. Gegenüber anderen Lösungen hat diese den Vorteil, daß sie gleichzeitig eine öffentliche Platzsituation schafft und den Einmündungsbereich komfortabel nutzbar macht.

Von der Haupteerschließung zweigen zwei kurze Stichwege nach Osten ab, um die Bereiche nahe der Varreler Straße zu erschließen. Die Gemeinde gibt hier der öffentlichen Erschließung den Vorzug gegenüber einer privaten Zufahrt, die angesichts der geringen Wegestrecke grundsätzlich auch möglich wäre. Hauptgrund ist, daß bei einer privaten Anbindung mehrerer Grundstücke über einen Weg die Konfliktrichtigkeit höher scheint als bei einer öffentlichen Erschließung. Diese kurzen Stichstraßen werden auf 5 m breiten Straßengrundstücken geführt, so daß neben der geringen verkehrlichen Nutzung auch dort eine öffentliche Freiraumnutzung und attraktive Gestaltung möglich sind.

Da langfristig eine Ergänzung des Wohngebietes auf der Westseite nicht ausgeschlossen ist, wird mit der Verlängerung des Meisenweges bis zur Plangebietsgrenze die Erschließung nach Westen hin zugelassen.

Mit diesem Erschließungssystem wird keine neue Anbindung oder Zufahrt auf die Varreler Straße zugelassen, so daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße in keiner Weise berührt sind.

4.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Von der Landesstraße geht Verkehrslärm aus, der auch in das Plangebiet hineinwirkt. Im Nahbereich der Varreler Straße, aber außerhalb der Bauverbotszone von 20 m Tiefe ab der Fahrbahnkante, liegt innerhalb des Lärmpegelbereiches II. Hier beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel bis einschließlich 60 dB(A). Die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen müssen im Lärmpegelbereich II ein Gesamtschalldämm-Maß (resultierendes, bewertetes Schalldämm-Maß) von mindestens 30 dB dB erreichen. Dies gelingt bereits mit Fenstern der Schallschutzklasse 2, wenn die Außenwände in massiver Bauweise errichtet sind und die Fenster nicht mehr als 30% der jeweiligen Wand einnehmen. Es reichen also übliche, dichtschießende Fenster mit Wärmeschutzverglasung, die schon aufgrund der Energieeinsparverordnung zu verbauen sind.

Neben der Dämmung der Außenbauteile gibt es die Möglichkeit, schallempfindlichere Räume wie Schlafzimmer auf der von der Landesstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Hinsichtlich eventueller empfindlicher Außenwohnbereiche besteht ebenfalls die Möglichkeiten für

die Bauherren, Außenwohnbereiche im Schallschatten der zu errichtenden Gebäude anzuordnen.

Vor diesem Hintergrund wird auf Festsetzungen zum Schallschutz verzichtet.

4.6 Wasserflächen

Der Molkereigraben und sein Abzweig, die entlang der Nord- und der Ostgrenze des Baugebietes verlaufen, sind Gewässer II. bzw. III. Ordnung mit großer Bedeutung für die Entwässerung des Bereiches nördlich der Ortslage Ströhen. Die Gewässergrundstücke werden im Plan als Wasserflächen festgesetzt.

Die Gräben werden intensiv unterhalten, die Unterhaltung muß weiterhin gewährleistet werden. Dies ist erscheint in wesentlichen Abschnitten von der Bahnhofstraße und der Varreler Straße aus möglich, wo auch jeweils ein Geländestreifen zwischen Böschungsoberkante und Straße liegt. Allerdings wird die Unterhaltung von der Bahnhofstraße aus durch die dortige Ahornallee und von der Varreler Straße durch den Radweg und das Buswartehäuschen erschwert. Neben den Wohngrundstücken des Baugebietes „Im Weißen Falsch-Nord“ ist die effektive Unterhaltung des Gewässers nur vom Plangebiet dieses neuen Bebauungsplanes aus möglich. Die Gemeinde sieht deshalb entlang des gesamten Grabensystems einen Bereich vor, der nicht bebaut und mit Gehölzen bepflanzt werden darf.

Dazu ist entlang dem Molkereigraben an der Bahnhofstraße und dem Graben III. Ordnung ein Mindestabstand von 5 m zur Böschungsoberkante erforderlich. Die Gemeinde sieht diesen Abstand von 5 m vor. Damit wird den Belangen der Wasserwirtschaft in diesem Bereich vollumfänglich Rechnung getragen.

Entlang des Molkereigrabens neben der Varreler Straße wird dagegen ein Regenrückhaltebecken angelegt. Es wird als weitere Wasserfläche neben dem Molkereigraben ausgewiesen. Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband geht hier nach einer Ortsbesichtigung davon aus, daß zwischen dem Graben und dem Rückhaltebecken selbst eine Breite von 3,5 m für die Gewässerunterhaltung ausreicht.

Zugang und Zufahrt zu diesem Randstreifen sowie zum Regenrückhaltebecken sind über den südlich anschließenden 5 m-Gewässerrandstreifen oder alternativ mittels eines Überganges von der Straße über Molkereigraben möglich. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von den Stichstraßen zur Fläche für das Regenrückhaltebecken sichern eine weitere Variante zur Andienung sowie die Möglichkeit, entsprechende Leitungen für das Niederschlagswasser zu bauen und zu unterhalten.

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

Der o.a. Gewässerrandstreifen darf nicht bebaut und nicht mit Gehölzen etc. bepflanzt werden. Dort dürfen auch keine festen Einfriedigungen errichtet werden, um die Befahrbarkeit zu ge-

währleisten. In dieser Hinsicht zeigen sich auch aufwendige ziergärtnerische Bepflanzungen und Gestaltungen als ungeeignete Nutzungen bzw. Gestaltungen dieses Bereiches.

Die Gemeinde will Konflikte vermeiden und den Gewässerrandstreifen nicht als Teil der Wohngrundstücke ausweisen, sondern als öffentliche Fläche nutzen. Als geeignete Form der freizuhaltenden Fläche neben dem Graben erweist sich eine naturnahe Nutzung ohne Gehölze. Der Streifen soll deshalb extensiv als Grünland unterhalten werden. Dementsprechend wird er als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue hat sich anlässlich einer Ortsbesichtigung bereiterklärt, den Gewässerrandstreifen zu unterhalten.

Eine Maßnahme mit positivem Einfluß auf den Naturhaushalt ist das Versickern von Niederschlagswasser. Im Allgemeinen Wohngebiet wird nicht bzw. gering belastetes Niederschlagswasser anfallen. Es stehen umfangreiche Flächen zur Verfügung, auf denen dieses Wasser über eine bewachsene und belebte Bodenschicht, also quantitativ und qualitativ günstig für das Grundwasser, versickert werden kann. In dem Nachbarbaugebiet wird dies seit Jahren erfolgreich praktiziert. Deshalb wird die Versickerung festgesetzt, sofern das Niederschlagswasser beseitigt werden soll, also nicht als Brauchwasser genutzt wird.

4.8 Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am Ostrand des Plangebietes soll gegenüber der Varreler Straße ein optischer Abschluß des Wohngebietes und ein Gliederungselement zum Wasser- und Straßenbereich hin geschaffen werden. Hier ist auf 5 m – also einer visuell und landschaftspflegerisch wirksamen Breite - eine Allee aus Stieleichen zu pflanzen und mit Sträuchern aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu unterpflanzen. Dadurch wird die Grünstruktur fortgeführt, die von Süden her entlang der Straße verläuft und im südlich benachbarten Baugebiet festgesetzt ist. Diese Pflanzfestsetzung schränkt die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht ungebührlich ein, da eine Abpflanzung zur klassifizierten Straße hin üblich ist und nicht nur der Allgemeinheit, sondern auch den Grundstückseigentümern Vorteile bringt.

Zur stärkeren Durchgrünung des Gebietes werden weitere Anpflanzpflichten textlich festgesetzt. Danach werden Bäume entlang der Haupteinfahrtsstraße gepflanzt, was neben der Begrünung und Attraktivierung von Straße und Wohnumfeld auch weiter zu Verkehrsberuhigung beiträgt. Außerdem sind auf den privaten Grundstücken weitere Bäume und Sträucher vorgesehen. Die Standorte werden nicht vorgeschrieben. I.d.R. wird vor allem am Grundstücksrand gepflanzt. Dadurch wird voraussichtlich automatisch die gewünschte Strukturierung des Gebietes und eine Randeingrünung erreicht. Dies ist hier wegen der Lage und Dimension der Baufelder verstärkt zu erwarten. Auf die Festsetzung starrer Pflanzflächen in der Mitte zwischen den Baufelder kann deshalb verzichtet werden.

Vorgesehen sind heimische und standortgerechten Arten. Dadurch wird zwar in einem Sachbereich in den Gestaltungsspielraum der Bauherren eingegriffen, in dem diese oft empfindlich sind. Es kann jedoch nur durch die Beschränkung auf die einheimischen und standortgerechten Arten sichergestellt werden, daß zum einen der angestrebte hohe Wert für den Naturhaushalt erzielt



wird und daß zum anderen die landschafts- und ortsgestalterische Einheitlichkeit dieser Bepflanzung gegeben ist.

4.9 Sonstiges

Der Bebauungsvorschlag für das Baugebiet sieht relativ große Grundstücke vor, auf denen sich üblicherweise viele Spielmöglichkeiten ergeben bzw. eingerichtet werden können. In jedem Fall bleiben im Wohngebiet mindestens 62,5% der Fläche unversiegelt. Auf der Westseite und jenseits der Bahnhofstraße auf der Nordseite grenzt die freie Landschaft an, im Wohngebiet „Im Weißen Falsch-Nord“ liegt in maximal ca. 400 m Abstand zum Nordteil des Plangebietes eine Spielplatzfläche. Daher sind Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder gegeben, die Ausweisung einer Spielplatzfläche ist nicht erforderlich.

Die beiden 20 kV-Kabel, die entlang des Molkereigrabens verlaufen, sind nachrichtlich in den Plan als unterirdische Leitungen übernommen. Die genaue Lage und Tiefe der Kabel ist vor Ort per Handschachtung zu ermitteln.



5. Städtebauliche Werte

Zweckbestimmung der Fläche		ca. m ²	%
1.	Bruttofläche Geltungsbereich	24.015	100
2	Allgemeines Wohngebiet	17.528	73
	darin: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(413)	(2)
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	738	3
	Wasserfläche	2.930	12
	Straßenverkehrsfläche	2.819	12
3	Versiegelbare Fläche in den Wohngebieten	5.697	24
	Unversiegelbare Fläche in den Wohngebieten	11.831	49

6. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Ströhen Nr. 18 „Im Weißen Falsch-Nord II“ erfolgt in der Hauptsache die Ausweisung eines Wohngebietes von mäßiger Dichte im bisherigen Außenbereich. Dadurch wird kurzfristig die Errichtung von Wohngebäuden möglich. Die bisherige, intensive und positive Wohnentwicklung am Nordrand der Ortslage Ströhen kann fortgesetzt werden. Dem Wohnbaulandbedarf von Ströhen wird entsprochen.

Das attraktive Wohnumfeld, die gute Lage zum Ortskern und die günstige Zuordnung zu öffentlichen Einrichtungen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen wird genutzt.

Die Wohngebäude Meisenweg werden durch die geringen zusätzlichen Verkehrsemissionen nicht wesentlich beeinträchtigt. Es sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Aufgrund der geringwertigen Bestandssituation, durch den mäßigen baulichen Nutzungsgrad und auch wegen der positiven Auswirkungen der grünordnerischen und landschaftsökologischen Festsetzungen sind die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vergleichsweise gering. Die unvermeidliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird außerhalb des Plangebietes voll kompensiert.

7. Ver- und Entsorgung

Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Das südlich angrenzende Baugebiet ist bereits an das Versorgungsnetz angeschlossen, das Netz kann zweckentsprechend in das Plangebiet hinein erweitert werden. Bei Fragen zu Anschlüssen steht die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH (05441/903 810) zur Verfügung.

Hinsichtlich der Leitungen verweist die EVB Huntetal GmbH auf die Erkundigungspflicht der zukünftigen Auftragnehmer; dies gilt auch hinsichtlich der anderen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

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 die beiden 20 kV-Kabel entlang des Molkereigrabens und auf eventuelle 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 Erweiterung der südlich vorhandenen Versorgungsanlagen erfolgen.

Telekommunikation

Die Dt. Telekom AG versorgt den Ortsbereich mit Telekommunikationsleitungen, jedoch nicht mit Breitbandkabel. Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück, bittet i.d.R., Beginn und Ablauf eventueller Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Abwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung ist im südlich angrenzenden Baugebiet bereits ebenfalls vorhanden. Der Anschluß des neuen Baugebietes an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation kann durch entsprechende Erweiterung des Netzes sichergestellt werden. Ein Anschluß im Freigefälle an den Kanal in der Bahnhofstraße ist wegen der Sohlentiefe des zwischen Gebiet und Straße liegenden Grabens nicht empfehlenswert. Voraussichtlich wird die Schmutzwasserkanalisation des Plangebietes mittels eines Kleinpumpwerks an den Kanal im bestehenden Baugebiet angeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert bislang auf dem Grundstück, dies gilt auch für die südlich benachbarten Wohngrundstücke. Bei einem Anteil der unversiegelbaren Fläche von 67,5% ist im Wohngebiet ausreichend Fläche für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorhanden. Eine zentrale Regenwasserbeseitigung ist für die Wohngrundstücke daher nicht erforderlich.

Die Gemeinde lässt trotz der positiven Erfahrungen im unmittelbar angrenzenden Baugebiet „Im Weißen Falsch-Nord“ eine Baugrunduntersuchung durchführen, um die Versickerungsfähigkeit zu bestätigen.

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.

Die Versickerung wird nicht vorgesehen für das Niederschlagswasser, welches als Brauchwasser genutzt wird.

Auf den Straßengrundstücken ist der Versiegelungsgrad höher als im Wohngebiet. Es ist nicht sinnvoll, überall neben den Wohngrundstücken Gräben direkt an den Erschließungsstraßen anzuordnen. Daher ist für das Niederschlagswasser, welches auf den Straßenflächen anfällt, eine separate Regenrückhaltung erforderlich. Für diesen Zweck ist eine Fläche von 753 m² neben dem Molkereigraben nahe der Varreler Straße vorgesehen, deren Ostrand allerdings auch für den befahrbaren Damm entlang des Molkereigrabens benötigt wird. Zugang und Zufahrt zu dieser Rückhaltefläche sind über den 5 m-Gewässerrandstreifen entlang des südlichen Grabens oder alternativ mittels eines Überganges von der Straße über Molkereigraben möglich. Geh-, Fahr- und Leistungsrechte von den Stichstraßen zur Fläche für das Regenrückhaltebecken sichern neben eine weiteren Andienungsalternative auch die Möglichkeit, entsprechende Leitungen für Niederschlagswasser zu bauen und zu unterhalten.

Abweichend von der oben begründeten Versickerungsregelung darf auch Niederschlagswasser abgeleitet werden, welches auf Zufahrtsflächen nahe der Erschließungsstraße anfällt. Damit wird der Erfahrung Rechnung getragen, daß Grundstückszufahrten häufig mit Gefälle zur Straße angelegt werden. Sicherheitshalber läßt die Gemeinde daher die Ableitung des Niederschlagswassers von 36 m² Zufahrtsfläche je Grundstück zu der zentralen Regenrückhaltung zu. Für deren Bemessung werden gem. dem von der Gemeinde gewählten Bebauungsvorschlag 22 Wohngrundstücke angesetzt. Da die Gemeinde selbst Grundstückseigentümerin des überwiegenden Teils des Plangebietes ist bzw. aufgrund einer Kaufoption auch Eigentümerin für den Rest des Gebietes werden kann, braucht nicht mit einer höheren Zahl von Baugrundstücken gerechnet werden.

Abfall

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

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße und den Meisenweg sowie die neue, innere Haupterschließung für die Andienung mit dem Müllfahrzeug hinreichend erschlossen.

Die beiden Stichwege sind relativ eng und haben keine öffentliche Wendestelle. Deren Befahrung mit dem Müllfahrzeug ist nicht vorgesehen. Die Müllbehälter sind an der Haupterschlie-

ßungsstraße bereitzustellen. Dort ist hinreichend Platz vorhanden. Die Wegstrecke für das Bereitstellen der Müllbehälter ist ab dem Stichstraßenende mit rd. 50 m bzw. rd. 60 m zumutbar. Der damit verbundene Nachteil wird geringer gewichtet als der Vorteil, das Plangebiet von zusätzlichen Erschließungsflächen für große, für ein Müllfahrzeug geeignete Wendestellen freizuhalten.

Altlasten

Im Geltungsbereich sind 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

10.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der „Ströhener 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 Gebiet wird randlich durch den Molkereigraben sowie seinen südlichen Abzweig entwässert.

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

Im Plangebiet sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- Intensivgrünland mit geringer Bedeutung,
- Acker mit geringer Bedeutung und
- intensiv unterhaltener, nährstoffreicher Graben im steilen Regelprofil mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- nährstoffreicher Graben und Regenrückhaltebecken mit mittlerer Bedeutung,
- Intensivgrünland und Acker mit geringer Bedeutung,
- Allee mit mittlerer Bedeutung und
- Ziergarten und Scherrasen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch das benachbarte Wohngebiet, die Streubesiedelung, die Baumreihe sowie die intensive Landwirtschaft geprägt.

10.2 Eingriffsbeurteilung

Im Bebauungsplan werden Wohngebietsflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Hier werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Durch den Bau von Erschließungsstraßen und die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen kann es zu einer maximalen Versiegelung von 8.334 m² auf einer Gesamtfläche von 24.051 m² kommen. Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust an Intensivgrünland und Acker.



Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse und der Landschaftsfaktor Klima/Luft durch die Zunahme der Versiegelung betroffen.

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die Bebauung der offenen Grünlandfläche beeinträchtigt.

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

Im Bebauungsplanung werden folgende Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung dienen:

- sparsame Erschließung,
- Erhalt des Grabens und
- Versickerung des Niederschlagswassers.

Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ergibt sich aus dem Optimierungsgebot des BauGB.

Die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen werden soweit wie möglich innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie an den Straßen und innerhalb der Freiflächen der allgemeinen Wohngebiete ersetzt durch Gehölzanzpflanzungen.

Die Maßnahmen dienen neben der Kompensation des Eingriffs auch der Eingrünung des Gebietes, der Verbesserung des Wohnumfeldes sowie der Abschirmung gegenüber der Varreler Straße.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche qm	Wertfaktor WE/qm	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Intensivgrünland	19.905 qm	1,0 WE/qm	19.905 WE
Acker	1.931 qm	0,8 WE/qm	1.545 WE
Graben	2.177 qm	1,5 WE/qm	3.266 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			24.716 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Versiegelbare Fläche im Wohngebiet	5.697 qm	0 WE/qm	0 WE
Unversiegelbare Fläche im Wohngebiet als Gärten mit heimischen	11.418 qm	1,0 WE/qm	11.418 WE

Gehölzen			
Baum-Strauch-Hecke	413 qm	1,5 WE/qm	620 WE
Regenrückhaltebecken	753 qm	1,5 WE/qm	1.130 WE
Graben	2.177 qm	1,5 WE/qm	3.266 WE
Maßnahmenfläche mit Extensivgrünland	738 qm	1,3 WE/qm	959 WE
Versiegelbare Straßenverkehrsfläche	2.537 qm	0 WE/qm	0 WE
Unversiegelbare Straßenverkehrsfläche mit Bäumen	282 qm	1,2 WE/qm	339 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			17.732 WE
Kompensationsbilanz im Baugebiet			
Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes			24.716 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten und bepflanzten Gebietes			17.732 WE
Kompensationsdefizit			6.984 WE

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 6.984 Werteinheiten wird im Kompensationspool der Gemeinde im Bereich der Waldanpflanzung an der Westflanke des Bockeler Berges ausgeglichen. Die Gemeinde wird der Unteren Naturschutzbehörde vor Inkraftsetzen des Bebauungsplanes mittels einer Bilanz nachweisen, daß der Kompensationspool ausreicht.

Diese externe Kompensation wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vorgenommen. Festsetzungen sind daher entbehrlich.

9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Gemeindliche Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls erforderlich. Der Gemeinde Wagenfeld entstehen voraussichtlich Kosten, deren Höhe zurzeit ermittelt wird.

Das Plangebiet steht im Eigentum der Gemeinde. 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.

Derzeit sind aus dem Plangebiet oder dessen näherer Umgebung keine Bodendenkmale oder Funde mit archäologischer Relevanz bekannt. Dies kann an der geringen Zahl an Quellen liegen, die bislang aus dem Bereich der Gemeinde Wagenfeld zur Verfügung stehen. Aus Sicht der Denkmalfachbehörde kann *„wegen der bisher ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung als Acker- bzw. Intensivgrünlandfläche ... das Auftreten archäologischer Funde nicht ausgeschlossen werden“*. Diese hält *„es daher für notwendig und angemessen, wenn im Vorfeld der Erschließung im Verlauf der Planstraßen eine harte Prospektion durchgeführt wird. Hierbei kann bei Bedarf die Breite der Sondage auf 4 m reduziert werden.“*

Dabei wird verkannt, daß es sich gerade nicht um einen unberührten Grünlandbereich handelt. Im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind Gräben gezogen, ein Rückhaltebecken eingerichtet, Straßen gebaut, Kabel und Leitungen verlegt und eine Vielzahl von Häusern gebaut, also eine Vielzahl von Erdarbeiten durchgeführt worden, ohne daß archäologische Funde bekannt geworden wären. Auch bei der Ackernutzung im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Funde bekannt geworden.

Die Gemeinde hat – offensichtlich ebenso wie die Denkmalbehörden – keinerlei Hinweise auf eine archäologische Bedeutung des Bereiches am Nordrand von Ströhen. Es ist deshalb unangemessen, ohne jeglichen belastbaren Fundverdacht einfach aufgrund einer – ohnehin unterdurchschnittlichen – Flächengröße von 2,4 ha eine *„harte Prospektion“* durchzuführen und den diesbezüglichen ökonomischen und zeitlichen Aufwand zu betreiben.

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.



Umweltbericht

U1. Einleitung

U1.1 Kurzdarstellung

Der Bebauungsplan steuert die Nutzung auf einer 2,4 ha großen Fläche am Nordrand des Siedlungskörpers Ströhen. Sie ist bisher als Intensivgrünland, Acker und Graben genutzt.

Dort setzt der Bebauungsplan auf 17.831 m² Wohngebiet fest, in dem maximal 32,5%, also 5.795 m², mit Gebäuden ortsüblicher Kubatur sowie Nebengebäude, Garagen, Zufahrten und Stellplätzen etc. bebaut werden dürfen. Die restliche Fläche im Wohngebiet wird als private Freiflächen mit einer Mindestdurchgrünung mittels heimischer Bäume und Sträucher genutzt werden.

Der Graben neben dem Plangebiet wird erhalten. An einem Teilabschnitt wird ein Regenrückhaltebecken angegliedert.

Das Wohngebiet wird zur Varreler Straße hin mit einer Baum-Strauch-Hecke abgeschirmt. Entlang der Haupteerschließungsstraße und auf den Wohngrundstücken sind Bäume anzupflanzen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Pflanzmaßnahmen im Plangebiet und durch Waldpflanzung am Bockeler Berg kompensiert.

U1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Planungs- und Bauordnungsrecht:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
NBauO	Niedersächsische Bauordnung

Boden:

BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Wasser:

WHG	Wasserhaushaltsgesetz
-----	-----------------------



NWG Niedersächsisches Wassergesetz

Luft / Schall:

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

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

Naturschutz:

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

NAGBNatSchG Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

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

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß das Baugebiet an dem am besten geeigneten und verfügbaren Standort mit direktem Anschluß an die Siedlung und mit Intergration eines Streusiedlungselementes auf ökologisch wenig bedeutendem Acker- und Intensivgrünland geplant und Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte bereits durch die Standortwahl, die Nutzungszuweisung und Abstände vermieden wurden. Außerdem wurde durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung die Eingriffsschwere auf das notwendige begrenzt. Schließlich wurden die Hecke und eine Mindestdurchgrünung festgesetzt und die verbleibenden Eingriffsfolgen extern kompensiert.

U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“

U2.1 Bestandsaufnahme

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der „Ströhener 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 Gebiet wird randlich durch den Molkereigraben sowie seinen südlichen Abzweig entwässert.

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



Im Plangebiet sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- Intensivgrünland mit geringer Bedeutung,
- Acker mit geringer Bedeutung und
- intensiv unterhaltener, nährstoffreicher Graben im steilen Regelprofil mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- nährstoffreicher Graben und Regenrückhaltebecken mit mittlerer Bedeutung,
- Intensivgrünland und Acker mit geringer Bedeutung,
- Allee mit mittlerer Bedeutung und
- Ziergarten und Scherrasen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch das benachbarte Wohngebiet, die Streubesiedelung, die Baumreihe sowie die intensive Landwirtschaft geprägt.

Das Gebiet wird unterliegt Schallimmissionen, der vom Verkehr auf der Landesstraße ausgeht. Das geplante Wohngebiet liegt teilweise im Lärmpegelbereich II.

U2.2 Prognose

Bei Durchführung der Planung werden Straßen gebaut und Wohngebäude errichtet. Dadurch wird Acker und Intensivgrünland bebaut und Boden versiegelt. Die schallbelasteten Außenwände von Wohnhäusern werden hinreichend gedämmt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt und mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchgrünt. Eine Hecke und ein Regenrückhaltebecken wird angelegt und dauerhaft unterhalten. Dadurch wird die Strukturvielfalt verbessert. Der Funktionsverlust für die Natur wird dadurch teilweise, der Rest durch Maßnahmen am Bockeler Berg kompensiert.

Bei Verzicht auf die Realisierung der mit der Planung zugelassenen Maßnahme würde weiterhin Acker- und Grünlandnutzung betrieben. Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken müßte an anderer Stelle gedeckt werden. Eine geeignetere Fläche für die Schaffung von Baurecht im Bereich Ströhen ist nicht verfügbar.

U2.3 Vermeidung und Kompensation

Der Vermeidung von Eingriffen dienen die sparsame Erschließung, der Erhalt des Grabens und die Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.



Die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen werden soweit wie möglich innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie an den Straßen und innerhalb der Freiflächen der allgemeinen Wohngebiete ersetzt durch Gehölzanzpflanzungen.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche qm	Wertfaktor WE/qm	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Intensivgrünland	19.905 qm	1,0 WE/qm	19.905 WE
Acker	1.931 qm	0,8 WE/qm	1.545 WE
Graben	2.177 qm	1,5 WE/qm	3.266 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			24.716 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Versiegelbare Fläche im Wohngebiet	5.697 qm	0 WE/qm	0 WE
Unversiegelbare Fläche im Wohngebiet als Gärten mit heimischen Gehölzen	11.418 qm	1,0 WE/qm	11.418 WE
Baum-Strauch-Hecke	413 qm	1,5 WE/qm	620 WE
Regenrückhaltebecken	753 qm	1,5 WE/qm	1.130 WE
Graben	2.177 qm	1,5 WE/qm	3.266 WE
Maßnahmenfläche mit Extensivgrünland	738 qm	1,3 WE/qm	959 WE
Versiegelbare Straßenverkehrsfläche	2.537 qm	0 WE/qm	0 WE
Unversiegelbare Straßenverkehrsfläche mit Bäumen	282 qm	1,2 WE/qm	339 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			17.732 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	24.716 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten und bepflanzten Gebietes	17.732 WE
Kompensationsdefizit	6.984 WE

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 6.984 Werteinheiten wird im Kompensationspool der Gemeinde im Bereich der Waldanpflanzung an der Westflanke des Bockeler Berges ausgeglichen.

U2.4 Alternativen

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

Alternativ zur gewählten Lösung könnten die Festsetzungen eine umfangreichere und / oder höhere Bebauung zulassen sowie weniger Durchgrünung und Kompensation im Plangebiet fordern. Dies soll jeweils vermieden und nur der notwendige Entwicklungsspielraum gegeben und die sinnvolle Nutzungsintensität festgelegt werden.

U3. Zusätzliche Angaben

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

Geprüft wurden die Festsetzungen für die Zulässigkeit von Wohngebiet und die damit verbundenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu ihrem Schutz, außerdem die Festsetzungen von Hecken-, Baum- und Strauchpflanzung sowie Anlage eines Regenrückhaltebeckens und Erhaltung eines Grabens mit extensiv genutztem Gewässerrandstreifen auf bisherigem Acker, Intensivgrünland und Grabenfläche.

Die Verkehrslärmsituation wurde grob gem. DIN 18005 prognostiziert.

Es wurden keine sonstigen 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.