



Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 40 „Vor den Quellen“

der Gemeinde Wagenfeld

Endfassung

**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 Oktober 2016

Delmenhorst, 30.5.2017

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen....	6
3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung.....	7
3.1 Anlaß und Ziel der Planung	7
3.2 Rahmenbedingungen	7
3.2.1 Struktur und Nutzungen	7
3.2.2 Verkehr	8
3.2.3 Immissionen	9
3.2.4 Natur und Landschaft.....	9
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.4 Verkehrsflächen	12
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
4.6 Pflanzen von Bäumen und Sträuchern	13
4.7 Sonstiges	14
5. Städtebauliche Werte	15
6. Auswirkungen der Planung.....	15
7. Ver- und Entsorgung.....	16
8. Eingriffsbeurteilung	18
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	18
8.2 Eingriffsbeurteilung	19
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.....	23
U2.	Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	24
U2.1	Bestandsaufnahme	24
U2.2	Prognose.....	25
U2.3	Vermeidung und Kompensation	26
U2.4	Alternativen.....	28
U3.	Zusätzliche Angaben	28
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten	28
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen.....	28
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	29



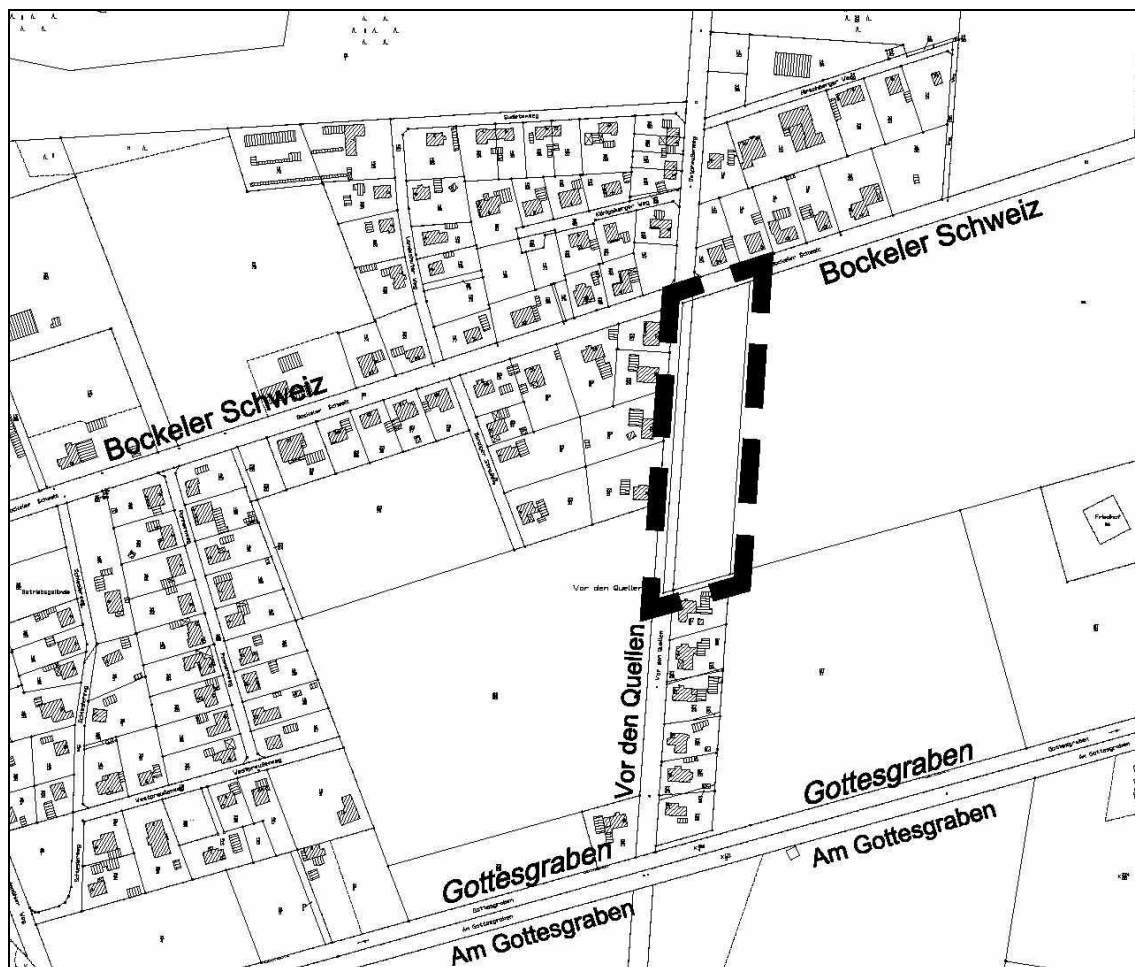
1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 40 „Vor den Quellen“ liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes. Dort erstreckt es sich am Ostrand der Ortslage Bockeler Schweiz östlich der Gemeindestraße „Vor den Quellen“ südlich der Gemeindestraße „Bockeler Schweiz“.

Das Plangebiet ist rd. 9.835 m² groß und liegt in der Flur der Gemarkung Wagenfeld. Es umfaßt den Westrand des Flurstückes 24 sowie die Osthälfte des angrenzenden Teils des Straßengrundstücks und wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenzen des Straßengrundstücks „Bockeler Schweiz“,
- im Osten durch eine Parallele 40 m östlich der Ostgrenze des Straßengrundstücks „Vor den Quellen“,
- im Süden durch die geradlinige Verlängerung der Nordgrenze des landwirtschaftlichen Flurstücks Nr. 27/17 und
- im Westen durch die Mitte der Straßengrundstücke „Vor den Quellen“.

Übersichtsplan o.M.



2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich grenzt, jeweils auf der anderen Straßenseite, die Mischbaufläche und westlich die Wohnbaufläche der Siedlung Bockeler Schweiz an. Südlich liegt weitere bebaute Wohnbaufläche, nach Nordosten und Osten erstreckt sich unbebaute Wohnbaufläche. Weiter im Osten ist der Wohnbaufläche eine Maßnahmenfläche als Kompensationsbereich für die Ortsentwicklung vorgelagert.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Rechtliche und zeichnerische Planungsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach folgenden Rechtsgrundlagen des Bundes:

- | | |
|-----------------------------------|---------------------|
| - Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. v. 20.6.2013 |
| - Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. v. 20.9.2013 |
| - Planzeichenverordnung (PlanzVO) | i.d.F. v. 22.7.2011 |

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 der Gemeinde Wagenfeld besteht nicht nur in den beiden größten Ortslagen Wagenfeld und Ströhen Wohnbaulandbedarf, sondern es werden auch im Siedlungsbereich Bockeler Schweiz Wohnbaugrundstücke nachgefragt. Im Jahr 2015 ist deshalb bereits eine kleine Fläche im Süden dieses Siedlungskörpers direkt am Gottesgraben als Mischgebiet beplant worden, dort wird gebaut.

Nunmehr besteht konkretes Interesse an der Errichtung von Wohnbebauung im Plangebiet und es hat sich erwiesen, daß die Fläche für die bauliche Nutzung verfügbar ist. Die Verfügbarkeit ist allerdings auf den Randstreifen in 40 m Tiefe entlang der Gemeindestraße „Vor den Quellen“ beschränkt. Dort sind allerdings bereits 7-8 Baugrundstücke ortsüblicher Größe möglich. Dies ist im Verhältnis zur Gesamtgröße des Siedlungsbereiches Bockeler Schweiz nicht unerheblich, sondern ermöglicht bereits eine relevante, organische Weiterentwicklung.

Deshalb will die Gemeinde diese Chance nutzen und zügig für die verfügbare – und schon erschlossene – Fläche Baurecht schaffen. Dazu stellt sie diesen Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 40 auf. Den Standort hat sie bereits vor vielen Jahren im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Hier soll nun Wohngebiet 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 die nördlich, westlich und südlich benachbarte Wohnnutzung angleichen. Besondere Ziele zur Entwicklung von Natur und Landschaft verfolgt die Gemeinde nicht, da die Fläche selbst als Acker- und Straßenfläche kein besonderes Potential hat und sich auch aus den Nachbarnutzungen kein entsprechendes Potential und keine Bindung ergibt.

3.2 Rahmenbedingungen

3.2.1 Struktur und Nutzungen

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Ortslage. Es hat direkten Anschluß an die zusammenhängende Wohnbebauung, die auch planungsrechtlich durch Flächennutzungsplandarstellung und teilweise auch durch Baugebietsfestsetzung gefaßt und planmäßig entwickelt ist.

Das Plangebiet selbst ist als Acker intensiv genutzt, soweit es nicht als Straßenverkehrsfläche versiegelt oder als Straßenrandstreifen intensiv unterhalten ist.

Nördlich, westlich und südlich grenzen Wohngebäude in Form von freistehenden Einfamilienhäusern an. Sie stehen durchweg auf großen Grundstücken, das kleinste der direkt benachbarten Wohngrundstücke ist 922 m², das größte 2.250 m² groß, die Durchschnittsgröße beträgt gut 1.400 m². Die Intensität der Bebauung auf diesen Nachbargrundstücken schwankt relativ stark, sie bewegt sich zwischen einer Grundflächenzahl von 0,21 und 0,08. Dabei weisen die Grundstück-

ke mit niedriger realisierter Grundflächenzahl hohe Überschreitungen für Nebengebäude und sonstige Versiegelungen auf, während die Überschreitung bei den Grundstücken mit größerem Hauptgebäudeanteil recht niedrig ist und den in § 19 Abs. 4 BauNVO gesetzten Rahmen von 50% unterschreitet.



Luftbild (aus dem Geoweb des Landkreises Diepholz)

3.2.2 Verkehr

Der West- und der Nordrand des Plangebietes werden durch Gemeindestraßen gebildet. Die im Norden verlaufende „Bockeler Schweiz“ kann als Sammelstraße eingestuft werden, da sie den Verkehr von Osten, von der L 344 Barver Straße, zur Siedlung Bockeler Schweiz führt. Im Westen hat sie auch indirekt Anbindung an die B 239, wird allerdings nur wenig als Verbindungsstrecke genutzt. Über diese Straße kann der Verkehr auf relativ kurzem Weg auf das klassifizierte Straßennetz geführt werden.

Auf der Westseite verläuft die Straße „Vor den Quellen“. Sie ist ein gering frequentierte Anliegerstraße, die auf schmaler Fahrbahn den geringen Verkehr bewältigt und auch in ihrer geringen Dimension die Erschließung des relativ kleinen Plangebietes übernehmen kann. Auch über diese Straße ist Richtung Süden Anschluß an das klassifizierte Straßennetz gegeben; nach Süd-

westen hin direkter Anschluß an die B 239 und Richtung Südosten über die Gemeindestraße „Zur Mühle“ Anschluß an die L 344.

3.2.3 Immissionen

Im Plangebiet wirken die mäßige bzw. geringe Schallemissionen der Gemeindestraßen „Bockeler Schweiz“ und „Vor den Quellen“. Die Bundesstraße B 239 westlich des Plangebietes ist gut 500 m, die Landesstraße L 344 östlich des Plangebietes ist knapp 400 m entfernt, beide sind angesichts der Verkehrsbelastung DTV von 5.100 bei der Bundes- und 1.700 bei der Landesstraße hinsichtlich der Schallimmissionen im Plangebiet irrelevant. Wenn für die Belastung der Gemeindestraße „Bockeler Schweiz“ mit einem Drittel der Belastung der Landesstraße angesetzt wird, so bleibt die Schallbelastung im Abstand von 12 m zur Straßenmitte schon im Bereich der Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet gem. DIN 18005.

Andere Immissionen außer den vom Straßenverkehr verursachten sind nicht ersichtlich. Die angrenzende Bebauung dient dem Wohnen, das Gewerbegebiet mit dem ehemaligen Kalksandsteinwerk ist rd. 400 m entfernt. Landwirtschaftliche Betriebe mit emittierender Tierhaltung sind in der näheren Umgebung nicht bekannt.

Landwirtschaftliche Immissionen können aufgrund der Bewirtschaftung der östlich und südwestlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten. Dabei ist mit temporären Geruchs- immissionen aufgrund organischer Düngung zu rechnen. Ansonsten kann es gelegentlich kurzfristig z.B. zu Schall- und zu Staubimmissionen kommen. Solche Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind ortsüblich und hinzunehmen.

Eine 380 kV-Freileitung kreuzt südlich des Plangebietes den Gottesgrabens in Ostnordost-Westsudwest-Richtung. Die Leitungssachse ist rd. 200 m bzw. mehr vom Plangebiet entfernt. Ungeübliche Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder sind nicht ersichtlich.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wies in einem anderen Bauleitplanverfahren im Bereich Bockeler Schweiz auf „Emissionen wie Fluglärm etc.“ hin, die vom Flugplatz Diepholz bzw. dessen Flugbetrieb ausgingen, wobei die Mitte der Start- und Landebahn des Flugplatzes mit rd. 15 km schon sehr weit entfernt ist.

3.2.4 Natur und Landschaft

Die Ränder der beiden Gemeindestraße sind am Plangebiet intensiv unterhalten und locker mit jungen bzw. mittleren Bäumen bepflanzt. Im übrigen präsentiert sich das Plangebiet als intensiv genutzte Ackerfläche bzw. als asphaltierte Straßenfläche. Es wird durch die Siedlung und durch die offene, intensive Ackerlandschaft geprägt.

Es sind keine Brutstandorte oder andere Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder sonstige Hinweise auf relevanten Arten gefunden worden. Daher sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht gegeben.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird der Hauptteil des Plangebietes gem. der Nutzungsabsicht und den o.g. Zielen der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird zügig Wohnbauland bereitgestellt. 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 verträglichen sonstigen Nutzungen entspricht dem Charakter des ländlich geprägten Siedlungsbereiches Bockeler Schweiz als Teil des Streusiedlungsdorfes Bockel.

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.

Außerdem könnten sich Konflikte zu Nutzungen im nördlich benachbarten Baugebiet ergeben, denn dort ist Mischgebiet festgesetzt. Dementsprechend könnte sich dort ein nicht wesentlich störender Betrieb etablieren, dessen Entwicklungsmöglichkeiten jedoch von einem Reinen Wohngebiet südlich der Straße nachteilig beeinflusst werden könnten.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die sonst ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltung sind hier unwahrscheinlich und verursachen - gerade wenn sie wie hier 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 Gemeindestraße unrealistisch und wird wegen der konträr zum Wohngebiet laufenden Interessenslage ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung der direkt benachbarten Wohngrundstücke ist, wie oben dargelegt, eher extensiv, die Grundflächenzahl übersteigt nicht 0,21 und liegt auf dem am geringsten bebauten Grundstück bei nur 0,08. Für die neue Bebauung sind jedoch nicht ganz so große Grundstücke vorgesehen und es wird berücksichtigt, daß im Bestand eine geringe Bebauung mit der Hauptanlage regelmäßig mit großen Nebenanlagen einhergeht. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird deshalb etwas höher festgesetzt, so daß für die beabsichtigte Wohnnutzung etwas mehr Handlungs- und Gestaltungsspielraum verbleibt. Die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird jedoch gering gehalten, damit der zulässige Eingriff in Natur und Landschaft und seine Kompensation nicht unnötig hoch 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 Wagenfeld und Ströhen. Sie ermöglicht bei den voraussichtlichen Grundstücksgrößen hinreichend große, in der Umgebung typische Hauptgebäude und Nutzungsdichten. Einer wesentlich 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, westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiet errichtet wurden. Zweigeschossige Häuser würden auch eine Nutzungsintensität implizieren, die im Hinblick auf den ruhigen, landschaftsnahen 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

Bei der Zulassung der Bauweise wird wiederum auf die Nachbarstruktur abgestellt und die Gebäudelänge bei ansonsten offener Bauweise auf 25 m begrenzt. In der Nachbarschaft wird diese Länge unter Einbeziehung von Nebengebäuden schon 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 wird in der Hauptsache als 20 m tiefer Streifen parallel zur Erschließungsstraße festgelegt. Damit erfolgt eine klare Zuordnung zur Straße, wodurch eine Struktur mit kurzen Zufahrten und straßenseitiger Bebauung begünstigt sowie ein zusammenhängender rückwärtiger Freibereich gesichert wird. Bei der gewählten Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 20 m sind die üblichen Gebäudelängen problemlos in Ost-West-Richtung realisierbar, für solche Gebäude besteht auch noch ein nicht unerheblicher Gestaltungsspielraum. Längere Gebäude können ansonsten in Nord-Süd-Richtung orientiert werden; der Belang der Freihaltung eines zusammenhängenden rückwärtigen Bereiches und der Vorbeugung von Nachbarschaftskonflikten hat Vorrang vor noch größeren Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren. Ansonsten wäre es nicht unwahrscheinlich, daß einzelne Wohnhäuser in dem Bereich gebaut werden, in dem die Nachbarn ihren Freibereich ausgerichtet haben.

Schon während der Planaufstellung ist bekannt geworden, daß am Süden des Plangebietes ein sehr großes Grundstück mit einer Breite entlang der Straße von gut 54 m entstehen wird und daß dort ein Gebäude geplant ist, welches fast 30 m Abstand zur Südecke und somit einen besonders großen Abstand zu der schon vorhandenen Wohnbebauung einhalten soll. Deshalb wird am Süden des Plangebietes ein separates Baufeld ausgewiesen, mit dem ein großen Abstand zur Nachbarwohnbebauung gesichert wird. Die geringere Baumöglichkeit auf der Südseite wird durch eine größere Baumöglichkeit auf der Ostseite ausgeglichen. Das dadurch mögliche, nähere Heranrücken an die östliche Pflanzfläche wird wegen der besonderen Situation in Kauf genommen.

Dem Schutz des zusammenhängenden Freibereiches dient die Festsetzung, daß Nebengebäude mit mehr als 12 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 z.B. auf dem Nachbargrundstück oder zu Beeinträchtigungen der Gestaltung und der in der Pflanzfläche vorzunehmenden Bepflanzung führen werden.

4.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Vor den Quellen“ erschlossen. Die Gemeindestraße ist vorhanden, hinreichend ausgebaut und kann den geringen zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen.

Die Osthälfte des Straßengrundstücks wird in den Bebauungsplan aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt. Ansonsten wäre der Plan nicht i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert. Die Westhälfte des Straßengrundstücks kann bei einer eventuellen Beplanung des westlich liegenden Gebietes beplant werden.

An der Gemeindestraßenkreuzung „Vor den Quellen“ – „Bockeler Schweiz“ werden keine besonderen Sichtfelder vorgesehen. Beide Straßengrundstücke sind mit 14 m so breit, daß die

erforderlichen Sichtfelder innerhalb der Straßengrundstücke liegen. Dies bedingt eine langsame Annäherung an die Straßenkreuzung und ein Anhalten auf der nicht-vorfahrtsberechtigten Strecke. Dies ist jedoch zumutbar und gewünscht, eine schnelle Querung der Straße ohne Anhalten soll in dem von Wohnbebauung geprägten Bereich gerade nicht gefördert werden.

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

In dem unstrukturierten, bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Plangebiet sind keine ungewöhnlichen Ausprägungen von Natur und Landschaft, die eines besonderen Schutzes bedürften. Die Planung kann jedoch – neben der Begrenzung der Versiegelung zum Schutz des Bodens – eine Maßnahme mit positivem Einfluß auf den Naturhaushalt vorbereiten, nämlich das Versickern von Niederschlagswasser. Im Wohngebiet wird 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 Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die freie Landschaft und bildet – voraussichtlich zumindest für geraume Zeit – den Ortsrand. Deshalb wird eine Eingrünung mittels einer Hecke vorgesehen. Diese soll durch die markante, heimische und standortgerechte Stieleiche dominiert werden, die alle fünf Meter anzupflanzen ist, denn so ist auf Dauer eine gestalterisch gut wirkende, in Relation zu den Gebäuden auch hinreichend deutliche Eingrünung gesichert. Darunter sollen heimische Sträucher die Strauchschicht der Hecke bilden.

Die Gesamtbreite der Hecke ist mit 3 m gering, weil der östlich angrenzende Teil des Ackers im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt ist. Bei einer späteren Entwicklung zu einem Wohngebiet würden dieses durch eine wesentlich breitere Hecke ungebührlich stark von dem jetzigen Plangebiet abgetrennt. Die jetzt gewählte Heckenbreite ist ein Kompromiß aus aktueller Ortsrandeingrünung einer- und ggf. künftiger Baugebietsstrukturierung andererseits.

Bei der insgesamt gewählten Tiefe des Wohngebietes von 40 m reicht die Randbepflanzung nicht aus, um die gewünschte orts- und landschaftsgerechte Begrünung zu gewährleisten. Zur Durchgrünung des Baugebietes wird deshalb die Festsetzung, daß auf den Baugrundstücken wenigstens 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 versiegelte Grundstücksfläche sichert eine hinreichende Mindestdurchgrünung. Dabei wird außerdem zugelassen, daß die in der Hecke gepflanzten Stieleichen

angerechnet werden, weil diese mit der Zeit groß und dominant werden und bei Nichtanrechnung Probleme mit der aktiven und passiven Solarnutzung entstehen könnten.

4.7 Sonstiges

Das Baugebiet ist klein. Es wird voraussichtlich große Grundstücke haben, auf denen viele Spielmöglichkeiten sind. In jedem Fall bleiben im Baugebiet mindestens 67,5% der Fläche unversiegelt. Auf der einen Ostseite grenzt die freie Landschaft an, auf der Westseite das breite Gemeindestraßengrundstück mit der schmalen Fahrbahn und dem geringen Verkehr. 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	9.835	100
2	Allgemeines Wohngebiet	8.377	85
	darin: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(631)	(6)
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.458	15
3	Versiegelbare Fläche im Wohngebiet	2.723	28
	Unversiegelbare Fläche im Wohngebiet	5.654	57

6. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Wagenfeld Nr. 40 „Vor den Quellen“ wird Baurecht für Wohnen geschaffen und damit die Errichtung von 7 - 8 Wohngebäuden vorbereitet. Damit wird dem Nutzungswunsch und Baubedarf des Eigentümers entsprochen und ein weiterer Teil des Baubedarfs gedeckt, der derzeit in Wagenfeld im allgemeinen und in Bockel im besonderen herrscht.

Die neue Bebauung wird sich von Kubatur und Aufteilung an die benachbarten Baugebiete anfügen.

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.

Neue Straßenfläche ist nicht notwendig, die Erschließung erfolgt über die vorhanden 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 angrenzende Wohngebiet 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Erlaubnisfeldes Dümmersee-Uchte (Zusammenlegung)“ der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Diese hat in dem Erlaubnisfeld eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen und sieht sich verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

Telekommunikation

Die Dt. Telekom AG versorgt den Ortsbereich mit Telekommunikationsleitungen, jedoch nicht mit Breitbandkabel. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: [https:// trasenauskunft-kabel.telekom.de](https://trasenauskunft-kabel.telekom.de) oder mailto: Planauskunft.Nord@ telekom. de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück, bittet, Beginn und Ablauf eventueller privater Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Abwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung ist in den angrenzenden Wohngebieten bereits ebenfalls vorhanden, der Anschluß des neuen Wohngebietes an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation kann durch entsprechende Erweiterung sichergestellt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert bislang auf dem Ackergrundstück bzw. im Straßenseitenraum. Auch künftig ist bei einem Anteil der unversiegelbaren Fläche von mindestens 67,5% ausreichend Fläche für die Versickerung oder die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet gegeben. Eine zentrale Regenwasserbeseitigung ist daher nicht erforderlich.

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 oberirdischen Versickerung in Form einer flächenhaften Versickerung über begrünte Flächen oder über flache, begrünte Mulden in Frage.

Abfall

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

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Vor den Quellen“ 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

8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet 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.

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

Im Plangebiet ist das Gelände eben. Der Bereich wird durch den südlich verlaufenden „Gottesgraben“ entwässert.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zum Siedlungsklima. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- asphaltierte Straßenfläche ohne Bedeutung,
- intensiv unterhaltener Straßenseitenraum mit jungen und mittleren Bäumen mit mittlerer Bedeutung und
- Acker mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Es sind keine Brutstandorte oder andere Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder sonstige Hinweise auf relevanten Arten gefunden worden. Daher sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht gegeben.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- bebaute und versiegelte Bereiche ohne Bedeutung,
- gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit geringer Bedeutung,
- intensiv unterhaltener Straßenseitenraum mit jungen und mittleren Bäumen mit mittlerer Bedeutung und
- Gartenbereiche mit Gehölzen heimischer und standortgerechter Arten mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die Siedlung und den offenen Ackerbereich geprägt.



8.2 Eingriffsbeurteilung

Im Bebauungsplan werden Wohngebiet mit Ein- und Durchgrünung sowie Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche wird vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB im weiteren nicht betrachtet, da sie bereits vorhanden ist.

Mit der Wohngebietsausweisung werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die Errichtung der Gebäude und der Nebenanlagen kann es im Wohngebiet zu einer maximalen Versiegelung von 2.723 m² auf einer Gesamtfläche von 8.377 m² kommen. Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust an Ackerfläche.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. 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 der Fläche unmittelbar neben der Siedlung nicht erheblich beeinträchtigt, weil gleichzeitig eine eingrünende Baum-Strauch-Hecke angelegt wird, welche die bisherige unmittelbare Wirkung des Siedlungsbereiches auf die Landschaft dämpft.

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

sind bereits in Kap. 4 erläutert worden.

Die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen werden im Wohngebiet 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 Stieleichen 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 mit Ausnahme der schon vorhandenen Straßenfläche

Biotoptyp	Eingriffsfläche qm	Wertfaktor WE/qm	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Acker neben Straße, der dreiseitig an Siedlung grenzt	8.377 qm	0,8 WE/qm	6.702 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			6.702 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Versiegelbare Fläche im Wohngebiet	2.723 qm	0 WE/qm	0 WE
Unversiegelbare Fläche im Wohngebiet als Gärten mit heimischen Gehölzen	5.023 qm	0,8 WE/qm	4018 WE
Baum-Strauch-Hecke	631 qm	1,5 WE/qm	947 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			4.965 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	6.702 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	4.965 WE
Kompensationsdefizit	1.737 WE

Der Eingriff wird im Plangebiet nur teilweise kompensiert. Als externe Kompensation wurde in der Vorentwurfs- und der Entwurfsphase dieser Bebauungsaufstellung der notwendige Teil des Kompensationswertes angerechnet, der sich aus der Entwidmung der Gemeindestraße „Am Gottesgraben“ im Bereich zwischen der Bundesstraße und der Gemeindestraße „Vor den Quellen“ und ihrer Entwicklung als Baum-Strauch-Hecke ergibt.

Da die Gemeinde die Entwidmung noch nicht vorgenommen hat und dies ggf. auch nicht rechtzeitig bis zum Satzungsbeschluß über diesen Bebauungsplan erfolgt, wird die Kompensation durch Anrechnung auf den Kompensationspool „Gehölzpflanzung am Bockeler Berg“ gewährleistet. Diese Pflanzung sind dem Landkreis bekannt, sie ist realisiert und gesichert; eine Festsetzung oder zeichnerische Darstellung ist daher entbehrlich. Das durch diesen Bebauungsplan verursachte und in der Begründung dargelegte Kompensationsdefizites (1.737 WE) wird in der Bilanz des Kompensationspools berücksichtigt und dies der UNB vorgelegt werden.

Da diese Gehölzpflanzung bereits realisiert und gesichert ist, wird mit Blick auf § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB dazu keine gesonderte Festsetzung getroffen.

9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Gemeindliche Kompensationsmaßnahmen über die bereits erfolgte Gehölzpflanzung am Bockeler Berg 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. 40 „Vor den Quellen“ wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 30. Mai 2017

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Wagenfeld Nr. 40 „Vor den Quellen“ 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. 40 „Vor den Quellen“ 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 1,0 ha großen Fläche am Ostrand der Siedlung Bockeler Schweiz. Sie ist bisher als Straße und Acker genutzt.

Dort setzt er auf 8.377 m² Wohngebiet fest, in dem maximal 2.723 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 bzw. für die Anlage einer Baum-Strauch-Hecke genutzt werden, welche den Siedlungsbereich nach Osten zur freien Landschaft hin eingrünert. Die Straßenverkehrsfläche wird beibehalten.

Dadurch soll Wohnbebauung ermöglicht und extrem sparsam erschlossen werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Pflanzmaßnahmen im Plangebiet und extern durch die Entwicklung des ehemaligen Straßengrundstücks „Am Gottesgraben“ 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 aktuell am besten geeigneten Standort im Bereich Bockeler Schweiz mit direktem, dreiseitigem Anschluß an die Siedlung ohne zusätzliche Straßenerschließungsmaßnahmen auf ökologisch wenig bedeutendem Ackerland geplant und Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte bereits durch die Standortwahl, die Gebietsartenzuweisung, die enge Begrenzung des Maßes baulicher Nutzung, die Festsetzung des straßennahen Baufeldes und die Eingrünung vermieden wurden. Außerdem wurde 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 „Wagenfelder Talsandplatte“. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind in diesem Raum fluviatile Feinsande. Es handelt sich um ein ebenes, grundwassernahes, überwiegend entwässertes Talsandgebiet mit anmoorigen und schwach podsolierten Gleyböden.

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

Im Plangebiet ist das Gelände eben. Es wird durch einen regelprofilierten Graben, der in einem Abstand südlich des Plangebietes verläuft, entwässert.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zum Siedlungsklima. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- asphaltierte Straßenfläche ohne Bedeutung,
- intensiv unterhaltener Straßenseitenraum mit jungen und mittleren Bäumen mit mittlerer Bedeutung und
- Acker mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Es sind keine Brutstandorte oder andere Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder sonstige Hinweise auf relevanten Arten gefunden worden. Daher sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht gegeben.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- bebaute und versiegelte Bereiche ohne Bedeutung,
- gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit geringer Bedeutung,
- intensiv unterhaltener Straßenseitenraum mit jungen und mittleren Bäumen mit mittlerer Bedeutung und
- Gartenbereiche mit Gehölzen heimischer und standortgerechter Arten mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die Siedlung und den offenen Ackerbereich geprägt.

Das Plangebiet unterliegt mäßigen bzw. geringen Schallimmissionen durch den Verkehr auf den Gemeindestraßen „Bockeler Schweiz“ und „Vor den Quellen“. Die Schallimmissionen der Bundesstraße B 239 und der Landesstraße L 344 sind für das Plangebiet irrelevant.

U2.2 Prognose

Bei Durchführung der Planung werden Wohngebäude und die dazugehörigen Nebengebäude, Garagen, Stellplätze, Zuwege und Zufahrten etc. errichtet. Durch die Errichtung der Gebäude und der Nebenanlagen kann es im Wohngebiet zu einer maximalen Versiegelung von 2.723 m² auf einer Gesamtfläche von 8.377 m² kommen.

Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust an Ackerfläche.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. 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 der Fläche unmittelbar neben der Siedlung nicht erheblich beeinträchtigt, weil gleichzeitig eine eingrünende Baum-Strauch-



Hecke angelegt wird, welche die bisherige unmittelbare Wirkung des Siedlungsbereiches auf die Landschaft dämpft.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt und mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchgrünt. Gegenüber der bisherigen Situation wird die Strukturvielfalt deutlich erhöht. Am Ostrand wird eine Baum-Strauch-Hecke angelegt, in der Stieleichen dominieren und die das Baugebiet und den westlich angrenzenden Siedlungsbereich nach Osten zur freien Landschaft hin eingrünt und abschirmt. Auch dieses Element trägt zur Strukturierung der bisher ungegliederten Fläche bei.

Für die Erschließung sind keine Straßenbaumaßnahmen erforderlich, da die Straße vorhanden ist und ihre – geringe – Dimension auch für den künftigen Verkehr ausreicht.

Bei Verzicht auf die Realisierung der mit der Planung zugelassenen Maßnahme würde weiterhin Ackerwirtschaft betrieben und die Straße genutzt. Der Bedarf an Wohnbauland müßte an anderer Stelle gedeckt werden. Eine geeignetere Fläche für die Schaffung von Baurecht im Bereich Bockeler Schweiz ist nicht verfügbar.

U2.3 Vermeidung und Kompensation

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

sind bereits in Kap. 4 erläutert worden.

Die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen werden im Wohngebiet 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 Stieleichen 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 mit Ausnahme der schon vorhandenen Straßenfläche

Biotoptyp	Eingriffsfläche qm	Wertfaktor WE/qm	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Acker neben Straße, der dreiseitig an Siedlung grenzt	8.377 qm	0,8 WE/qm	6.702 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			6.702 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Versiegelbare Fläche im Wohngebiet	2.723 qm	0 WE/qm	0 WE
Unversiegelbare Fläche im Wohngebiet als Gärten mit heimischen Gehölzen	5.023 qm	0,8 WE/qm	4018 WE
Baum-Strauch-Hecke	631 qm	1,5 WE/qm	947 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			4.965 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	6.702 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	4.965 WE
Kompensationsdefizit	1.737 WE

Der Eingriff wird im Plangebiet nur teilweise kompensiert. Als externe Kompensation wurde in der Vorentwurfs- und der Entwurfsphase dieser Bebauungsaufstellung der notwendige Teil des Kompensationswertes angerechnet, der sich aus der Entwidmung der Gemeindestraße „Am Gottesgraben“ im Bereich zwischen der Bundesstraße und der Gemeindestraße „Vor den Quellen“ und ihrer Entwicklung als Baum-Strauch-Hecke ergibt.

Da die Gemeinde die Entwidmung noch nicht vorgenommen hat und dies ggf. auch nicht rechtzeitig bis zum Satzungsbeschluß über diesen Bebauungsplan erfolgt, wird die Kompensation durch Anrechnung auf den Kompensationspool „Gehölzpflanzung am Bockeler Berg“ gewährleistet. Diese Pflanzung sind dem Landkreis bekannt, sie ist realisiert und gesichert; eine Festsetzung oder zeichnerische Darstellung ist daher entbehrlich. Das durch diesen Bebauungsplan verursachte und in der Begründung dargelegte Kompensationsdefizites (1.737 WE) wird in der Bilanz des Kompensationspools berücksichtigt und dies der UNB vorgelegt werden.

U2.4 Alternativen

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

Alternativ zur gewählten Lösung könnten die Festsetzungen mit Blick auf das benachbarte planungsrechtliche Mischgebiet einen höheren Störgrad und / oder eine umfangreichere und / oder höhere Bebauung zulassen. Dies soll wegen der beabsichtigten Nutzung Wohnen und ihrem Schutzanspruch vermieden und dabei nur der notwendige Entwicklungsspielraum gegeben und die sinnvolle Nutzungsintensität festgelegt werden.

Es könnte auch ein Reines Wohngebiet festgesetzt und die Nutzungsintensität noch stärker beschränkt werden. Dann könnten sich aber Konflikte zum nördlich liegenden planungsrechtlichen Mischgebiet ergeben. Innerhalb des Plangebietes könnte die gewünschte, ortsüblich intensive Nutzung nicht realisiert werden und Bedarf an anderer Stelle nach sich ziehen.

Es könnte auf Durchgrünung und / oder Eingrünung verzichtet werden. Dann wäre die Freiraumqualität im Gebiet schlechter, der Einfluß der Bebauung auf die Offenlandschaft größer und der externe Kompensationsbedarf höher. Würde alternativ die Ein- und Durchgrünung massiv erhöht, würde das den externen Kompensationsbedarf verringern, beschränkte aber die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren und könnte die aktive und passive Solarnutzung beeinträchtigen, was beides zu externem Baulandbedarf führen könnte.

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 zur Lage und Struktur der Bebauung, außerdem die Festsetzungen von Ein- und Durchgrünung.

Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung verwendet.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Bei und nach der Realisierung wird durch Inaugenscheinnahme geprüft, ob die Vorgaben dieses Bebauungsplanes beachtet sind.

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



U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

