

**32. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
„Ferienwohnungen  
Varreler Straße“  
der Gemeinde Wagenfeld**

**Endfassung**

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

Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst  
Telephon 04221 / 444 02  
Telefax 04221 / 444 49  
Post@MichaelSchwarz-Planer.de



## Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wagenfeld  
Pastorenkamp 25  
49419 Wagenfeld

Bearbeitung: Michael Schwarz  
Raum- und Umweltplaner  
Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab März 2014

Delmenhorst, 10. November 2014

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich und Ziele der Planung	5
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.2 Ziele der Planung	6
1.2.1 Zugrunde liegendes Vorhaben	6
1.2.2 Ziele der Gemeinde	6
2. Bestehende Planungen und Ziele der Änderung	8
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	8
2.2 Landschaftsplanung	9
2.3 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	9
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	11
4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung	13
4.1 Rahmenbedingungen	13
4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	13
4.1.2 Verkehrsanbindung	14
4.1.3 Immissionssituation	14
4.1.4 Natur und Landschaft	15
4.1.5 Sonstige Rahmenbedingungen	15
4.2 Notwendigkeit der Planung	15
5. Flächendarstellung	16
5.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.2 Flächenbilanz	17
6. Auswirkungen der Planung	18
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	19
7.1 Verkehrserschließung	19
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	19
7.2.1 Wasser / Abwasser	19
7.2.2 Energie / Telekommunikation	20
7.2.3 Abfall / Altlasten	20
8. Eingriffsbeurteilung	21
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	21
8.2 Eingriffsbeurteilung	21

9.	Bodenfunde	23
10.	Verfassererklärung	23
	Umweltbericht	24
U1.	Einleitung	24
U1.1	Kurzdarstellung	24
U1.2	Ziele des Umweltschutzes	24
U2.	Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	25
U2.1	Bestandsaufnahme	25
U2.2	Prognose	26
U2.3	Vermeidung und Kompensation	27
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	28

## 1. Räumlicher Geltungsbereich und Ziele der Planung

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 32. Flächennutzungsplanänderung „Ferienwohnungen Varreler Straße“ liegt im Norden des Gebietes von Ströhen sehr nahe an der Grenze zur Gemeinde Varrel. Er liegt an der Westseite der Landesstraße L 347 „Varreler Straße“ ca. 250 m nördlich der Einmündung des Wagenfelder Gemeindeweges „Beim Hahnenberg“ und ca. 550 m südlich der Einmündung der Varreler Gemeindestraße „Mühlenstraße“.

Das Plangebiet ist rd. 6.600 m<sup>2</sup> groß und liegt in der Flur der Gemarkung Ströhen. Es umfaßt die ehemalige Hofstelle „Varreler Straße 101“, also den kleinen, bebauten Teil des Flurstücks 13/24 ohne das Anwesen „Varreler Straße 103“.

Übersichtsplan o.M.



## **1.2 Ziele der Planung**

### **1.2.1 Zugrunde liegendes Vorhaben**

Im Plangebiet steht eine ehemalige Hofstelle mit dem Wohnhaus der Familie Hollmann-Hespos. Sie betreibt dort eine Privatpension mit drei Doppelzimmern.

Damit macht sie ein Angebot für den naturbetonten Tourismus in der Diepholzer Moorniederung. Der Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten speziell im Rahmen des Kranichtourismus während der Rastsaison wird am Standort zwischen den Naturschutzgebieten des Neustädter Moores und der Bleckriede aufgegriffen. Damit ist auch eine weitere Übernachtungsmöglichkeit geschaffen mit Blick auf die weiteren Freizeit- und Tourismusangebote in der Gemeinde und der Region.

Der Standort liegt in guter und sehr guter Erreichbarkeit zum Angebot des Moortourismus mit dem Neustädter Moor, der Moorbahn und dem Moorpad. Auch der Schäferhof ist leicht zu erreichen. Möglichkeiten zur Umweltbildung beim BUND, zum Moorschutz und zur Moorentwicklung in Theorie und Praxis sind gut zugeordnet. Weitere Angebote in der Nähe sind der Draisinen-Moorbahn-Spurwechsel und die Draisinenbahn „Auenland-Draisinen“ mit der Anbindung des NRW-Nordpunktes.

Künftig wird das Europäische Fachzentrum Moor und Klima als überregionaler Schwerpunkt Moorinformation und Moorerleben in weniger als ¼ h Radfahrentfernung anbieten.

Weitere Angebote in nur geringer Entfernung in Ströhen sind der Naturtierpark, das Arabergestüt und die ruhige Wasserfreizeit auf der Großen Aue.

Mit Blick auf das umfangreiche öffentliche und private Erholungsangebot sowie aufgrund der guten Erfahrungen möchte die Familie Hespos ihr Übernachtungsangebot erweitern. Dazu sollen in einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude zwei weitere Fremdenzimmer und eine Ferienwohnung eingerichtet werden.

Dieses Vorhaben ist eine Weiterentwicklung des Bestandes. Es nutzt die vorhandene Bausubstanz. Deshalb ist es an den Standort gebunden.

### **1.2.2 Ziele der Gemeinde**

Die Gemeinde begrüßt die Entwicklung des Ferienpension. Sie möchte ihre Möglichkeiten nutzen, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Fremdenbeherbergung und das Ferienwohnen auf dem Anwesen „Varreler Straße 101“ zu schaffen. Dadurch sollen die Belange von Freizeit und Erholung § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden. Außerdem wird dazu beigetragen, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur“ zu wahren und die „Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ zu erreichen.

Deshalb will die Gemeinde im Plangebiet Baurecht vorbereiten, welches die organische Weiterentwicklung des Pensionsbetriebes zulässt. Dies soll auf dem bebauten Teil des Anwesens erfolgen. In die große Freifläche braucht nicht eingegriffen werden.

Alternativen sind wegen der vorhandenen Anlagen nicht ersichtlich.

Mit dieser Planung erfährt der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld seine 32. Änderung.

Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ferienwohnungen Varreler Straße“ allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

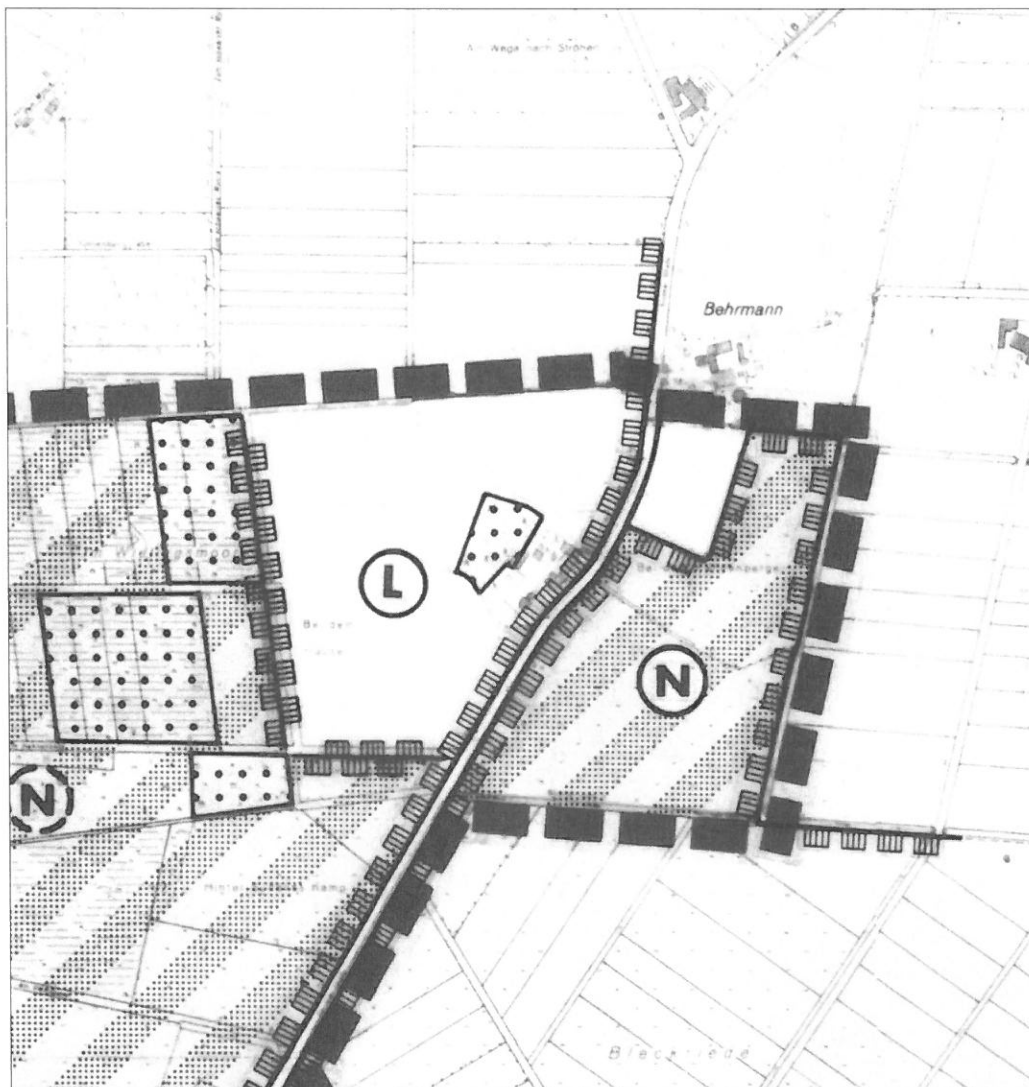
Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.	v. 22.7.2011
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.	v. 23.1.1990
Planzeichenverordnung (PlanzVP)	i.d.F.	v. 18.12.1990

## 2. Bestehende Planungen und Ziele der Änderung

### 2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wagenfeld wurde im Zeitraum zwischen 1993 und 1997 aufgestellt und von der Bezirksregierung Hannover am 27.2.1998 genehmigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung erfolgte gem. dem Flächennutzungsplanmaßstab, ohne eine weitere Differenzierung, genau wie viele andere bebaute Streusiedlungsflächen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der Wald direkt westlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan – ebenfalls ohne weitere Differenzierung wie z.B. in einen zum Haus gehörigen Gehölzbestand – als Wald dargestellt.

Die Landesstraße „Varreler Straße“ ist als Hauptverkehrsstraße für den überörtlichen Verkehr gekennzeichnet.

Eine weitere nachrichtliche Übernahme ist die Kennzeichnung des Landschaftsschutzgebietes DH 47 „Langer Berg“. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beginnt das Naturschutzgebiet HA 158 „Bleckriede“, welches ebenfalls nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen ist.

## 2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld nimmt in der Biotoptypenkartierung den Wald direkt westlich der Hofstelle als relevanten Nadelwald wahr, kennzeichnet das Intensivgrünland, welches um den Hof und den Wald liegt, sowie die Eingrünung des Hofes und die landwirtschaftliche Lagerfläche.

In der Bewertung nach Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sind die Hofstelle mit der Lagerfläche, aber auch die Eingrünung, das Grünland und der Wald nicht als bedeutend klassifiziert. Dasselbe gilt für den jeweils angrenzenden Acker.

Eine sehr hohe Bedeutung wird jedoch dem Grünland im Raum östlich der Varreler Straße zugesprochen. Es ist Teil des Naturschutzgebietes und wird als „Agrarlandschaft aus Äckern, Wiesen und Weiden in engem Wechsel“ beschrieben. Darin habe das Grünland eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Limikolen.“

Westlich des Plangebietes liegt das „*Feuchtgebiet internationaler Bedeutung am Nordostrand des Neustädter Moores*“. Dieser „*stark gegliederte Moor- und Grünlandbereich am Ostrand des Neustädter Moores mit avifaunistischer Bedeutung*“ beginnt in mehr als 150 m Abstand vom Plangebiet und ist durch Acker von ihm getrennt.

In der Bewertung des Landschaftsbildes wird denselben Räumen eine hohe Bedeutung zugesprochen. Unter dem Aspekt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft werden auch der Nadelwald als „*landschaftsgliedernd*“, die Hofeingrünung als „*ausgeprägt*“ und die Allee entlang der Varreler Straße als „*prägend*“ gewürdigt.

In den nördlichen Teil der Hofeingrünung ist im Zuge früherer Bauarbeiten eingegriffen worden, sie wurde ergänzt und wird sich weiterentwickeln. Der östliche Teil der Hofeingrünung schirmt das Anwesen zur Varreler Straße hin ab, damit ergibt sich zugleich eine Abschirmung des Grünlandkomplexes „Bleckriede“ gegenüber der ehemaligen Hofstelle.

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes sieht um die ehemalige Hofstelle flächenhaft eine „*Extensivierung der Grünlandnutzung / Umwandlung von Acker in Grünland*“ vor. Der Nadelwald ist – trotz des grundsätzlichen Waldumwandelungsverbots – in diese Darstellung einbezogen, die Hofstelle selbst aber von dieser Darstellung ausgenommen. Daher handelt es sich nicht einfach um eine generalisierende Zielsetzung, sondern der Grünlandentwicklung wird in diesem Raum ein besonders hohes Gewicht beigemessen. Das Plangebiet selbst wird allerdings davon nicht berührt.

## 2.3 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes DH 47 „Langer Berg“, welches im September 1972 ausgewiesen worden ist. Zum Schutzzweck stellt der Landschaftsplan fest: „ohne differenziert dargestellten Schutzzweck“, zu den Maßnahmen im Gebiet: „ohne differen-

ziert dargestellte Maßnahmen“ (Landschaftsplan, S. 161). Zu letztem gibt die Verordnung jedoch 'negative Maßnahmen' in dem Sinne an, daß „Handlungen verboten [sind], die geeignet sind, die Landschaft zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuß zu beeinträchtigen.“ (§ 2 Abs. 1 der Landschaftsschutzgebietsverordnung).

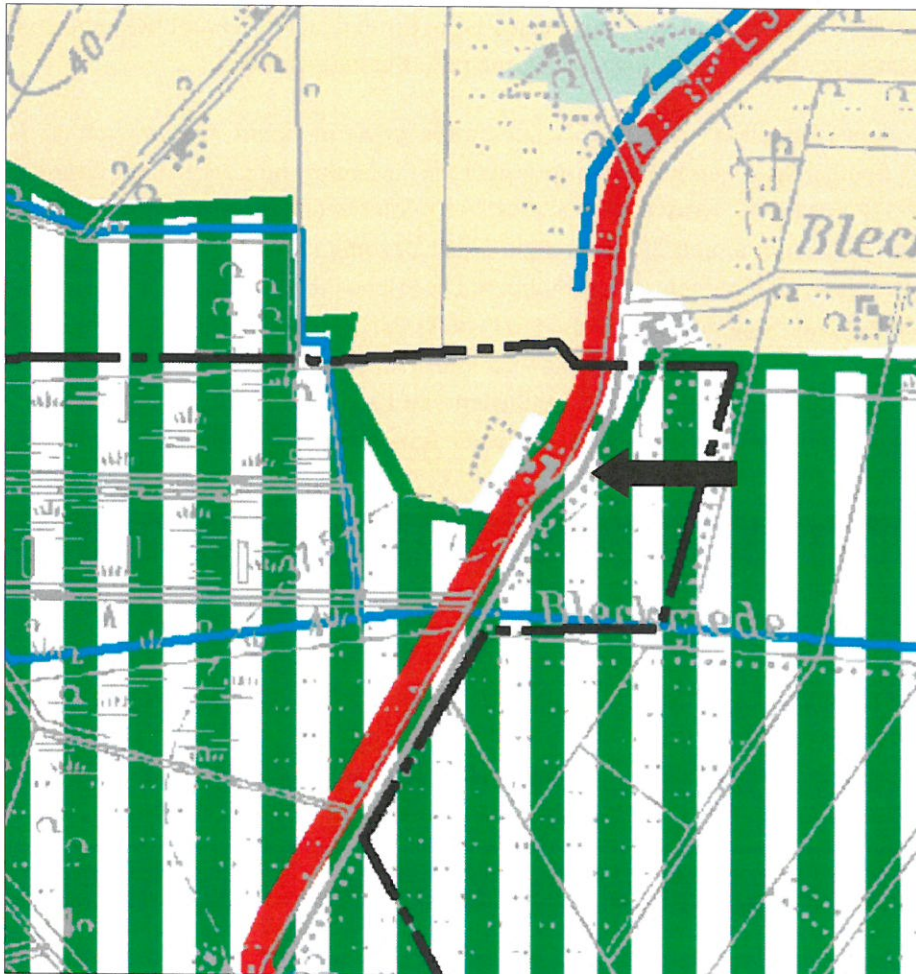
Damit sind bauliche Maßnahmen im Schutzgebiet jedoch nicht ausgeschlossen: „Keinen Beschränkungen aufgrund dieser Verordnung unterliegen: ... 2 b) der Umbau, die Erweiterung, der Wiederaufbau und die Aussiedlung land- und forstwirtschaftlicher Hofstellen; ...“ (§ 4 der Landschaftsschutzgebietsverordnung). Diese Freistellung zeigt, daß auch der Neubau sehr großer Gebäudekomplexe im Schutzgebiet zulässig sein kann.

Zugelassen ist auch der Umbau einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Das dieser Flächennutzungsplanänderung zugrunde liegende Ferienwohnen wäre daher wohl uneingeschränkt zulässig, solange es Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle ist. Ist die landwirtschaftliche Nutzung aber, wie hier, im wesentlichen aufgegeben, kann die Freistellung strittig sein. Ausgeschlossen ist das Ferienwohnen jedoch nicht, da gem. § 3 Abs. 1 Schutzgebietsverordnung „die Errichtung oder wesentliche äußere Veränderung von baulichen Anlagen“ der Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde bedarf und diese nur versagt werden darf, „wenn das Vorhaben geeignet ist, eine der unter § 2 Abs. 1 genannten Verunstaltungen, Schädigungen oder Beeinträchtigungen hervorzurufen.“ (§ 3 Abs. 2 Schutzgebietsverordnung).

Bei dem nun vorgesehenen Ferienwohnen handelt es sich nicht um den Neubau eines Gebäudekomplexes oder eines Gebäudes, schon gar nicht in der freien Landschaft des Schutzgebietes, was für einen landwirtschaftlichen Zweck schutzgebietskonform wäre. Es handelt sich nicht einmal um eine wesentliche äußere Veränderung einer baulichen Anlage, die mangels Verunstaltung etc. voraussichtlich zu erlauben wäre. Es handelt sich bei der vorgesehenen Entwicklung des Ferienwohnens um die bloße Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu einem Zweck, der weniger stört als die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung. Dabei ist auch keine Verunstaltung, Schädigung oder Beeinträchtigung des Schutzgebietes erkennbar. Die Eigenschaft als Landschaftsschutzgebiet steht der geplanten Ferienhausnutzung daher nicht von vornherein entgegen. Eventuelle Konflikte – im Maßstab des Flächennutzungsplanes werden ja keine detaillierten Regelungen und verbindlichen Festsetzungen zu den einzelnen Aspekten des Ferienwohnens getroffen – können auf der nachfolgenden Planungsebene gelöst werden.

### 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) für den Landkreis Diepholz ist beschlossen und am 1.7.2005 bekanntgemacht worden. Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes Wagenfeld soll mit ihm harmonisieren, sie ist den Zielen der Raumordnung anzupassen.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt das Plangebiet mit der vorhandenen Bebauung sowie die westlich und nördlich liegenden Flächen der Streusiedlung mit den – teilweise großen – Hofstellen und die Wäldchen als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft „aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“ dar. Die Vorsorgeausweisung für Landwirtschaft wird für sehr weite Teile des Wagenfelder und Varreler Gemeindegebietes getroffen, darunter auch Wohn- und Gewerbeflächen, die ehem. Auburg-Kaserne, der Golfplatz usw. Daran wird deutlich, daß diese Ausweisung keinen Ausschluß kleiner nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen herbeiführen soll. Zu dieser sehr breit angelegten Vorsorgedarstellung ergibt sich bei der kleinflächigen Ergänzung eines ortsansässigen Betriebes kein Widerspruch.

Die Wäldchen sind aufgrund der geringen Flächenausdehnung im zeichnerischen Maßstab des RROP nicht als Vorsorgegebiet Forstwirtschaft ausgewiesen. Die textliche Betonung der Belange des Waldes einschließlich kleiner Wälder und des Waldrandes hebt die Bedeutung des

Waldes im waldarmen Landkreis hervor und entfaltet teilweise direkte Bindungswirkung für die Bauleitplanung der Gemeinde. Im Plangebiet wird jedoch nur dort Baufläche dargestellt, wo kein Wald ist. Daher ist die Planung dem Raumordnungsziel angepaßt.

Auf der Ostseite des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 347, die im RROP als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ wiedergegeben ist. Änderungen an der Straße sind im RROP nicht vorgesehen, Änderungsbedarf ist in diesem Bereich nicht bekannt, so daß sich aus der Kennzeichnung keine Anforderungen an die Planung ergeben.

Gegenüber dem Plangebiet östlich der Landesstraße sowie in einem Abstand von ca. 100 m südlich des Plangebietes beginnt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Grundsätzlich wird im RROP mit dieser Ausweisung die Existenz von Naturschutz- und oder FFH-Gebieten aufgegriffen. Auch hier ähnelt die Abgrenzung des Vorranggebietes derjenigen des FFH-Gebietes, es zeigen sich jedoch Abweichungen. Da solche Abweichungen in erheblicher Tiefe schon bei der Darstellung der Landesstraße sowie in der Vorranggrenzziehung im Verhältnis zur Gemeindegrenze augenfällig sind und sich kein Hinweis auf eine inhaltliche Differenzierung in dem betroffenen Ackerbereich zugunsten / zu Lasten von Naturvorrang findet, wird davon ausgegangen, daß es sich um eine zeichnerische Ungenauigkeit handelt und das Vorranggebiet dem FFH-Gebiet entspricht.

Aus dem Vorrang für Natur, der entweder räumlich nahe, aber durch die Landesstraße abgetrennt, oder räumlich entfernt ist, ergibt sich keine Einschränkung für das Plangebiet.

Den allgemeineren und abstrakteren, textlichen Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, zu Freiraumstruktur, zum Umweltschutz und zur Erholung in Wagenfeld wird mit der bauleitplanerischen Darstellung eines bebauten Außenbereichsstandortes für eine Erholungsnutzung nicht widersprochen. Die vorgesehenen Nutzungen sind den Zielen der Raumordnung angepaßt.

## 4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung

### 4.1 Rahmenbedingungen

#### 4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt im Außenbereich von Ströhen und ist Teil einer großflächigen Streusiedlung, in der sich die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen unterschiedlich, teils zum ausschließlichen Wohnhaus, teils zum großen, intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsbetrieb entwickelten. Unter diesen hat das Anwesen im Plangebiet durch die zusätzliche Nutzung als Pension eine besondere Ausprägung.



Quelle: Geoweb Landkreis Diepholz

Im Plangebiet steht aufgrund der früheren landwirtschaftlichen Nutzung außer dem Wohnhaus eine Vielzahl von Gebäuden. Die umfangreichen Freiflächen der Hofstelle sind zu erheblichen Teilen als Wege- und Hoffläche sowie landwirtschaftliche Lagerfläche befestigt. Ein großer Teil ist gärtnerisch gestaltet und durch Gehölze strukturiert. Der Gehölzbestand entlang der Straße und der Wald auf der Rückseite der Hofstelle bilden einen attraktiven landschaftlichen Rahmen.

Das Umfeld wird durch den Wald, das benachbarte Altenteilerhaus und die großen, offenen Acker- und vor allem Grünlandflächen geprägt.

#### **4.1.2 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet liegt direkt an der Landesstraße L 347 „Varreler Straße“ und hat damit unmittelbaren Anschluß an das klassifizierte Straßennetz.

Es liegt außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt an der „Freien Strecke“. Deshalb sind gem. Nds. Landesstraßengesetz dort die Bauverbotszone, die Baubeschränkungszone und das grundsätzliche Verbot neuer direkter Zufahrten zu beachten.

Wegen des Bauverbotes dürfen innerhalb eines Streifens von 20 m ab der Fahrbahnkante keine Gebäude errichtet werden. Während das alte Hauptgebäude diesen Abstand auch in etwa einhält, stehen die anderen Gebäude entlang der Straße innerhalb dieser Bauverbotszone, teilweise mit einem Abstand von weniger als 10 m. Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind nicht bekannt geworden. Gegen eine Problematik sprechen auch die guten Sichtverhältnisse auf der Straße – das Plangebiet liegt in einer Außenkurve – und die Eingrünung des Anwesens zur Straße hin.

Bis 40 m reicht die Baubeschränkungszone, in der jedoch im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung und Begrünung ebenfalls keine relevanten Bau- und Gestaltungshemmnisse erwartet werden.

Das Plangebiet ist durch mehrere, von alters her vorhandene Zufahrten erschlossen.

#### **4.1.3 Immissionssituation**

Im Plangebiet steht ein Wohnhaus mit einer Pension. Beide emittieren nur in sehr geringem Umfang, nämlich durch einen sehr geringen Zu- und Abgangsverkehr mit PKW auf einer öffentlichen, klassifizierten Straße. Belange des Wohnens in der recht weitläufigen Streusiedlungsbebauung sowie Belange des gegenüberliegenden Naturschutzgebietes werden nicht berührt.

Wegen der Geringfügigkeit der Lärmemissionen und dem Fehlen relevanter stofflicher Emissionen ergeben sich auch auf den benachbarten Wald keine Immissionsauswirkungen.

Die Immissionssituation im Plangebiet ist durch die Schallemissionen des Verkehrs auf der Landesstraße bestimmt. Je nach Entfernung der Gebäude zur Straße und Abschirmung durch andere Gebäude ergeben sich unterschiedliche Schallimmissionspegel. Im Nahbereich der Straße können Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Ansonsten ist die Immissionssituation durch die Außenbereichslage gekennzeichnet. Das Plangebiet ist außenbereichstypischen Immissionen, speziell aufgrund der Bewirtschaftung der umliegenden Acker- und Grünlandflächen, ausgesetzt. Dabei ist insbesondere mit temporären Geruchsmissionen aufgrund organischer Düngung zu rechnen. Ansonsten kann es gelegentlich kurzfristig z.B. zu Schall- und zu Staubimmissionen kommen. Diese können aufgrund der Wetter- und anderer Bewirtschaftungs- und Erntebedingungen auch in den Abend-, Nacht- und frü-

hen Morgenstunden eintreten, auch an Sonn- und Feiertagen. Solche Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind ortsüblich und hinzunehmen.

Emissionsstarke tierhaltende Betriebe liegen weit entfernt. Im Plangebiet sind keine ungebührlichen Immissionen erkennbar.

#### **4.1.4 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet selbst ist ein bebautes Grundstück mit mehreren Gebäuden, versiegelten Wege-, Hof- und Lagerflächen sowie Ziergarten und Gehölzbestand.

Auf der Nordseite des Plangebietes liegt ein weiteres bebautes Grundstück mit versiegelten und mit gärtnerisch gestalteten Freiflächen. Straße und naturschutzrechtlich geschützte Fläche sowie als bedeutend bewertetes Grünland und Wald liegen östlich, südlich und westlich außerhalb des Plangebietes. Der Wald ist im wesentlichen ein Nadelwald, dessen Bedeutung am ehesten in der Landschaftsgliederung liegt. Das Grünland liegt im Anschluß an die bebauten Grundstücke und den Wald und wird intensiv genutzt. Das geschützte Grünland liegt auf der Ostseite der Landesstraße, es ist Teil eines großen, offenen Grünlandraumes und hat trotz der teilweise sehr intensiven Bewirtschaftung hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, insbesondere für Wiesenvögel.

#### **4.1.5 Sonstige Rahmenbedingungen**

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.

### **4.2 Notwendigkeit der Planung**

Der Bedarf für diese Planung resultiert aus den folgenden Zielen:

- die ansässige, standortgebundene Pension soll weiterentwickelt werden dürfen,
- dadurch sollen das Erholungsangebot, Arbeitsplätze und Steuerkraft erhalten und gestärkt werden und damit zur Sicherung und Entwicklung der Wirtschaft im allgemeinen, des Tourismus im besonderen und des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde Wagenfeld beigetragen werden.

## 5. Flächendarstellung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich liegt an dem Standort in der bisher 'unbeplanten', streubesiedelten Kulturlandschaft die Darstellung einer Gemischten Baufläche nahe. Auch im Plangebiet besteht eine Mischung aus Wohnen und Erholen. Diese soll allerdings in Richtung Erholung verstärkt werden, die Weiterentwicklung des betrieblich-standortgebundenen Ferienwohnens ist Planungsgrund. Dies unterscheidet die Situation im Plangebiet auch von den vielen anderen Streusiedlungsgrundstücken in der nahen und weiteren Umgebung.

Dem wird planerisch dadurch entsprochen, daß die Betonung auf der Erholung liegt und daher Sondergebiet für Erholung dargestellt wird. Damit wird die Entwicklung des ansässigen Betriebes bauleitplanerisch vorbereitet.

Üblicherweise stellt die Gemeinde im Flächennutzungsplan nicht Baugebiete, sondern Bauflächen dar und überläßt die Detaillierung der nachfolgenden Bebauungsplanebene. Bei der Sondernutzung für Erholung wird jedoch davon abgewichen und konkret dargestellt, daß nicht Wochenendhausbetrieb oder ein Campingplatz, sondern die Entwicklung des Ferienwohnens Ziel der Gemeinde ist. Deshalb wird Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ vorgegeben.

Dies soll das bisherige vorhandene Wohnen auf der ehemaligen Hofstelle sowie die bisher zulässige Wohnentwicklung in ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden in keiner Weise einschränken. Vielmehr ist die Wohnnutzung durch die Familie, wie sie auf den Streusiedlungshöfen in Wagenfeld ortsüblich ist, ein notwendiger Bestandteil des Ferienhausgebietes. Auch der Nachnutzung und Weiterentwicklung vorhandener Bausubstanz zum Wohnen soll die Erholungsdarstellung keinesfalls im Wege stehen. Hier muß ggf. auf der nachfolgenden Planungsebene sehr kleinteilig geplant und die jeweilige Nutzung detailliert zugewiesen werden.

Die geplante Sondernutzung kommt aus einer 'landwirtschaftlichen Wurzel'. Sie nutzt diese in Form des Weitergebrauchs der vorhandenen Bausubstanz sowie durch die besondere Lage und die Verflechtung mit der Landschaft und Landwirtschaft. Deshalb ist mit der Darstellung keine Erhöhung des Schutzanspruches vorgesehen, die geplante Nutzung soll nur denselben Schutzanspruch hinsichtlich landwirtschaftlicher Immissionen genießen wie die ursprüngliche Hofstelle. Damit geht keine ungebührliche Beeinträchtigung des Ferienwohnens einher, denn es handelt sich um eine Nutzung, die durch den kurzfristigen Aufenthalt wechselnder Personengruppen an einem frei gewählten, ländlich und landwirtschaftlich geprägten Standort in der Kulturlandschaft handelt. Dem kann bei Bedarf auf der nachfolgenden Ebene mit der Ausformung des Sondergebietes, z.B. auch mit expliziten Zulassung von Tierhaltungsanlagen im Sondergebiet im Sinne der „Ferien auf dem Bauernhof“, Rechnung getragen werden. Für das vorhandene bzw. in den ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden bisher gem. § 35 BauGB zulässige Dauerwohnen ergibt sich keine Änderung.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße L 347. Deshalb wird die Notwendigkeit einer Einstufung gemäß DIN 18005 für ein Ferienhausgebiet von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. die Einschlägigkeit anderer Schallschutzvorgaben geprüft:

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 gibt „Orientierungswerte“, deren Einhaltung „wünschenswert“ sei. Es stellt Ferienhausgebiete den Reinen Wohngebieten gleich und nennt 50 / 40 dB(A) als Tag- / Nachtwert für Verkehrslärm. Die Orientierungswerte sind „keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm.“ (Schallschutzerlaß NRW).

Die TA Lärm gibt Immissionsrichtwerte zu vielen Baugebietsarten vor, jedoch nicht zu Ferienhausgebieten.

Auch hinsichtlich der Beurteilung der Schallimmissionsthematik ist bedeutsam, daß das Ferienhausgebiet an der Varreler Straße aus einer 'landwirtschaftlichen Wurzel' kommt. Es handelt sich nicht um ein 'übliches' Ferienhausgebiet i.S.e. konzentrierten Ansammlung von Ferienhäusern ohne jegliche weitere Nutzung, welches die Gleichstellung mit einem Reinen Wohngebiet rechtfertigte. Stattdessen handelt es sich um eine einzelne, ehemalige Hofstelle in der freien Kulturlandschaft, welcher der Schutzanspruch eines Dorfgebietes zugeordnet wird.

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet liegen in Abständen von ca. 10 - 70 m von der Straße. „Außen-Ferienwohnbereiche“ als relevante Immissionsorte außerhalb von Gebäuden können in einem Abstand von bis zu mehr als 70 m von der Straße im Schallschatten der Gebäude angelegt werden. Es besteht außerdem die Möglichkeit zum aktiven und passiven Schallschutz im Plangebiet. Die geplante Umnutzung vorhandener Baukörper zum Ferienwohnen kann deshalb schallschutzgerecht erfolgen. Die Einzelheiten brauchen nicht im Flächennutzungsplanmaßstab, sondern können auf der nachfolgenden Planungsebene geregelt werden.

Im Plangebiet gibt es neben dem bisherigen und gem. § 35 BauGB zulässigen Dauerwohnen seit geraumer Zeit Ferienwohnen. Erst jüngst hat der Landkreis weiteres Ferienwohnen dort genehmigt. Daher hat die Gemeinde keinen Anlaß, die grundsätzliche Eignung des Plangebietes für das Ferienwohnen in Zweifel zu ziehen.

Die Darstellung eines kleinen, einzelnen Baugebietes im Außenbereich ohne Anschluß an eine Ortslage oder bestehende, auffällige Siedlungsstrukturen ist ungewöhnlich. Sie ist jedoch aus dem Bestand und den o.g. Gründen notwendig. Angesichts der Kleinflächigkeit führt die Darstellung nicht zum funktionalen oder gestalterischen Bruch in der Streusiedlung. Vielmehr fügt sich das Plangebiet weiterhin in die Gesamtsituation der streubesiedelten Kulturlandschaft ein.

## 5.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebiet Ferienhausgebiet	0,66 ha
		Summe 0,66 ha

## 6. Auswirkungen der Planung

Als Auswirkungen der Darstellung des Sondergebietes wird das Erreichen der o.a. städtebaulichen Ziele erwartet:

- Mit der Weiterentwicklung eines Außenbereichsanwesens zu einem Ferienhausgebiet wird eine bebaute und von Bebauung geprägte Fläche genutzt und dem Pensionsbetrieb die angestrebte und benötigte Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet. Damit wird zur Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrsangebotes sowie zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- Bei der geringen Gesamtgröße ergeben sich keine Auswirkungen auf Ortslagen.
- Die Planung betrifft ein fremdenverkehrliches Vorhaben und sieht deshalb Sondergebiet für Erholung vor. Aufgrund der Eigenart ist von sehr geringen Emissionen auszugehen, die sich im wesentlichen im geringen Zu- und Abgangsverkehr direkt auf die Landesstraße erschöpfen werden. Sollten sich wider Erwarten begründete Bedenken hinsichtlich einer Störung von Natur und Landschaft entwickeln, so kann die Gemeinde dem auf der nachfolgenden Planungsebene begegnen und den Störgrad des Gebietes auf das „*nicht wesentlich störende*“ beschränken. Dieses bewegt sich im Rahmen dessen, was bereits im Außenbereich an Störgrad gegeben ist. Immissionskonflikte sind nicht erkennbar.
- Dies gilt auch hinsichtlich des Waldes, da keine relevanten stofflichen Emissionen zu erwarten sind.
- Im Plangebiet wirken Schallimmissionen des Verkehrs der Landesstraße. Im Nahbereich der Straße können bei der Umnutzung von Bausubstanz Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Diese sind auf der nachfolgenden Planungsebene zu ermitteln und festzulegen.
- Das Plangebiet ist außenbereichstypischen Immissionen ausgesetzt. Diese entstammen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen, sind ortsüblich und hinzunehmen. Emissionsstarke tierhaltende Betriebe sind weit entfernt, so daß davon ausgegangen wird, daß keine Störungen des Ferienwohnens durch landwirtschaftliche Immissionen und keine ungebührlichen Einschränkungen landwirtschaftlicher Betriebe durch die Darstellung des Sondergebietes entstehen.
- Es ist kein zusätzlicher Aufwand der öffentlichen Hand notwendig, da die Erschließung bereits vollständig vorhanden ist.
- Die Versiegelung bleibt in dem bisherigen Rahmen, da für die weitere Erholungsnutzung vorhandene Gebäude auf einem bebauten Gelände genutzt werden sollen. Es ist kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten.
- Es werden keine wertvollen Bereiche für Natur und Landschaft beansprucht und keine relevanten Einwirkungen der Erholungsnutzung auf solche Bereiche erwartet. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, daß das Plangebiet hauptsächlich dem naturbezogenen Fremdenverkehr dient und indirekt Natur und Landschaft fördert.

## **7. Verkehr / Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt direkt an der Landesstraße L 347 „Varreler Straße“. Es liegt außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt an der „Freien Strecke“, so daß die Bauverbotszone, die Baubeschränkungszone und das grundsätzliche Verbot neuer direkter Zufahrten zu beachten sind.

Hinsichtlich der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone sind keine Probleme ersichtlich, da für die Entwicklung des Ferienwohnens nur vorhandene Gebäude genutzt werden sollen.

Das Plangebiet ist über die Zufahrten des vorhandenen Anwesens erschlossen. Grundsätzlich könnten sie auch für die weitere Andienung genutzt werden. Im Vergleich zur vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung kann von einer Verringerung der Frequenz auf den Zufahrten ausgegangen werden.

Alle eventuellen Bauarbeiten an den bisherigen Zufahrten sind im vorherigen Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Diepholz (Tel.: 05441/975 49 80, Fax: 05441/975 49 89) durchzuführen.

### **7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

#### **7.2.1 Wasser / Abwasser**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist vorhanden.

Das Plangebiet liegt in einem Teil der Gemeinde, der nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen ist. Ein Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung ist nicht vorgesehen, die Fläche wird deshalb im Plan entsprechend gekennzeichnet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt bisher über eine sog. Kleinkläranlage (KKA) nach DIN 4261, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet und eine Klärkapazität für sechs Personen hat. Die künftige Schmutzwasserentsorgung kann mit der vorhandenen baulichen Anlage, ggf. durch eine entsprechende Vergrößerung, sichergestellt werden. Dabei wird davon ausgegangen, daß im Ferienhausgebiet nur häusliches bzw. gleichartiges Abwasser anfällt. Die Untere Wasserbehörde wird prüfen, ob eine Erweiterung/ Änderung der bestehenden KKA und der hierfür erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich ist.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert bislang auf dem Grundstück. Da die Erweiterung der Erholungsnutzung in der vorhandenen Bausubstanz erfolgen soll, wird keine weitere Fläche versiegelt. Es ergeben sich daher keine weiteren Anforderungen an die Oberflächenentwässerung. Eine zentrale Regenwasserbeseitigung ist nicht möglich und nicht erforderlich.

### **7.2.2 Energie / Telekommunikation**

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.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Bei Tiefbauarbeiten ist auf Niederspannungs-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der elektrischen Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Der Versorgungsträger ist i.d.R. nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

Die Dt. Telekom AG versorgt das Plangebiet bisher mit Telekommunikationsleitungen, jedoch nicht mit Breitbandkabel. Es besteht keine Verpflichtung der Telekom Deutschland GmbH, Ferienwohnungen und Ferienhäuser an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH anzuschließen. Änderungen an den TK-Anlagen können bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden.

Im Plangebiet liegen Telekom-Hausanschlussleitungen des vorhandenen Gebäudes. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Leitungen vermieden werden. Außerdem soll darauf geachtet werden, daß der unbehinderte Zugang zu den Leitungen jederzeit möglich ist. Bei Erdarbeiten und Baumaßnahmen im Leitungsbereich ist es erforderlich, daß die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten sich über die Lage der Leitungen informieren (z.B. im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder der Email unter [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)) und die Kabelschutzanweisung der Telekom beachten. Änderungen an den Hausanschlussleitungen können bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden.

### **7.2.3 Abfall / Altlasten**

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

Der Gebäudebestand ist über die Landesstraße für die Andienung mit dem Müllfahrzeug erschlossen.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen und keine Altlasten-Verdachtsflächen bekannt.

Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit keine flächendeckenden Informationen vor. 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 Randbereich der „Kirchdorfer Moore und Aueniederung“ zum Bereich der „Wietingsmoore“. 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 auf den etwas höherliegenden, geestigen Inselflächen ist die des Stieleichen-Birken-Waldes, ansonsten dürfte sich Moorbirkenwald entwickeln.

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

Das Plangebiet liegt in der streubesiedelten, freien Landschaft. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung und
- Ziergarten mit Gehölzen und Gehölzreihe mit geringer und mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- Ziergarten mit Gehölzen mit geringer und mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.
- Acker und Intensivgrünland mit geringer und mittlerer Bedeutung und
- Nadel- sowie Mischwald mit mittlerer und hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung, den Wald und das offene Grünland geprägt.

### **8.2 Eingriffsbeurteilung**

In der Flächennutzungsplanänderung wird Sondergebiet für Erholung „Ferienhausgebiet“ dargestellt. Damit werden grundsätzlich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet.

Da das Plangebiet allerdings bereits komplett bebaut ist und die Entwicklung des Ferienwohnens in der vorhandenen Bausubstanz erfolgen soll, ist kein Eingriff in Natur und Landschaft durch zusätzliche Bebauung zu erwarten.

Wegen der Lage im Landschafts- und neben dem Naturschutzgebiet soll auch hinterfragt werden, ob eine Beeinträchtigung durch den Ferienhausbetrieb zu erwarten ist.

Auswirkungen der Nutzung können aufgrund des Verkehrs erwartet werden. In dem kleinen Plangebiet mit der geringen Zahl von Feriengästen ist jedoch nur mit geringem Verkehr zu rechnen. Im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist die Verkehrslast auf der Hofstelle voraussichtlich deutlich vermindert und hat keine Bedeutung für das Landschafts-schutzgebiet. Der geringe Verkehr wird überdies direkt auf die Landesstraße abgeleitet und hat wegen des dortigen Verkehrsstromes keinerlei Relevanz für das östlich beginnende Natur-schutzgebiet.

Das Ferienwohnen verursacht per se nur sehr geringe Emissionen. Im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist auch hier von einer Minderung auszugehen. Eine Beeinträch-tigung eines Schutzgebietes ist nicht ersichtlich.

Durch mehr Ferienwohnen entsteht mehr Aktivität im Plangebiet. Auch hier zeigt der Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung, daß die Aktivität eher abnimmt. Außerdem ist die Hofstelle durch eine Gehölzreihe gegenüber dem Naturschutzgebiet Bleckriede abgeschirmt, durch erheblichen Abstand vom Neustädter Moor getrennt und bei einer – landschaftsplane-risch angestrebten – naturnäheren Entwicklung des Moorrandbereiches durch den Waldbestand abgeschirmt.

Daher ist kein Eingriff und keine Beeinträchtigung eines Schutzgebietes ersichtlich. Sollte auf der nachfolgenden Planungs- und Entscheidungsebene wider Erwarten ein Eingriff vorbereitet werden, so kann er im Plangebiet durch

- Entsiegelung von Flächen mit nicht mehr benötigten Landwirtschaftlicheinrichtungen,
- die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung im Westen des großen Flurstücks, in dessen Ostteil das Plangebiet liegt, oder nachrangig durch
- naturnahen Umbau eines Teils des Nadelwaldes

kompensiert werden. In keinem der Fälle bedarf es der Vorbereitung durch eine Flächennut-zungsplanarstellung, da alle Maßnahmen aus der jeweils rechtswirksam dargestellten bzw. mit dieser Planänderung vorbereiteten Nutzung entwickelt werden kann.

## 9. Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde (neben den 'bekannten' Fundarten wie Holzteile, Scherben, Knochen etc. können dies z.B. auch Steineansammlungen, Aschen, Schlacken, Bodenverfärbungen u.a.m. sein) sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, zu melden.

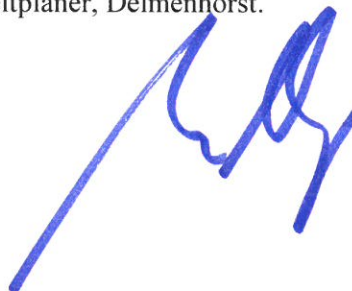
Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer.

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

## 10. Verfassererklärung

Der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 10. November 2014



## Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am 13.05.2014 die Aufstellung der 32. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 31.07.2014 beschlossen. Der Entwurf hat vom 18.08.2014 bis 18.09.2014 öffentlich ausgelegen. Am 16.10.2014 hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 32. Flächennutzungsplanänderung festgestellt.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wagenfeld in seiner Sitzung am 16.10.2014 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlußfassung vorgelegen.

Wagenfeld, den 10. November 2014



Bürgermeister



## Umweltbericht

### U1. Einleitung

#### U1.1 Kurzdarstellung

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Erweiterung des Ferienwohnens auf einer ehemaligen Hofstelle im Außenbereich von Ströhen vorbereitet. Dazu sollen in einem vorhandenen Gebäude Fremdenzimmer und eine Ferienwohnung eingerichtet werden.

Dieses Ferienwohnen ist sehr emissionsarm, die einzigen zu erwartenden Emissionen rühren von geringem PKW-Verkehr her.

Die Hofstelle ist mit umfangreichen Gebäuden sowie versiegelten und befestigten Hof-, Wege- und Lagerflächen bebaut. Für die Umnutzung wird keine neue Bebauung benötigt.

Es wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Der Standort liegt am Nordrand des Gemeindegebietes Wagenfeld direkt westlich neben der L 347 „Varreler Straße“ im Landschaftschutzgebiet „Langer Berg“ neben dem Naturschutzgebiet „Bleckriede“ im streubesiedelten Außenbereich.

Das Gebiet wird landschaftlich durch die Bebauung, den Wald westlich des vorhandenen Anwesens und die offenen Grünlandflächen dominiert.

#### U1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

##### **Planungs- und Bauordnungsrecht:**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
NBauO	Niedersächsische Bauordnung

##### **Boden:**

BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

##### **Wasser:**

WHG Wasserhaushaltsgesetz

NWG Niedersächsisches Wassergesetz

**Luft / Schall:**

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

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

**Naturschutz:**

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

NAGBNatSchG Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

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

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß das Bau-gebiet auf der vorhandenen Hofstelle durch Nutzung der vorhandenen Bebauung und Versiegelung ohne zusätzliche Bau- und Erschließungsmaßnahmen geplant und Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte bereits durch die Standortwahl, die Geringfügigkeit der zusätzlichen Nutzung und ihre Eigenart als Ferienwohne vermieden werden. Es sind keine relevanten Eingriffsfolgen zu erwarten.

## **U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“**

### **U2.1 Bestandsaufnahme**

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Randbereich der „Kirchdorfer Moore und Aueniederung“ zum Bereich der „Wietingsmoore“. 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 auf den etwas höherliegenden, geestigen Inseln ist die des Stieleichen-Birken-Waldes, ansonsten dürfte sich Moorbirkenwald entwickeln.

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

Das Plangebiet liegt in der streubesiedelten, freien Landschaft. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung und
- Ziergarten mit Gehölzen und Gehölzreihe mit geringer und mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- Ziergarten mit Gehölzen mit geringer und mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.
- Acker und Intensivgrünland mit geringer und mittlerer Bedeutung und
- Nadel- sowie Mischwald mit mittlerer und hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung, den Wald und das offene Grünland geprägt.

## **U2.2 Prognose**

**Bei der Durchführung der Planung** wird in der Flächennutzungsplanänderung Sondergebiet für Erholung „Ferienhausgebiet“ dargestellt. Damit werden grundsätzlich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet.

Da das Plangebiet allerdings bereits komplett bebaut ist und die Entwicklung des Ferienwohnens in der vorhandenen Bausubstanz erfolgen soll, ist kein Eingriff in Natur und Landschaft durch zusätzliche Bebauung zu erwarten.

Wegen der Lage im Landschafts- und neben dem Naturschutzgebiet soll auch hinterfragt werden, ob eine Beeinträchtigung durch den Ferienhausbetrieb zu erwarten ist.

Auswirkungen der Nutzung können aufgrund des Verkehrs erwartet werden. In dem kleinen Plangebiet mit der geringen Zahl von Feriengästen ist jedoch nur mit geringem Verkehr zu rechnen. Im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist die Verkehrslast auf der Hofstelle voraussichtlich deutlich vermindert und hat keine Bedeutung für das Landschaftsschutzgebiet. Der geringe Verkehr wird überdies direkt auf die Landesstraße abgeleitet und hat wegen des dortigen Verkehrsstromes keinerlei Relevanz für das östlich beginnende Naturschutzgebiet.

Das Ferienwohnen verursacht per se nur sehr geringe Emissionen. Im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist auch hier von einer Minderung auszugehen. Eine Beeinträchtigung eines Schutzgebietes ist nicht ersichtlich.

Durch mehr Ferienwohnen entsteht mehr Aktivität im Plangebiet. Auch hier zeigt der Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung, daß die Aktivität eher abnimmt. Außerdem ist die Hofstelle durch eine Gehölzreihe gegenüber dem Naturschutzgebiet Bleckriede abgeschildert, durch erheblichen Abstand vom Neustädter Moor getrennt und bei einer – landschaftsplanerisch angestrebten – naturnäheren Entwicklung des Moorrandbereiches durch den Waldbestand abgeschildert.

Daher ist kein Eingriff und keine Beeinträchtigung eines Schutzgebietes ersichtlich. Sollte auf der nachfolgenden Planungs- und Entscheidungsebene wider Erwarten ein Eingriff vorbereitet werden, so kann er im Plangebiet durch

- Entsiegelung von Flächen mit nicht mehr benötigten Landwirtschaftlichseinrichtungen,
- die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung im Westen des großen Flurstücks, in dessen Ostteil das Plangebiet liegt, oder nachrangig durch
- naturnahen Umbau eines Teils des Nadelwaldes

kompensiert werden. In keinem der Fälle bedarf es der Vorbereitung durch eine Flächennutzungsplandarstellung, da alle Maßnahmen aus der jeweils rechtswirksam dargestellten bzw. mit dieser Planänderung vorbereiteten Nutzung entwickelt werden kann.

**Bei Verzicht auf die Planung** wird der Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten für – vorwiegend naturinteressierte – Touristen an anderer Stelle in Ströhen oder Varrel oder in anderen Teilen der Gemeinde Wagenfeld, der Samtgemeinde Kirchdorf oder in der Diepholzer Moorniederung gedeckt oder die Gäste können nicht übernachten.

Der positive Effekt auf die Einkommens-, Steuer- und Arbeitsplatzsituation in der Gemeinde wird entweder verlagert oder entfällt.

Ehemalige landwirtschaftliche Bausubstanz bleibt ungenutzt stehen oder wird anderweitig umgenutzt.

Dementsprechend entwickeln sich keine oder andere Emissionen und es entsteht anderer oder kein Zusatzverkehr auf der Landesstraße.

Bei der Schaffung des Übernachtungsangebotes an anderer Stelle werden die hier zu erwartenden Auswirkungen an der anderen Stelle auftreten. Falls nicht ebenfalls vorhandene Bausubstanz genutzt werden kann, ist dort ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten.

### **U2.3 Vermeidung und Kompensation**

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und der vorhandenen Bausubstanz sind wichtige vermeidende Planungsüberlegungen und Planungsinhalte. Sie sind an diesen Standort gebunden.

Da kein Eingriff zu erwarten ist, braucht auch keine Kompensation vorbereitet werden.



## **U2.4 Alternativen**

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

## **U3. Zusätzliche Angaben**

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

Geprüft wurde die Darstellung eines bebauten Grundstücksteiles als Ferienhausgebiet.

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 und das städtebauliche Konzept dieser Flächennutzungsplandarstellung 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.