

# **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Golfplatz“ der Gemeinde Wagenfeld**

**Endfassung**

**Michael Schwarz**  
**Raum- und Umweltplaner**

Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst

Telephon 04221 / 444 02  
Telefax 04221 / 444 49



## 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 Oktober 2016

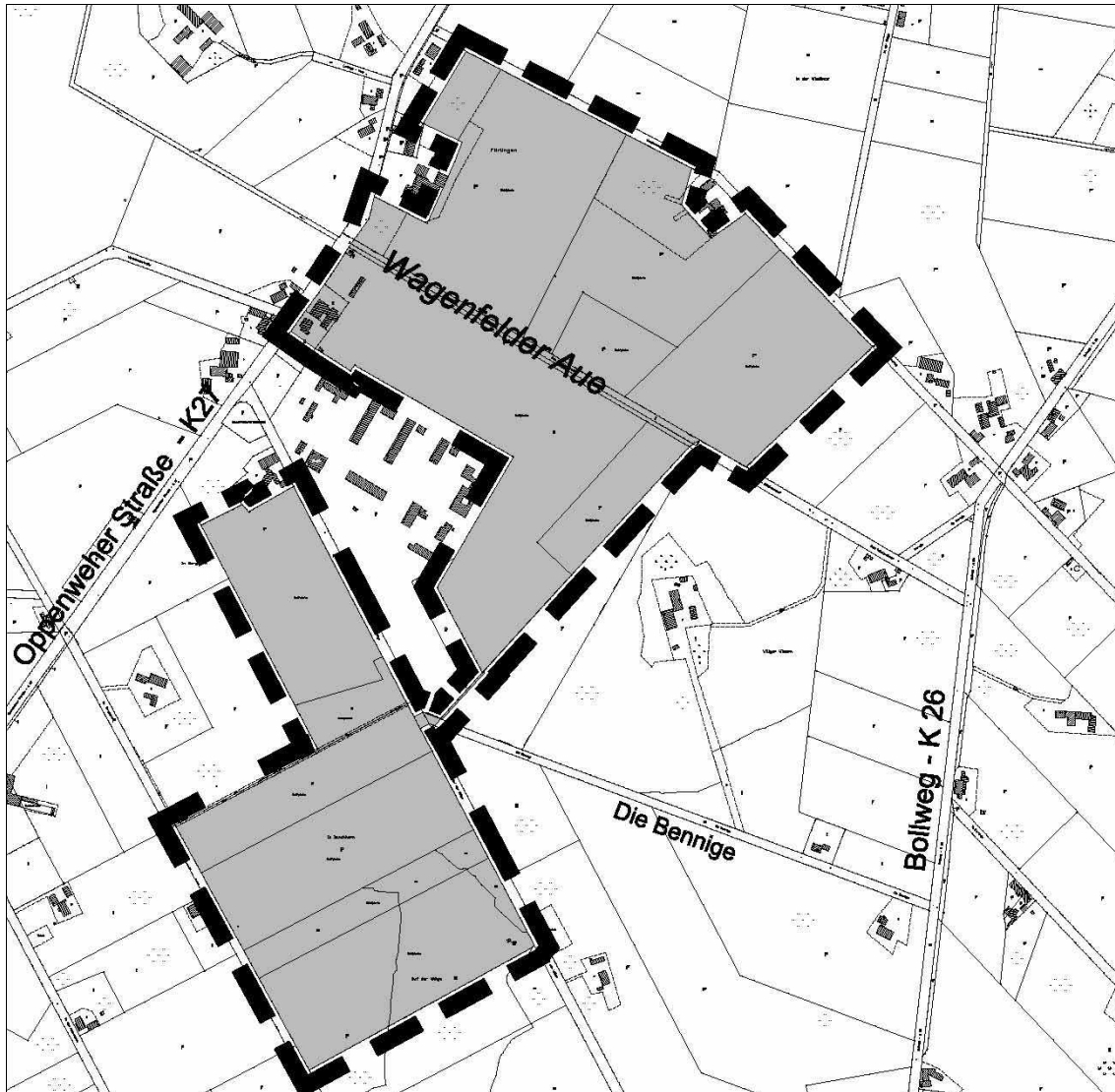
Delmenhorst, 30. Mai 2017

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>SEITE</b>
1. Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren	4
2. Grundlagen und Zweck des Bebauungsplanes, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3. Rahmenbedingungen der Planung	10
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihre Auswirkungen	11
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Altlasten	13
6. Eingriffsbeurteilung	14
7. Kosten und bodenordnende Maßnahmen	14
8. Bodenfunde	15
9. Verfassererklärung	15
Verfahrensablauf	15

## 1. Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 liegt in der Gemarkung Wagenfeld südwestlich der Ortslage Wagenfeld östlich der Kreisstraße K 27 „Oppenweher Straße“ beiderseits der Wagenfelder Aue und der Gemeindestraße „Auf der Wälge“. Er umfaßt das Gelände des Golfplatzes.



Übersichtsplan o.M.

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der rd. 14 ha umfaßt und einen Golfplatz zulässt. In diesem Golfplatz sind gem. Textfestsetzung 1.1 „die für die Errichtung und den Betrieb eines 18-Loch-Golfplatzes erforderlichen Vorhaben ... zulässig.“ Mit Textfestsetzung 1.2 werden u.a. „Hotelbetrieb“ sowie „Schank- und Speisewirtschaften“ ohne Begrenzung der Grundfläche zugelassen, allerdings nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Textfestsetzung 1.3 u.a. „bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Schutzhütten, Abschlagshütten u.ä.“ zugelassen.

Mit dem Änderungsverfahren sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein „Halfwayhouse“ mit maximal 80 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie bis zu 16 Blitzschutzhütten mit jeweils maximal 12 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen werden. Letzteres kann auch als Konkretisierung der Textfestsetzung 1.3 angesehen werden.

Beide Änderungsinhalte betreffen Anlagen, die dem Golfplatz dienen. Sie sind mit zusammen maximal 272 m<sup>2</sup>, also weniger als 0,2% des Golfplatzes, sehr deutlich untergeordnet. Die Änderung berührt die Grundzüge der Planung daher nicht.

Die Änderung begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken 'gemeinschaftlicher Schutzgebiete' oder 'EU-Vogelschutzgebiete' vor.

Daher wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet und von einer Umweltprüfung abgesehen.



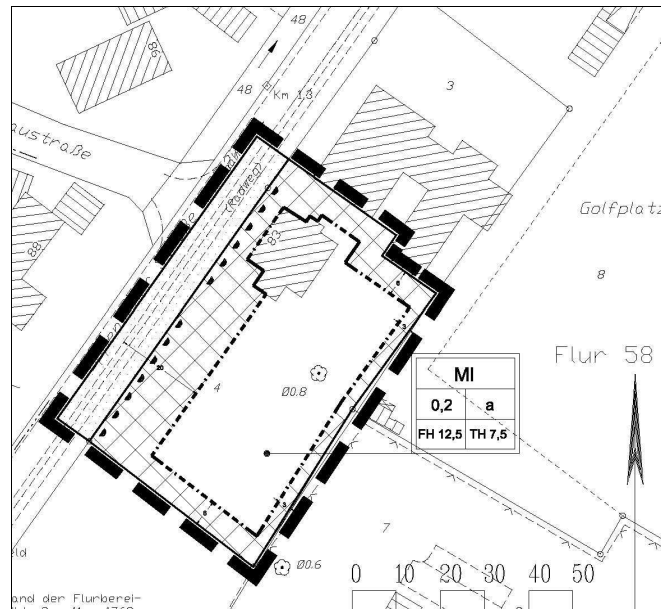
## 2. Grundlagen und Zweck des Bebauungsplanes, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für sein gesamtes Plangebiet und damit auch das Plangebiet dieser 2. Änderung Grünfläche „Golfplatz“. In einem kleinen Teil davon direkt an der Oppenweher Straße ist eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, in der auch bauliche Hauptanlagen des Golfplatzes wie ein Golfhotel zulässig sind. Nebengebäude und -anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.



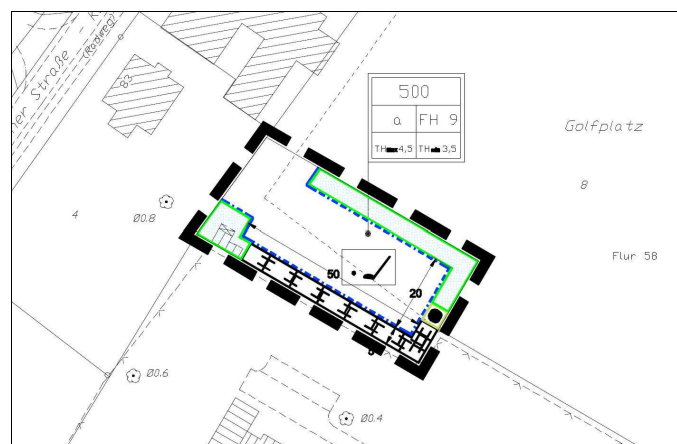
Bebauungsplan Nr. 13 „Golfplatz“

Für das Grundstück „Oppenweher Straße 83“ wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 30 Baurecht für ein Mischgebiet geschaffen. Damit wurde der Grundstücksteil um das Wohngebäude „Oppenweher Straße 83“ aus dem Golfbereich herausgelöst und der Mischnutzung gewidmet sowie weitere Mischbebauung ermöglicht. Zum Golfplatz hin wurde keine besondere Abgrenzung vorgesehen. Hier sollte ein Übergang weiterhin möglich sein.



Bebauungsplan Nr. 30 „Mischgebiete Oppenweher Straße“

Im Bereich unmittelbar neben dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes 13 „Golfplatz“. Dort wurde ein Baufeld ausgewiesen und die Möglichkeit eröffnet, neben dem Golfhotel und vor dem Teich und dem Grün von Bahn 18 eine Hochterrasse etwa 1,5 m über dem Gelände zu errichten. Von dort besteht eine sehr gute Sicht über die Schlußbahn und den Golfbereich und über den nördlichen Teil des Golfplatzes. Auf dieser Hochterrasse soll langfristig ein Clubhaus errichtet werden.



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Golfplatz“

### **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Auf dem Golfplatz Wagenfeld sind neben den eigentlichen Sportanlagen auch Räumlichkeiten für die Golfer, für ihren Aufenthalt und für ihre Bewirtung notwendig. Mit der o.a. 1. Bebauungsplanänderung ist bereits Baurecht für ein Clubhaus geschaffen worden. Damit kann im 'Eingangsbereich' der absehbare Bedarf gedeckt werden.

Ungedeckter Bedarf besteht jedoch im südlichen Teil des Golfplatzes. Dort ist die Hälfte der 18-Loch-Platzrunde absolviert, die Golfer haben bereits eine lange Wegestrecke zurückgelegt. Deshalb ist in diesem Golfplatzbereich die Errichtung eines „Halfwayhouses“ notwendig, mit dem angemessene sanitäre Anlagen zur Verfügung gestellt werden und wo eine ansprechende Gelegenheit zur Rast geboten wird.

Ein weiterer noch verbesserungsfähiger Punkt ist die Ausstattung des Golfplatzes mit Schutzeinrichtungen. Vorgesehen ist die Errichtung kleiner Hütten, die speziell bei Gewitter aufgesucht werden können und Schutz bieten.

Deshalb sollen mit dem Änderungsverfahren im Südteil des Golfplatzes ein „Halfwayhouse“ und an allen anderen Bahnen, an denen nicht diese Halfwayhouse oder das Clubhaus zur Verfügung stehen, Blitzschutzhütten bauplanungsrechtlich zugelassen werden.

Die Gemeinde steht diesen sehr kleinflächigen Weiterentwicklungen der Golfplatzausstattung positiv gegenüber. Sie braucht den Vorhabenträger nicht auf die bisherigen, hier unzureichenden Baumöglichkeiten zu verweisen, sondern kann und will die Entwicklung planmäßig unterstützen, da keine relevanten entgegenstehenden Belange erkennbar sind.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die bisherige Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan sieht Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ vor (Abb. s. folgende Seite).

Die nun geplante Ergänzung der Golfanlage um ein Halfwayhouse und Blitzschutzhütten ist Bestandteil des Golfplatzes. Vorgesehen sind bauliche Anlagen, die zur Grünfläche gehören, ihrer Zweckbestimmung dienen und sich der Freiflächennutzung der Gesamtanlage – sehr deutlich – unterordnen. Die Bebauungsplanänderung ist mit den angestrebten Inhalt aus der Flächennutzungsplandarstellung entwickelt.





Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### **Rechtliche Grundlagen**

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

Da die Bebauungsplanänderung textlich erfolgt, ist keine amtliche Plangrundlage erforderlich.



### 3. Rahmenbedingungen der Planung

Das Plangebiet ist als Golfplatz angelegt. Ein Gebäudekomplex mit Anmeldebereich, Stellplatzanlage und Hotel sowie künftig Clubhaus konzentriert sich an der Oppenweher Straße südlich der Wagenfelder Aue. Ansonsten besteht der Golfplatz fast vollständig aus Freianlagen mit einer erheblichen Durchgrünung. Es sind nur sehr wenige bauliche Anlagen im Gebiet vorhanden.

Markant ist dagegen der Komplex der ehemaligen Auburg-Kaserne, der vom Golfplatz dreiseitig umschlossen wird. Dieser Bereich ist allerdings im Bereich der Unterkunfts- und sonstigen Gebäude durch einen Wall und eine gut sichtschützende Gehölzstruktur abgeschirmt. An der Straße „Auf der Wälge“ liegen hauptsächlich Freiflächen des ehemaligen Kasernengeländes, dort ist die hochbauliche Prägung geringer und wird ebenfalls durch Hecken abgeschirmt.

Der Golfplatz ist außen von weiterer Bebauung in Form von Einzelhöfen umgeben, die in der traditionellen Streubesiedelung flächendeckend über diesen Teil des Gemeindegebietes verteilt sind. Am Südteil des Golfplatzes, in dem das „Halfwayhouse“ errichtet werden soll, stehen drei solcher Höfe. Bei demjenigen am Nordteil der Straße „Auf der Wälge“ ist das Hauptgebäude rd. 20 m vom Golfplatz entfernt und beim Hof an deren Südteil beträgt der Abstand schon rd. 100 m, während er beim Hof an der Straße „Am Berghorn“ nur weniger als 20 m mißt. In allen Fällen ist der Golfplatz von Hecken gerahmt, die im rechtskräftigen Bebauungsplan auch festgesetzt sind. Ein unmittelbares Nebeneinander von Golfnutzung und umliegender Außenbereichsbebauung wird so vermieden.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung bereits für den Verkehr sowie mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Als weitere Anbindungsmöglichkeit steht auch die Gemeindestraße „Auf der Wälge“ zur Verfügung.

Durch die Südwestecke des Golfplatzgebietes verläuft die 110 kV-Hochspannungsfreileitung Wagenfeld – Rahden. Ein Mast steht randlich innerhalb, einer knapp außerhalb des Golfplatzgeländes. Die Leitung hat einen Schutzstreifen von 16,5 m ab der Leitungsachse, insgesamt 33 m, in dem die Geländehöhe 39,20m über NN nicht überschreiten darf und in dem weitere Beschränkungen gelten.

Der Leitungsbetreiber Westnetz GmbH macht darauf aufmerksam daß bei herannahendem Gewitter ein Aufenthalt von Personen im Bereich eines Hochspannungsfreileitungsmastes zu vermeiden sei, da hier die Gefahr einer hohen Schrittspannung bestehe. Bei Fragen zum richtigen Verhalten bei Gewitter gebe der VDE-Ausschuss für Blitzschutz und Blitzforschung (ABB) in einer neuen Broschüre ausführliche Verhaltenshinweise beim Aufenthalt im Freien, sei es unterwegs im Auto, mit dem Fahrrad, beim Camping, bei Sportaktivitäten oder Veranstaltungen. Die Broschüre ist kostenfrei zum Download erhältlich unter [www.vor-blitzen-schuetzen.eu](http://www.vor-blitzen-schuetzen.eu).



## 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihre Auswirkungen

Die Art der Nutzung wird nicht geändert. Auf der gesamten Fläche ist nach wie vor die Golfplatznutzung zulässig. Darin sind gem. der rechtskräftigen Textfestsetzungen u.a. „Schank- und Speisewirtschaften“ zulässig, so daß ein „Halfwayhouse“ bereits heute errichtet werden könnte. Die Zulässigkeit ist allerdings bisher auf die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche beschränkt, wo ein solches Haus neben dem Golfhotel und dem zugelassenen Clubhaus jedoch nicht gebraucht wird. Deshalb wird es durch diese Bebauungsplanänderung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Damit kann der Golfplatzbetreiber das Halfwayhouse dort bauen, wo es nach seinem Ermessen den meisten Nutzen für die Golfspieler bzw. den Golfbetrieb hat. Eingeschränkt wird diese Möglichkeit allerdings dahingehend, daß die Errichtung nur im südlichen Teilgebiet des Golfplatzes und dort wiederum nur am Nordende des Flurstücks 84/7 zulässig ist. Mittels textlicher Festsetzung wird ein 27 m \* 70 m großes Baufeld festgesetzt. Dessen Grenzen sind eindeutig bestimmt. Daher kann und soll auf eine zeichnerische Festsetzung und die dafür notwendigen Aufwendungen (z.B. amtliche Plangrundlage) verzichtet werden.

Die räumliche Beschränkung auf den gewählten Bereich begründet sich zum einen aus den vorhandenen Einrichtungen: im Nordteil des Golfplatzes ist bereits ein hinreichendes Angebot vorhanden, während es im Südteil noch fehlt. Zum anderen wird für den Standort ein Bereich gewählt, der nahe der benachbarten ehemaligen Hofstelle und nahe der Infrastruktur in der Straße „Auf der Wälge“ liegt und mithin baulich vorgeprägt und leicht erschließbar ist. Außerdem sind dort weder potentielle Brutstandorte oder andere Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder relevante Pflanzenvorkommen betroffen noch der Schutzstreifen der Hochspannungseitung noch ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen beeinträchtigt, so daß naturschutz- und sonstige fachgesetzliche bzw. vertragliche Regelungen nicht berührt sind.

Das Halfwayhouse soll eine Rast ermöglichen, muß also sanitäre Anlagen und Sitzmöglichkeiten vorhalten und sollte Getränke sowie ggf. Speisen anbieten. Es soll jedoch nicht eine 'normale' Gaststätte für jedermann sein, sondern nur den Nutzern des Golfplatzes dienen, damit keine Konkurrenzen zur Gastronomie in Wagenfeld entstehen können und die dienende Funktion sichergestellt ist.

Bei dem eingeschränkten Zweck und dem beschränkten Nutzerkreis reicht eine relativ kleine Grundfläche aus; diese wird mit maximal 80 m<sup>2</sup> festgelegt. Außerdem werden die Trauf- und die Firsthöhe eng gefaßt, damit sich das Gebäude relativ unauffällig in den Golfplatz einfügt und die bauliche Prägung nur kleinräumig wirkt.

Außerdem sorgen die Beschränkungen der Größe und der Art einschließlich des Nutzerkreises dafür, daß an dem benachbarten Außenbereichshof keine Immissionskonflikte entstehen. Angesichts des gegebenen Abstandes zu dem vorhandenen Wohngebäude, der dazwischenliegenden sonstigen baulichen Anlagen sowie der Hecke und des geringen Schutzanspruchs des Außenbereichswohnens wird kein Immissionsproblem erwartet.

Die ausdrückliche Zulässigkeit von bis zu 16 Blitzschutzhütten wird getroffen, um eventuellen



Zweifeln an der dienenden Funktion dieser hohen Zahl von Hütten vorzubeugen. Gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind „bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO“, darunter „Schutzhütten“ ausdrücklich zugelassen. Damit nicht in Zweifel gezogen wird, ob je eine Blitzschutzhütte je Spielbahn (außer den beiden, die dem Club- und dem Halfwayhouse zugeordnet werden) notwendig ist und noch dienende Funktion hat, wird anlässlich der Bebauungsplanänderung für das Halfwayhouse auch diese Nebennutzung mitgeregelt. Dabei werden auch die geringe, notwendige Dimension in zulässige Maße der baulichen Nutzung umgesetzt, damit auch hier das öffentliche Interesse an einer geringen baulichen Beeinflussung des attraktiven, landschaftsbezogenen Golfplatzes deutlich und gesichert wird. Außerdem wird klargestellt, daß diese Hütten weder in den gesetzlichen Gewässerrandstreifen noch in den Schutzstreifen der Hochspannungsleitung gebaut werden dürfen. Ersterer erstreckt sich in 5 m Breite entlang der oberen Böschungskante der Wagenfelder Aue, letzter bemißt sich mit 16,5 m ab der Leitungsachse.

Bei der Errichtung der Blitzschutzhütten ist auf die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG zu achten. Bei Beeinträchtigung potenzieller Brutplätze oder Fledermausquartiere ist die artenschutzrechtliche Verträglichkeit nachzuweisen. So sind beispielsweise Gehölze vor ihrer Entfernung auf mögliche Brutstandorte und Fledermausvorkommen zu kontrollieren, um sicherzustellen, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann; dies gilt auch schon für die Entfernung von Gehölzen ohne Blitzschutzhüttenbau. Ansonsten stellen die Blitzschutzhütten keine besondere Anforderungen an die Umgebung und wirken sich auch nicht relevant aus.



## **5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Altlasten**

Die Erschließung und die Anbindung an die Versorgungssysteme erfolgt über die vorhandenen Golfplatzeinrichtungen oder von der Gemeindestraße „Auf der Wälge“ oder „Im Berghorn“ aus. Die Entsorgung des im Halfwayhouse anfallenden Schmutzwassers kann über den Anschluß an das öffentliche Leitungsnetz in der Gemeindestraße erfolgen. Da die Möglichkeit für den Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation besteht, kann die Gemeinde auf der folgenden Entscheidungsebene z.B. einen Anschluß- und Benutzungszwang ausüben. Dies soll deshalb nicht auf der Bebauungsplanebene vorweggenommen werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes regelt nur die Zulässigkeit eines „Halfwayhouses“ mit maximal 80 m<sup>2</sup> sowie von höchstens 16 „Blitzschutzhütten“ mit jeweils maximal 12 m<sup>2</sup> Grundfläche. Für die Oberflächenentwässerung geht es also um insgesamt maximal 272 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche, die in kleinen Einheiten verteilt auf insgesamt rd. 138.000 m<sup>2</sup> Golfplatzfläche errichtet werden dürfen und entwässert werden müssen. Da somit in dem Golfplatzareal in der Umgebung des Halfwayhouses und der Blitzschutzhütten außerordentlich große Flächen zur Verfügung stehen und die Versickerung möglich ist, wird keine besondere Regelung zur Oberflächenentwässerung getroffen.

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

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten oder anderen Planungen oder Maßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder Altstandorte ergeben, sind diese zu prüfen und unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Diepholz anzuzeigen.



## **6. Eingriffsbeurteilung**

Die Bebauungsplanänderung läßt eine an sich schon zulässige bauliche Nutzung statt nur innerhalb des Baufeldes auch außerhalb zu. Diese Nutzung kann, da die Pflanzfestsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert weitergelten, nur auf ökologisch wenig bedeutsamer, intensiv bewirtschafteter Golffläche erfolgen. Festgesetzte Hecken etc. dürfen für den Bau des Halfwayhouses und von Blitzschutzhütten nicht gerodet werden.

Die in der Änderungsfestsetzung genannten baulichen Anlagen werden überdies hinsichtlich der Grundfläche sowie der Trauf- und der Firsthöhe eng definiert, so daß sich im Vergleich zu der bisher diesbezüglich nicht normierten Baumöglichkeit eine Begrenzung ergibt. Insgesamt geht es um maximal 272 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche, die ihrerseits weniger als 0,2% des Golfplatzgeländes ausmachen.

Die Änderungsfestsetzung bereitet daher weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes noch eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor.

## **7. Kosten und bodenordnende Maßnahmen**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Kosten kommen auf die Gemeinde nicht zu.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, Bedarf ist nicht ersichtlich.



## 8. 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.

## 9. Verfassererklärung

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Golfplatz“ wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 30. Mai 2017

## Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am beschlossen. Der Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegt. Am hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 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

